

# **Transformasi Sistem Ekonomi Syariah dalam Penyediaan Rumah Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Studi Pada PT. Herijaya Asri Sentosa di Kabupaten Sambas**

**Teguh Hendi Nugroho<sup>1\*</sup>, Tehedi<sup>2</sup>, Neli<sup>3</sup>**

<sup>1, 2, 3</sup> Ekonomi, Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, Indonesia  
Surat-e: [hnugrohoukabima@gmail.com](mailto:hnugrohoukabima@gmail.com)

## **ABSTRACT**

*This study is based on the phenomenon that sharia property has emerged as an option for the community, especially for those who want to buy a house or just invest, making the community, especially Muslims, feel much more comfortable because they can avoid usury which is prohibited in Islam. The focus of this study is: 1) What is the Form of Sharia Economic Transformation in the provision of Landed Houses for MBR at PT. Herijaya Asri Sentosa? 2) How is the Review of Sharia Economics on the Transformation of Sharia Economics in the provision of Landed Houses to Low-Income Communities at PT. Herijaya Asri Sentosa? This study uses a qualitative approach and a case study research type. Data collection techniques through interviews, observation and documentation. Data analysis uses an interactive analysis model that includes data reduction, data display, and verification/drawing conclusions. The results of the study show the following: 1) The Form of Sharia Economic Transformation in the provision of Landed Houses for MBR at PT. Herijaya Asri Sentosa is to have a murabahah/sale and purchase agreement. Where, the owner of PT. Herijaya Asri Sentosa sells finished housing units through Conventional Banks/BNI Bank. Then, PT. Herijaya Asri Sentosa applies a sharia system to its consumers by not applying usury, tadlis and gharar in its sales process. The process of buying and selling houses based on sharia principles uses a sale and purchase agreement agreed upon between the owner and the buyer. 2) Review of Sharia Economics on Sharia Economic Transformation in the provision of Landed Housing to low-income communities at PT. Herijaya Asri Sentosa is in accordance with sharia economics. Where in this case, there are no elements of usury, tadlis, and no elements of gharar in the transaction process or its implementation. There is no interest or fine given to consumers, only a take over system if the consumer is unable to pay for more than 3 times due. This is because interest and fines are not in accordance with applicable Islamic law.*

## **ABSTRAK**

Penelitian ini berangkat dari fenomena bahwa 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. Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Bentuk Transformasi Ekonomi Syariah dalam penyediaan Rumah Tapak Bagi MBR di PT. Herijaya Asri Sentosa? 2) Bagaimana Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Transformasi Ekonomi Syariah dalam penyediaan Rumah Tapak kepada Masyarakat berpenghasilan rendah di PT. Herijaya Asri Sentosa? Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian studi kasus. Teknik pengumpulan data melalui wawancara,

## **KEYWORDS:**

*Transformation; Sharia Economy; Low Income Society.*

## **KATA KUNCI:**

Transformasi; Ekonomi Syariah; Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## **How to Cite:**

“Teguh Hendi Nugroho, Tehedi, & Neli. (2024). Transformasi Sistem Ekonomi Syariah dalam Penyediaan Rumah Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Studi Pada PT. Herijaya Asri Sentosa di Kabupaten Sambas. *NAAFI: JURNAL ILMIAH MAHASISWA*, 1(6), 141–150.”

observasi dan dokumentasi. Analisis data menggunakan model analisis interaktif yang meliputi reduksi data, display data, dan verifikasi/ penarikan simpulan. Hasil penelitian menunjukkan hal-hal berikut: 1) Bentuk Transformasi Ekonomi Syariah dalam penyediaan Rumah Tapak Bagi MBR di PT. Herijaya Asri Sentosa yaitu memiliki akad murabahah/ jual beli. Yang dimana, pemilik PT. Herijaya Asri Sentosa ini menjual unit rumah yang telah jadi melalui Bank Konvensional/ Bank BNI. Kemudian, PT. Herijaya Asri Sentosa menerapkan sistem syariah kepada konsumennya dengan tidak menerapkan riba, tadelis dan gharar dalam proses penjualannya. Proses jual beli rumah berprinsip syariah ini menggunakan akad jual beli yang disepakati antara pemilik dan pembeli. 2) Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Transformasi Ekonomi Syariah dalam penyediaan Rumah Tapak kepada Masyarakat berpenghasilan rendah di PT. Herijaya Asri Sentosa sudah sesuai dengan ekonomi syariah. Dimana dalam hal ini, tidak ada unsur riba, tadelis, dan tidak ada unsur gharar didalam proses transaksi maupun pelaksanaannya. Tidak ada bunga maupun denda yang diberikan kepada konsumen, hanya saja sistem take over yang apabila konsumen ini tidak mampu membayar selama lebih 3 kali jatuh tempo. Sebab, bunga dan denda tidak sesuai dengan syariah Islam yang berlaku.

