

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang memiliki keterkaitan erat dengan aspek sosial, ekonomi, dan hukum. Keberadaan rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi bagian dari upaya pemenuhan kesejahteraan masyarakat serta bentuk investasi ekonomi bagi sebagian orang. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan meningkatnya perkembangan kawasan perkotaan, kebutuhan terhadap penyediaan hunian yang layak juga mengalami peningkatan. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya sektor pembangunan perumahan yang melibatkan berbagai pihak, salah satunya adalah perusahaan pengembang atau *developer* sebagai pelaku usaha yang berperan dalam menyediakan lahan, membangun unit rumah, serta melakukan pemasaran kepada masyarakat.¹

Pada praktik pembangunan perumahan, keberadaan *developer* tidak selalu berkaitan dengan kepemilikan langsung atas tanah yang digunakan sebagai lokasi pembangunan. Keterbatasan modal, ketersediaan lahan strategis, serta tingginya nilai tanah di kawasan tertentu menyebabkan sebagian *developer* memilih melakukan kerja sama dengan pemilik tanah untuk mengembangkan suatu kawasan

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 1 dan angka 7.

perumahan. Melalui pola kerja sama tersebut, pemilik tanah memberikan kontribusi berupa lahan, sedangkan *developer* berperan dalam aspek pembangunan, pengelolaan proyek, penyediaan modal pembangunan, hingga pemasaran unit rumah kepada konsumen.²

Kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang berkembang dalam praktik pembangunan perumahan dalam industri properti di Indonesia. Pada pelaksanaannya, hubungan hukum antara kedua pihak dapat dilakukan melalui berbagai bentuk perjanjian, seperti kerja sama pembangunan, kerja sama operasi (*joint operation*), pembagian keuntungan, maupun pemberian kewenangan tertentu kepada *developer* untuk mengelola dan memasarkan proyek perumahan. Pola tersebut memberikan keuntungan bagi kedua pihak karena pemilik tanah dapat memanfaatkan nilai ekonomis tanah yang dimiliki tanpa harus melakukan pembangunan secara mandiri, sedangkan *developer* dapat mengembangkan proyek tanpa harus membeli seluruh tanah sejak awal.³

Hubungan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya memiliki karakteristik tersendiri dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Hukum agraria Indonesia mengenal asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*), yaitu prinsip yang memisahkan kepemilikan antara tanah dengan benda atau bangunan

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 87–89.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 171–172.

yang berada di atasnya.⁴ Berdasarkan asas tersebut, seseorang dapat memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan merupakan hak miliknya apabila terdapat dasar hubungan hukum tertentu dengan pemilik tanah.⁵

Penerapan asas pemisahan horizontal memberikan ruang terhadap adanya perbedaan pihak yang memiliki tanah dengan pihak yang memiliki atau menguasai bangunan di atasnya.⁶ Namun, keberadaan asas tersebut tidak serta-merta memberikan kewenangan kepada *developer* untuk melakukan seluruh tindakan hukum terhadap tanah yang digunakan sebagai lokasi pembangunan. Setiap tindakan hukum terhadap tanah tetap memerlukan dasar kewenangan yang berasal dari pemilik tanah atau hubungan hukum lain yang sah.

Dalam hukum perdata, jual beli membentuk kewajiban timbal balik: penjual harus menyerahkan benda yang diperjanjikan, sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati. Pada transaksi perumahan, persoalan utamanya bukan hanya kesepakatan harga, tetapi juga kemampuan pihak yang bertindak sebagai penjual untuk menyerahkan bangunan dan hak atas tanah kepada konsumen.⁷ Pada transaksi jual beli perumahan, kepastian mengenai pihak yang memiliki

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, cet. ke-5 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 13.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 67.

⁶ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 714, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>.

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

kewenangan untuk melakukan penjualan menjadi aspek penting karena berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli.