---

## PENDAHULUAN

Pemahaman dan kesadaran terhadap bahaya riba dalam sistem ekonomi dan industri keuangan konvensional yang semakin mendalam membuat masyarakat mulai mencari alternatif lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Kehadiran KPR syariah ini merupakan jawaban akan kebutuhan masyarakat dalam pemenuhan pembiayaan pemilikan rumah. KPR syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (risk sharing dan profit sharing).<sup>1</sup> Memiliki rumah pribadi adalah impian setiap orang. Karena rumah adalah kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Karena adalah kebutuhan primer bagi manusia. Namun tidak setiap orang memiliki kemampuan yang baik dalam memiliki rumah pribadi. Berdasarkan pengamatan awal di lapangan harga rumah dan tanah yang melambung tinggi menjadi masalah utama bagi masyarakat yang tidak mampu membeli rumah. KPR rumah tapak atau subsidi adalah program pemerintah dimana pemerintah berharap masyarakat bisa memiliki rumah yang bersih dan bersahaja dengan cicilan yang murah agar tidak terlalu menjadi beban bagi masyarakat serta proses kredit cepat.<sup>2</sup>

KPR subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang memperoleh bantuan serta kemudahan kepemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi.<sup>3</sup>

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan. Keringanan pendanaan di sini maksud nya adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat, pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk

---

<sup>1</sup> Sari, Y. P. L., & Suprayogi, N. (2020). *Strategi manajemen kas perusahaan properti syariah untuk menjaga kelangsungan usaha*. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 7(3), 448-459.

<sup>2</sup> Humairah, Geby. "Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak pada Bank BTN KC Yogyakarta," *Jurnal Keuangan dan Perbankan* (2018). hlm. 48.

<sup>3</sup> Lalu Adiyatma Taopikul Hadi, (2021), *Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi Melalui Akad Murabahah Pada PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggalik*, Tesis, Program Studi Ekonomi Syari'ah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Mataram, hlm. 2

pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>4</sup> Dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Di Indonesia pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,49% per tahun. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenehui di angka 400.000 unit per tahun. Padahal rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% per tahun. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus di angka yang sama, maka kesenjangan (backlog) perumahan akan terus meningkat (Badan Pusat Statistik dalam Kemenkeu, 2015).<sup>5</sup>

Berdasarkan hal tersebut, banyak cara yang dilakukan oleh masyarakat agar dapat memenuhi kebutuhan dalam memiliki tempat tinggal melalui lembaga-lembaga yang ada di Indonesia, baik lembaga keuangan maupun lembaga non-keuangan. Tingginya permintaan kebutuhan kepemilikan rumah ini mendorong lembaga-lembaga terkait baik konvensional maupun syariah dalam memberikan penawaran akses yang mudah bagi masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak dan harga yang dapat dijangkau.<sup>6</sup> Untuk menghindari transaksi yang mengandung riba, masyarakat dapat mengambil pembiayaan kepemilikan rumah melalui lembaga keuangan syariah maupun lembaga non-keuangan yang menganut prinsip syariah. Salah satunya adalah melalui Developer Properti Syariah (DPS). Pertumbuhan pasar di bidang properti akhirnya menjadi semakin meningkat sehingga menyebabkan muncul banyaknya developer property syariah.<sup>7</sup> Skema pembiayaan/ kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/ kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja.<sup>8</sup>

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 berdasarkan aturan yang mengikuti aturan agama, di mana segala sesuatu yang dilakukan harus sesuai, termasuk membeli rumah yang akan digunakan untuk investasi.<sup>9</sup> Rumah subsidi memang menjadi pembiayaan yang paling diminati masyarakat banyak. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ialah bentuk pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan serta kemudahan dari pemerintah berupa sumbangan dana murah dengan jangka waktu yang panjang dan subsidi tersebut akan diterbitkan oleh bank yang melaksanakan pembiayaan baik bank konvensional maupun bank syariah Berdasarkan observasi yang dilakukan peneliti bahwa hunian berkonsep syariah atau islami mulai dikembangkan di Kabupaten Sambas. Hunian islami ini menawarkan fasilitas ekstra dalam hal menunjang kebutuhan hidup baik Jasmani maupun Rohani. Salah satunya melalui PT. Herijaya Asri Sentosa dalam penyediaan rumah tapak untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah. Dalam perkembangan properti yang terus meningkat, para *developer* berlomba untuk membangun properti dalam bidang perumahan dengan melibatkan pihak ketiga salah satunya melalui

---

<sup>4</sup> Musdalifah, M., Isnaeni, N., & Lubis, P. (2023). *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)*. *Najaha Iqtishod: Journal of Islamic Economic and Finance*, 4(1), 48-55.

<sup>5</sup> Nur, M., & Adiningrat, A. A. (2022). *Penerapan Akad Istishna Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah PT. Syahada Muslim Group*. *Jurnal Ilmiah Manajemen Emor (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, 6(2), 274-288.

<sup>6</sup> Sa'diyah, N., & Suprayogi, N. (2019). *Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah*. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(2), 1-13.

<sup>7</sup> Sa'diyah, N., & Suprayogi, N. (2019). *Teknik Mitigasi Risiko* ..... hlm. 1-13.

<sup>8</sup> Nur, M., & Adiningrat, A. A. (2022). *Penerapan Akad Istishna Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah PT. Syahada Muslim Group*. *Jurnal Ilmiah Manajemen Emor (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, 6(2), 274-288.

<sup>9</sup> 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.

Bank Syariah Kal-Bar Sambas sehingga para *developer* menawarkan perumahan siap huni dengan DP yang terjangkau.

Alasan penyediaan Rumah Tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di PT. Herijaya Asri Sentosa dalam menyediakan perumahan syariah karena yang pertama, kebutuhan akan pembiayaan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri khususnya untuk PT. Herijaya Asri Sentosa. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun bagi masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai karena kondisi ekonomi yang berbeda-beda. Selain itu, yang kedua dengan adanya penyediaan Rumah Tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di PT. Herijaya Asri Sentosa salah satunya dapat memberikan kontribusi kepada pemerintah untuk membantu mengurangi *backlog* perumahan, yang ketiga bahwa melalui Bank Syariah Kalbar Sambas merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran yang operasinya sedang diupayakan dan disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah, serta yang *keempat*, *developer* mempunyai keinginan yang kuat untuk membantu orang-orang yang ingin mempunyai rumah dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan uraian konteks penelitian di atas, peneliti tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam tesis yang berjudul Transformasi Ekonomi Syariah Dalam Penyediaan Rumah Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Studi Pada PT. Herijaya Asri Sentosa di Kabupaten Sambas.

## METODE PENELITIAN

Metode merupakan cara teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuai dengan yang dikehendaki, cara kerja yang sistematis untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan. Menurut Sugiyono “metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu”.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini, metode yang digunakan peneliti adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian studi kasus pada PT. Herijaya Asri Sentosa. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu temuan yang didapat dari berbagai sumber, data yang didapat oleh peneliti itulah yang akan dideskripsikan. Sugiyono menyatakan bahwa, “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*”.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Transformasi Ekonomi Syariah dalam Penyediaan Rumah Tapak Bagi MBR di PT. Herijaya Asri Sentosa

Penyediaan rumah tapak bagi MBR yang dilakukan PT. Herijaya Asri Sentosa memiliki transformasi ekonomi syariah yaitu dari sistem murabahah/ jual belinya. Yang dimana, pemilik PT. Herijaya Asri Sentosa ini menjual unit rumah yang telah jadi melalui Bank Konvensional/ Bank BNI. Kemudian, PT. Herijaya Asri Sentosa menerapkan sistem syariah kepada konsumennya dengan tidak menerapkan riba, tadlis dan gharar dalam proses penjualannya. Proses jual beli rumah berprinsip syariah menggunakan akad jual beli yang disepakati antara pemilik dan pembeli. Akad adalah perjanjian yang dibuat antara penjual rumah berprinsip syariah dan pembelinya. Perjanjian tersebut dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Akad yang digunakan disebut akad murabahah agar tidak menimbulkan riba.

---

<sup>10</sup> Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2015). hlm. 2

Transformasi ke dalam sistem syariah, terutama dalam konteks perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), membawa banyak implikasi positif. Dari sudut pandang sosial, penghapusan bunga yang memberatkan dapat membantu meringankan beban ekonomi keluarga, sehingga mereka dapat lebih fokus pada kebutuhan dasar lainnya, seperti pendidikan dan kesehatan. Dari sudut pandang ekonomi, sistem ini juga bisa meningkatkan stabilitas finansial rumah tangga, yang pada gilirannya meningkatkan daya beli dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Selain itu, penerapan prinsip-prinsip syariah dalam perumahan juga bisa meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah. Dengan berkembangnya kepercayaan ini, semakin banyak konsumen yang akan tertarik untuk menggunakan produk-produk syariah lainnya, seperti tabungan, investasi, dan asuransi. Hal ini berpotensi mendorong perkembangan industri keuangan syariah secara keseluruhan. Program KPR developer tidak dikenakan denda, sanksi gagal bayar cukup di buktikan 3 kali gagal bayar kewajiban developer mengembalikan setoran tanah kavling sebanyak 25 juta dan langsung mengganti konsumen tersebut dengan konsumen baru, hal ini sangat efektif dalam penerapan sanksi terhadap konsumen di buktikan belum ditemukannya konsumen gagal bayar dengan konsep ini yang diterapkan PT. HAS.