Selain diatur dalam hukum positif, transaksi jual beli juga menjadi bagian penting dalam hukum ekonomi syariah. Akad jual beli (*bai'*) tidak hanya menekankan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga mengharuskan terpenuhinya rukun dan syarat akad, termasuk kejelasan objek transaksi dan kewenangan pihak yang melakukan akad.⁸ Seseorang tidak dibenarkan menjual suatu objek apabila tidak memiliki hak atau kewenangan terhadap objek tersebut, kecuali memperoleh izin atau kuasa dari pihak yang memiliki hak.⁹

Permasalahan muncul ketika *developer* melakukan pembangunan dan pemasaran rumah kepada konsumen, sementara tanah yang menjadi lokasi pembangunan masih berada dalam hak pihak lain. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum *developer* dalam melakukan akad jual beli dengan konsumen. Pada kondisi tersebut, *developer* perlu memiliki dasar kewenangan yang jelas, baik sebagai pemilik hak atas tanah, penerima kuasa dari pemilik tanah (*wakālah*), maupun sebagai pihak yang memiliki hubungan kerja sama usaha berdasarkan akad tertentu seperti *musyārahah*.¹⁰ Pada perspektif hukum

⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008), Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka (2) dan Pasal 56.

⁹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz V (Damaskus: Dar al-Fikr, 2008), hlm. 3320–3322.

¹⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II tentang Akad, ketentuan mengenai *wakālah* dan *syirkah*.

ekonomi syariah, hubungan antara *developer* dan pemilik tanah dapat dianalisis melalui beberapa bentuk akad, seperti *wakālah*, *musyārahah*, maupun *muḍārabah*.¹¹ Penentuan akad tersebut bergantung pada bentuk kontribusi masing-masing pihak, mekanisme pengelolaan usaha, serta pola pembagian keuntungan yang disepakati. Kejelasan akad menjadi penting karena menentukan batas kewenangan *developer* dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah maupun bangunan yang dikembangkan.¹²

Perspektif hukum ekonomi syariah menempatkan kejelasan akad, kerelaan para pihak, serta kewenangan terhadap objek transaksi sebagai prinsip penting dalam setiap kegiatan muamalah. Salah satu aspek yang memiliki kedudukan penting dalam transaksi jual beli adalah konsep kepemilikan (*milk*) dan kewenangan seseorang dalam melakukan tindakan hukum terhadap suatu harta. Seseorang tidak dibenarkan melakukan pengalihan atau penjualan terhadap objek yang bukan menjadi hak miliknya, kecuali memperoleh kewenangan yang sah dari pemilik objek tersebut. Prinsip ini bertujuan menjaga kepastian hukum dalam transaksi serta mencegah adanya unsur ketidakjelasan (*gharar*) yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.¹³ Konsep kepemilikan (*milk*) dalam hukum ekonomi syariah menjadi salah satu aspek penting untuk memahami hubungan antara seseorang dengan suatu harta. Kepemilikan memberikan

¹¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II tentang Akad.

¹² Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

¹³ al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV, hlm. 364–366.

kewenangan kepada seseorang untuk mengambil manfaat dan melakukan tindakan hukum terhadap hartanya sesuai dengan ketentuan syariat.¹⁴ Permasalahan mengenai *developer* yang melakukan jual beli rumah di atas tanah yang bukan hak miliknya perlu dikaji lebih lanjut untuk mengetahui apakah terdapat dasar kewenangan yang sah berdasarkan akad maupun konsep kepemilikan dalam Islam.

Meskipun kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah memberikan kemudahan dalam pengembangan kawasan perumahan, hubungan hukum yang terbentuk di antara para pihak memiliki kompleksitas tersendiri. Keterlibatan pemilik tanah, *developer*, dan konsumen dalam satu rangkaian transaksi menyebabkan adanya beberapa aspek hukum yang perlu diperhatikan, terutama berkaitan dengan dasar kewenangan *developer* dalam melakukan pembangunan dan pemasaran perumahan. Kondisi tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek bisnis, tetapi juga menyangkut hubungan hukum mengenai hak atas tanah, kewenangan melakukan tindakan hukum, serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi perumahan.¹⁵

Hubungan hukum antara *developer* dan pemilik tanah dalam praktik pembangunan perumahan dapat dibentuk melalui berbagai pola kerja sama sesuai dengan kesepakatan para pihak. Bentuk hubungan tersebut dapat berupa pemberian kewenangan melalui akad *wakālah*, kerja sama usaha melalui akad *musyārakah*, maupun bentuk kerja sama lainnya yang memiliki karakteristik berbeda dalam

¹⁴ al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV, hlm. 40–41.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 18–20.

menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹⁶ Perbedaan bentuk akad tersebut menjadi penting untuk dikaji karena akan berpengaruh terhadap kedudukan *developer* dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah maupun bangunan yang menjadi objek pembangunan.

Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan akad jual beli perumahan yang dilakukan oleh *developer* kepada konsumen, khususnya ketika tanah yang menjadi lokasi pembangunan masih berada dalam kepemilikan pihak lain. Pada kondisi tersebut, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai kedudukan hukum *developer*, baik sebagai pihak yang memiliki kewenangan berdasarkan akad tertentu maupun sebagai pihak yang bertindak atas dasar hubungan hukum dengan pemilik tanah. Kajian mengenai hubungan antara kepemilikan (*milk*), kewenangan terhadap objek akad, serta keabsahan jual beli menurut hukum ekonomi syariah menjadi penting untuk melihat kesesuaian praktik pembangunan dan penjualan perumahan dengan prinsip-prinsip hukum Islam.¹⁷

Penelitian terdahulu umumnya membahas jual beli rumah dalam perspektif hukum ekonomi syariah, keberadaan objek jual beli, maupun akibat hukum perjanjian yang dilakukan *developer* terhadap tanah bukan miliknya. Namun, kajian yang secara khusus menghubungkan praktik *developer*, hubungan hukum dengan pemilik tanah, asas horizontal dalam hukum pertanahan, serta konsep kepemilikan

¹⁶ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017, bagian Ketentuan Umum dan Ketentuan Akad.

¹⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka (2), (3), dan (4), serta ketentuan mengenai akad *syirkah* dan *muḍārabah*.

(*milk*) dalam akad jual beli perumahan masih belum banyak dilakukan, khususnya pada praktik *developer* di Kalimantan Selatan.

Fenomena kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah tersebut menunjukkan adanya kebutuhan untuk melakukan kajian lebih mendalam mengenai akad jual beli perumahan yang dilakukan di atas tanah yang bukan hak milik langsung *developer*. Penelitian ini tidak hanya membahas mekanisme kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah, tetapi juga menganalisis penerapan konsep kepemilikan (*milk*) dalam administrasi akad jual beli perumahan berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Kajian terhadap persoalan ini menjadi penting karena penelitian mengenai sektor properti selama ini lebih banyak berfokus pada aspek perjanjian bisnis dan perlindungan konsumen, sedangkan kajian yang menghubungkan hubungan hukum *developer* dan pemilik tanah dengan konsep akad syariah masih perlu dikembangkan.¹⁸

Permasalahan tersebut menjadi semakin penting untuk dikaji karena transaksi jual beli perumahan biasanya melibatkan nilai ekonomi yang besar serta menyangkut kepentingan masyarakat luas sebagai konsumen. Apabila akad yang dilakukan dalam transaksi tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum syariah, maka hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa di kemudian hari, sehingga diperlukan kajian yang mendalam mengenai praktik akad jual beli perumahan oleh *developer* terhadap hak atas tanah yang bukan miliknya apabila ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah.

¹⁸ Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm. 60–61.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai akad jual beli perumahan oleh *developer* terhadap hak atas tanah yang bukan miliknya menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini tidak hanya mengkaji mekanisme hubungan hukum antara *developer* dan pemilik tanah, tetapi juga menganalisis bagaimana konsep kepemilikan (*milk*) dan kewenangan terhadap objek transaksi diterapkan dalam perspektif hukum ekonomi syariah, maka penting kiranya peneliti melakukan penelitian dengan judul: **Akad Jual Beli Perumahan oleh *Developer* terhadap Hak Atas Tanah yang Bukan Miliknya dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai keabsahan akad dalam transaksi pembangunan perumahan yang melibatkan kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah, serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum ekonomi syariah dalam bidang bisnis properti.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad jual beli perumahan yang dilakukan oleh *developer* Kalimantan Selatan terhadap tanah yang bukan hak miliknya?
2. Bagaimana implementasi konsep kepemilikan (*milk*) dan kewenangan atas tanah dalam akad jual beli perumahan oleh *developer* Kalimantan Selatan ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah?

C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian

Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis dua persoalan. Pertama, penelitian menjelaskan mekanisme yang menjadi dasar *developer* membangun dan menjual rumah ketika tanah masih berada dalam hak pihak lain. Kedua, penelitian menilai penerapan konsep *milk* dan kewenangan atas tanah pada hubungan *developer*, pemilik tanah, dan konsumen berdasarkan hukum ekonomi syariah.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme akad jual beli perumahan yang dilakukan oleh *developer* Kalimantan Selatan terhadap tanah yang bukan hak miliknya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi konsep kepemilikan (*milk*) dan kewenangan atas tanah dalam akad jual beli perumahan oleh *developer* Kalimantan Selatan ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah.