Secara etimologis, istilah Murabahah berasal dari Bahasa Arab yaitu “rihb” yang berarti keuntungan, laba, atau tambaha sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Sarip Muslim dalam buku Akuntansi Keuangan Syariah: Teori dan Praktik (2015) menyebutkan bahwa pembiayaan murabahah berdasarkan prinsip jual beli antara bank dan nasabah. Di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan beserta keuntungan yang telah disepakati bersama.<sup>11</sup> Murabahah adalah prinsip yang diterapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank. Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi 60% dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia. Nilai keuntungan yang didapat suatu bank bergantung pada margin laba. Nah, pembiayaan akad murabahah adalah dijalankan dengan basis ribhun (laba) melalui jual beli secara cicil maupun tunai.<sup>12</sup>

Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan) adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akadjual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan. Landasan hukum pada transaksi murabahah berasal dari Q.S. AlBaqarah[2] : 275, yang berbunyi:

... وَأَحْلَىٰ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. QS. al-Baqarah [2]: 275. Hadits Rasulullah SAW yang dikutip (Batubara, 2015: 165):

Strategi dalam pemasaran rumah syariah cukup sederhana selain dari efek domino dari mulut kemulut saja, sudah banyak konsumen yang mengerti program ini terutama dari kalangan pembisnis, ironisnya kaum tionghoa menggandrungi program syariah ini untuk pembelian unit rumah maupun asset. Adapun beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi dalam murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Harga awal diketahui. Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual. Berlaku untuk semua bentuk jual beli amanah.
- b. Laba diketahui. Laba harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.
- c. Modal yang terukur secara pasti. Tidak dibenarkan untuk menghitung laba berdasarkan perkiraan harga awal.

<sup>11</sup> Abdul Manan, “*Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Kewenangan Peradilan Agama*,” 2012.

<sup>12</sup> Zulhamdi Zulhamdi, “Jual Beli Salam (Suatu Kajian Praktek Jual Beli Online Shopee),” Syarah 11, no. 1 (2022): 1–19.

- d. Tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilainya sebagai alat tukar, seperti menjual emas dengan emas secara murabahah.
- e. Akad jual beli pertama harus sah.

Pada murabahah, untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna di dalam Islam, haruslah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat murabahah. Menurut mayoritas (jumhur) ahli-ahli hukum Islam, rukun yang membentuk akad murabahah ada lima yaitu: (a) Adanya penjual (ba'i); (b) Adanya pembeli (musytari); (c) Objek atau barang (mabi') yang diperjualbelikan; (d) Harga (tsaman) nilai jual barang berdasarkan mata uang; (e) Ijab qabul (shigat) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut Ijab dan Kabul.<sup>13</sup>

Sementara itu, syarat murabahah adalah: (a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah; (b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan; (c) Kontrak harus bebas riba; (d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian (e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi di sini terlihat adanya unsur keterbukaan. Didalam sistem pembayaran, pihak developer tidak mengandung unsur riba karena tidak ada bunga apabila waktu pembayaran konsumen menunggak. Nasabah pada prinsipnya berkewajiban membayar sisa harga jual yang belum dilunasi. Pembayaran ini dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati. Namun, apabila konsumen tidak melakukan pembayaran melebihi 3 kali batasan, maka akan dikenakan sanksi yaitu take over dan pengembalian uang yang sudah dibayarkan. Take over ini sudah tertera pada surat persetujuan / pernyataan dari pihak konsumen kepada bank. Dan, developer pun, bersedia untuk mencari pengganti konsumen baru. System kredit yang dilakukan seharusnya PDB pembiayaan dana berputar terhadap developer untuk modal kerja talangan konsumen terhadap pembiayaan langsung yang diberikan developer terhadap konsumen, yakni 25 juta untuk pembiayaan tanah kavling selama maksimum 3 tahun dan 195 juta pembiayaan untuk unit rumah selama maksimum 7 tahun.

Proses mekanisme penjualan rumah tapak di peruntukan kepada MBR Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan mekanisme ketentuan pembiayaan khusus dari bank pelaksana dengan metode Kuota subsidi terhadap bank pelaksana rumah Subsidi. Tantangannya yakni developer harus memiliki Idle money yang banyak terhadap talangan pembelian dari konsumen yang mana hal itu dapat di mitigasi dengan pembiayaan modal kerja PDB dari Bank untuk developer, SDM yang handal dan Amanah dalam menjalankan program ini tentunya di dukung dengan s\*stem keuangan yang memadai dalam pencatatan administrasi keuangan, mengingat peran developer juga harus menggantikan peran bank dalam pencatatan keuangan.

Penetapan Harga dan Keuntungan dalam Akad Murabahah yaitu dalam akad murabahah, penetapan harga jual dalam transaksi dilakukan dengan transparansi penuh antara penjual dan pembeli. Penjual (misalnya, pengembang perumahan atau bank syariah) mengungkapkan biaya pokok dari barang (rumah) yang dijual dan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Keuntungan ini biasanya ditetapkan sebagai persentase tetap dari biaya pokok atau bisa juga sebagai jumlah nominal tetap. Sebagai contoh, yaitu rumah dengan biaya Rp 150 juta dan margin keuntungan 10% menjadi Rp 165 juta, adalah bentuk konkret dari transaksi murabahah. Di sini, tidak ada unsur bunga atau spekulasi, yang mana sesuai dengan prinsip utama dalam ekonomi Islam yang mengharamkan riba. Kesepakatan ini juga harus dilakukan dengan jujur dan transparan untuk menjaga kepercayaan antara kedua belah pihak. Selain itu, dalam beberapa kasus, bank syariah juga mungkin menawarkan skema pembayaran yang fleksibel, seperti cicilan tetap atau periode pembayaran yang dapat disesuaikan, asalkan semua syarat dan ketentuan telah disepakati di awal.

Studi kasus dan contoh nyata dari proyek perumahan syariah yang sukses sangat penting untuk memberikan inspirasi dan bukti konkret kepada masyarakat. Misalnya, proyek perumahan syariah di Kota X, yang berhasil menyediakan hunian layak bagi 500 keluarga MBR, menunjukkan bahwa skema pembiayaan syariah bukan hanya mungkin, tetapi juga menguntungkan dan stabil. Proyek ini tidak hanya membantu

---

<sup>13</sup> Yuspin, W. (2007). Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah

keluarga-keluarga tersebut mendapatkan rumah, tetapi juga memberikan stabilitas finansial yang lebih baik. Kesuksesan ini didukung oleh kolaborasi yang baik antara pengembang, lembaga keuangan syariah, dan pemerintah setempat yang memberikan dukungan regulasi dan insentif. Prospek masa depan transformasi ekonomi syariah, untuk perumahan berbasis syariah sangat cerah. Kesadaran masyarakat akan pentingnya transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah semakin meningkat. Ini didukung oleh semakin banyaknya lembaga keuangan yang menawarkan produk-produk syariah yang kompetitif. Selain itu, dukungan regulasi dari pemerintah juga sangat penting. Pemerintah dapat memainkan peran kunci dengan memberikan insentif fiskal, seperti pembebasan pajak atau subsidi untuk proyek-proyek perumahan syariah. Selain itu, inisiatif untuk meningkatkan akses pembiayaan syariah, seperti melalui program pembiayaan mikro syariah, juga akan menjadi pendorong utama bagi perkembangan sektor ini.

Kolaborasi dengan lembaga wakaf juga bisa menjadi alternatif untuk menyediakan perumahan yang lebih terjangkau bagi masyarakat luas. Lembaga wakaf dapat berperan dalam penyediaan lahan atau dana untuk pembangunan perumahan syariah, yang kemudian dapat diakses oleh MBR dengan skema pembiayaan yang lebih terjangkau dan sesuai dengan prinsip syariah. Secara keseluruhan, transformasi menuju sistem pembiayaan syariah dalam perumahan menawarkan banyak keuntungan baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun spiritual. Tantangan yang ada dapat diatasi dengan edukasi, kolaborasi, dan dukungan regulasi yang tepat, sehingga masa depan perumahan syariah di Indonesia semakin cerah.

Meskipun banyak manfaat yang ditawarkan, implementasi sistem syariah tidak tanpa tantangan. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya pemahaman di kalangan masyarakat mengenai perbedaan antara sistem syariah dan konvensional. Banyak masyarakat yang masih menganggap bunga sebagai bagian yang wajar dari transaksi kredit, dan tidak memahami bahaya riba dari perspektif syariah. Untuk mengatasi ini, edukasi yang lebih intensif tentang manfaat dan prinsip-prinsip ekonomi syariah diperlukan.

Pemerintah, lembaga keuangan, dan akademisi harus bekerja sama untuk memberikan informasi yang jelas dan mudah dipahami kepada masyarakat. Selain itu, mencari mitra perbankan yang benar-benar patuh pada prinsip-prinsip syariah juga merupakan tantangan, karena tidak semua bank memiliki produk syariah yang sepenuhnya bebas dari elemen-elemen yang dilarang dalam Islam.

### **Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Transformasi Ekonomi Syariah dalam Penyediaan Rumah Tapak Kepada MBR di PT. Herijaya Asri Sentosa**

Tinjauan ekonomi syariah terhadap transformasi ekonomi syariah dalam penyediaan rumah tapak kepada MBR di PT. Herijaya Asri Sentosa sudah sesuai dengan ekonomi syariah. Dimana dalam hal ini, tidak ada unsur riba, tadhil, dan tidak ada unsur gharar didalam proses transaksi maupun pelaksanaannya. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syara', dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi. Di samping akad, rumah tapak ini berprinsip syariah juga menggunakan metode transaksi tanpa riba. Tidak ada bunga maupun denda yang diberikan kepada pembeli. Sebab, bunga dan denda tidak sesuai dengan syariah Islam yang berlaku. Melaksanakan akad jual beli dengan penjual, harga yang disepakati hanyalah satu. Perjanjian yang dilakukan harus menyampaikan seluruh poin-poin penting sejak awal. Tidak boleh ada perubahan saat di tengah maupun akhir proses. Ditinjau dari syarat jual beli kredit Jual beli kredit pada dasarnya boleh selama tidak mengandung unsur yang dilarang. Namun kebolehan jual beli kredit harus memperhatikan syarat-syaratnya. Ada 8 syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli kredit, yaitu :

- f. Akadnya tidak dimaksudkan untuk melegalkan riba, seperti dalam jual beli 'inah.
- g. Barang terlebih dahulu dimiliki penjual sebelum jual beli kredit dilangsungkan.
- h. Pihak penjual kredit tidak boleh menjual barang yang "telah dibeli tetapi belum diterima dan belum berada di tangannya" kepada konsumen.
- i. Barang yang dijual bukan merupakan emas, perak, atau mata uang.
- j. Barang yang dijual secara kredit harus diterima pembeli secara langsung saat akad terjadi.

- k. Pada saat transaksi dibuat, beberapa hal harus ditetapkan dengan jelas yaitu Satu harga yang akan digunakan, besarnya angsuran, Serta jangka waktu pembayaran.
- l. Akad jual beli kredit harus tegas. Akad tidak boleh dibuat dengan cara beli sewa.
- m. Tidak boleh ada persyaratan kewajiban membayar denda atau harga barang menjadi bertambah, jika pembeli terlambat membayar angsuran karena ini adalah bentuk riba yang dilakukan oleh orang-orang jahiliah.

Dalam hal ini, bahwa pihak developer dan bank telah memenuhi syarat jual beli kredit yang dimana semua syaratnya sudah terpenuhi. Tidak adanya denda dalam sistem pembayaran yang jatuh tempo, maka dapat dikatakan bank dan developer sudah memenuhi syariah. Sedangkan, adanya denda dalam pembayaran ketika nasabah telat bayar adalah riba sebagaimana keputusan dari Majma' al-Fiqh al-Islami menyatakan bahwa jika pembeli terlambat dalam membayar angsuran melebihi tempo yang ditetapkan, maka tidak boleh ditetapkan adanya tambahan atas hutang yang menjadi tanggungannya, baik disyaratkan di depan maupun tanpa syarat. Karena ini riba yang haram.

Riba dalam denda saat terlambat membayar angsuran termasuk dalam riba jahiliah. Model riba semacam ini pernah terjadi antara Bani Tsaqif dengan Bani Mughirah. Atha' bin Abi Rabah menceritakan, "Dahulu Tsaqif pernah berhutang uang kepada Bani AlMughirah pada masa jahiliah. Ketika datang masa pembayaran, mereka berkata: "Kami akan tambahkan jumlah hutang yang akan kami bayar, tetapi tolong ditangguhkan pembayarannya."<sup>14</sup>

Pada penyediaan rumah tapak di PT. Herijaya Asri Sentosa, tidak ada unsur *taqlid* / penipuan, karena adanya sistem *murabahah* yang jelas. Unsur *maisir*/untung-untungan dan unsur zalim dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat kerjasama. Dalam hal ini nasabah tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank. Unsur *gharar*/ ketidakpastian dalam hal ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti misalnya saja *gharar* dalam harga/ *gabn*. Hal ini terjadi jika pembiayaan *murabahah* untuk rumah dalam waktu 1 tahun dengan margin 5% atau *murabahah* untuk rumah dalam waktu 2 tahun dengan margin 10% kemudian disepakati nasabah. Ketidakpastian terjadi karena harga yang disepakati tidak jelas, apakah 5% atau 10%. Kecuali bila nasabah menyatakan setuju melakukan transaksi *murabahah* untuk rumah dengan margin 5% dibayar dalam waktu 1 tahun, maka barulah tidak terjadi *gharar*.

Unsur *gharar* dalam penerapan *murabahah* dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran. Dengan demikian, sudah pasti dapat diprediksikan jumlah angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan nasabah. Unsur riba dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan konsep jual beli, karena pada dasarnya Islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Pada unsur teknisnya nasabah tidak merasa dirugikan oleh pihak bank syariah dengan adanya kejelasan mengenai harga objek yang akan dibeli oleh nasabah dan keuntungan yang diambil oleh bank. Begitu pula dengan objek yang diperjualbelikan harus sudah ada pada saat penandatanganan akad dan objek tersebut tidaklah sesuatu yang diharamkan.

Jika dibeli menggunakan kredit rumah syariah, maka ada jumlah cicilan per bulan serta jangka waktu untuk membayarnya. Dua hal tersebut juga tidak akan berubah tiba-tiba di tengah jalan. Apabila seorang konsumen menemukan masalah keuangan atau tidak sanggup mengangsur cicilan, maka tidak akan ada penyitaan yang dilakukan oleh pihak Bank. Sebagai gantinya, developer tersebut akan membantu konsumen untuk menjualnya ke orang lain. Sehingga, kedua pihak tetap berjalan dalam prinsip syariah dan tidak ada yang dirugikan.

Sistem pembiayaan konvensional seringkali melibatkan bunga yang fluktuatif, yang bisa menjadi beban besar bagi konsumen. Dalam sistem ini, bunga dihitung berdasarkan suku bunga acuan yang bisa berubah sesuai kondisi ekonomi makro, seperti inflasi atau kebijakan moneter. Jika suku bunga naik, maka beban cicilan juga meningkat, yang berpotensi menambah tekanan finansial bagi konsumen. Sebaliknya, sistem syariah memberikan kepastian harga yang tetap sejak awal. Konsumen tidak perlu khawatir dengan perubahan suku bunga karena harga jual dan margin keuntungan telah ditetapkan. Sistem ini tidak hanya memberikan

---

<sup>14</sup> Yuspin, W. (2007). Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad *Murabahah*. hlm. 56

rasa aman kepada konsumen, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan dalam Islam, yang menekankan pada penghindaran dari praktik-praktik yang merugikan atau menzalimi salah satu pihak.

Berkaitan dengan barang tetap seperti tanah, rumah, dan sebagainya, ulama madzhab Syafi'i, Hanafi, Hanbali, dan Maliki sepakat bahwa serah terimanya berupa pengosongan dan pengalihan kekuasaan dari penjual kepada pembeli dengan memberikan hal-hal yang berhubungan dengan barang tersebut seperti kunci untuk rumah, akta untuk tanah, atau dengan memberikan kuasa pemanfaatannya atas barang tetap yang dimaksud. Di antara para fukaha, Imam Syafi'i menambahkan syarat kejelasan barang tetap yang diserahterimakan baik secara ukuran, kondisi, maupun letak untuk menghindari kerancuan.<sup>15</sup>

## KESIMPULAN

Transformasi ekonomi syariah yang diterapkan oleh PT. Herijaya Asri Sentosa dalam penyediaan rumah tapak untuk MBR menandai suatu langkah progresif dalam sektor perumahan yang lebih inklusif dan berkeadilan. Program ini dirancang dengan akad murabahah atau jual beli, yang mencerminkan prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam, yaitu keadilan, kejujuran, dan transparansi. Melalui pendekatan ini, PT. Herijaya Asri Sentosa berhasil menciptakan lingkungan transaksi yang bebas dari unsur-unsur riba, *tadlis* (penipuan), dan *gharar* (ketidakpastian), yang umumnya menjadi sumber ketidakadilan dalam praktik jual beli konvensional.

Contoh nyata dari transformasi ini terlihat dalam proses jual beli rumah yang ditawarkan perusahaan, di mana tidak ada bunga atau denda yang dikenakan kepada konsumen. Ini berbeda dengan praktek perbankan konvensional yang umumnya memberlakukan bunga yang terus bertambah seiring dengan penundaan pembayaran. Sebaliknya, PT. Herijaya Asri Sentosa menawarkan solusi yang lebih manusiawi dan sesuai syariah, yaitu dengan mengganti konsumen yang gagal membayar sebanyak tiga kali dengan konsumen baru, tanpa menambah beban keuangan pada konsumen sebelumnya. Hal ini bukan hanya mencerminkan komitmen perusahaan terhadap prinsip syariah, tetapi juga menunjukkan kepedulian terhadap kesejahteraan finansial konsumennya.

Lebih jauh, transformasi ini juga memberikan dampak positif bagi MBR, yang sering kali terpinggirkan dari akses terhadap perumahan layak. Program ini memungkinkan mereka untuk memiliki rumah dengan cara yang tidak membebani, memberikan rasa aman dan stabilitas yang esensial bagi kehidupan mereka dan keluarga mereka. Dalam konteks ini, transformasi ekonomi syariah tidak hanya menjadi alat untuk transaksi ekonomi, tetapi juga menjadi sarana pemberdayaan sosial yang signifikan.

Dari perspektif ekonomi syariah, transformasi yang dilakukan oleh PT. Herijaya Asri Sentosa telah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang diatur dalam syariah. Proses ini tidak hanya memastikan bahwa tidak ada unsur riba, *tadlis*, dan *gharar* dalam transaksi, tetapi juga menegakkan nilai-nilai dasar keadilan, transparansi, dan kemaslahatan umum. Tidak adanya bunga dan denda dalam transaksi ini menunjukkan komitmen perusahaan untuk menghindari praktik yang tidak sesuai dengan ajaran Islam, sekaligus memastikan bahwa konsumen tidak terbebani dengan kewajiban finansial yang tidak perlu.

Sistem *take over* yang diberlakukan, di mana konsumen yang gagal membayar kewajibannya selama tiga kali berturut-turut dapat digantikan oleh konsumen baru tanpa denda tambahan, adalah cerminan dari keadilan dan belas kasih dalam ekonomi syariah. Hal ini memungkinkan konsumen yang kurang mampu untuk tetap memiliki kesempatan memperoleh perumahan, tanpa merasa terjebak dalam sistem yang merugikan. Selain itu, ini juga menegaskan bahwa perusahaan lebih memilih untuk mencari solusi yang manusiawi daripada sekadar mencari keuntungan finansial, yang sering kali menjadi fokus utama dalam transaksi konvensional. Pendekatan ini tidak hanya penting dari sudut pandang religius, tetapi juga relevan secara sosial, karena dapat mendorong kepercayaan dan loyalitas konsumen terhadap perusahaan. Konsumen yang merasa diperlakukan dengan adil dan hormat lebih cenderung merekomendasikan perusahaan kepada orang lain, menciptakan dampak positif yang meluas dalam masyarakat. Dalam jangka panjang, pendekatan ini dapat membangun

---

<sup>15</sup> Nazih Hammad, *Qadhāyā Fiqhiyyah Mu'āshirah fī al-Māl wa al-Iqtishād*, cet. I, (Jeddah: Dār al-Basyīr, 2010), hlm. 76

reputasi perusahaan sebagai entitas yang tidak hanya peduli terhadap keuntungan, tetapi juga terhadap kesejahteraan dan keadilan sosial.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdul Manan, “*Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Kewenangan Peradilan Agama*,” 2012.
- [2] 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).
- [3] Humairah, Geby. "Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak pada Bank BTN KC Yogyakarta," *Jurnal Keuangan dan Perbankan* (2018).
- [4] Lalu Adiyatma Taopikul Hadi, (2021), *Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi Melalui Akad Murabahah Pada PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik*, Tesis, Program Studi Ekonomi Syari'ah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Mataram.
- [5] Musdalifah, M., Isnaeni, N., & Lubis, P. (2023). *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)*. *Najaha Iqtishod: Journal of Islamic Economic and Finance*, 4(1), 48-55.
- [6] Nazih Hammad, *Qadhāyā Fiqhiyyah Mu'āshirah fī al-Māl wa al-Iqtishād*, cet. I, (Jeddah: Dār al-Basyīr, 2010).
- [7] Nur, M., & Adiningrat, A. A. (2022). *Penerapan Akad Istishna Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah PT. Syahada Muslim Group*. *Jurnal Ilmiah Manajemen Emor (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, 6(2), 274-288.
- [8] Sa'diyah, N., & Suprayogi, N. (2019). *Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah*. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(2), 1-13.
- [9] Sari, Y. P. L., & Suprayogi, N. (2020). *Strategi manajemen kas perusahaan properti syariah untuk menjaga kelangsungan usaha*. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 7(3), 448-459.
- [10] Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2015).
- [11] Zulhamdi Zulhamdi, “Jual Beli Salam (Suatu Kajian Praktek Jual Beli Online Shopee),” *Syarah* 11, no. 1 (2022). 1–19.