Adapun kegunaan dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini memperluas kajian hukum ekonomi syariah pada sektor properti dengan menghubungkan akad kerja sama, konsep kepemilikan, kewenangan mengalihkan tanah, dan perlindungan konsumen. Hasil penelitian juga dapat menjadi bahan pembandingan bagi studi berikutnya mengenai *wakālah*, *musyārakah*, atau bentuk kerja sama pengembangan perumahan yang melibatkan tanah milik pihak lain.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi *developer* dan pemilik tanah dalam menyusun pembagian kewenangan yang lebih jelas. Bagi konsumen, hasil penelitian dapat membantu mengenali pentingnya pemeriksaan status tanah dan dasar kewenangan penjual. Bagi DPD REI, notaris, PPAT, dan instansi pertanahan, temuan penelitian dapat digunakan sebagai masukan untuk memperkuat pembinaan serta pemeriksaan dokumen proyek perumahan.

D. Definisi Operasional

Untuk menghindari perbedaan pemahaman terhadap istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka beberapa konsep utama dalam judul penelitian diberikan batasan operasional sebagai berikut:

1. **Akad**, dimaknai dalam penelitian ini sebagai hubungan hukum yang terbentuk melalui kesepakatan antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam suatu transaksi. Istilah akad dalam penelitian ini mengacu pada perjanjian yang dilakukan antara *developer* dengan pemilik tanah dalam kerja sama pembangunan perumahan serta akad jual beli antara *developer* dengan konsumen dalam transaksi pembelian rumah.¹⁹
2. **Jual Beli (*Bai'*)**, didefinisikan sebagai pertukaran harta dengan harta antara penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan yang sah menurut syariah.

¹⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka 1.

Adapun jual beli yang dimaksud dalam penelitian ini adalah merujuk pada transaksi pertukaran antara penjual dan pembeli terhadap objek tertentu berdasarkan kesepakatan para pihak serta memenuhi ketentuan hukum ekonomi syariah. Fokus jual beli dalam penelitian ini adalah transaksi penjualan unit rumah oleh *developer* kepada konsumen.²⁰

3. **Perumahan**, diartikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perumahan dalam penelitian ini adalah kumpulan rumah yang dibangun dan dikembangkan oleh *developer* sebagai bagian dari kawasan permukiman yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal masyarakat. Objek penelitian difokuskan pada perumahan yang pembangunan atau pengembangannya melibatkan kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah.²¹
4. ***Developer* (Pengembang Perumahan)**, diartikan sebagai pihak atau badan usaha yang melakukan kegiatan pembangunan, pengelolaan, dan pemasaran perumahan kepada masyarakat. *Developer* dalam penelitian ini adalah pihak yang mengelola pembangunan dan pemasaran perumahan, termasuk ketika proyek dijalankan melalui kerja sama dengan pemilik tanah. Hak atas tanah dipakai untuk menunjukkan kewenangan hukum yang melekat pada pemegang hak terhadap bidang tanah yang menjadi lokasi proyek. Adapun milk digunakan untuk menilai hubungan kepemilikan menurut hukum

²⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II, Pasal 20 angka 2.

²¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Pasal 1 angka 2.

ekonomi syariah dan membedakannya dari kewenangan terbatas yang diperoleh *developer* melalui kuasa atau perjanjian kerja sama.²²

5. **Hak Atas Tanah**, diartikan sebagai hak hukum yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah.²³ Hak atas tanah dalam penelitian ini merujuk pada kewenangan hukum yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Konsep ini digunakan untuk melihat kedudukan pemilik tanah dan kewenangan *developer* dalam melakukan transaksi terhadap tanah yang menjadi lokasi pembangunan perumahan.
6. **Kepemilikan (*Milk*)**, dalam penelitian ini didefinisikan sebagai hubungan hukum antara seseorang dengan harta yang memberikan kewenangan untuk memanfaatkan dan menguasai harta tersebut sesuai dengan ketentuan syariah.²⁴ Kepemilikan (*milk*) dalam penelitian ini merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan suatu harta yang memberikan kewenangan untuk mengambil manfaat dan melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut sesuai dengan prinsip syariah.²⁵ Konsep *milk* ini digunakan untuk

²² Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana), 2014.

²³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (2).

²⁴ Muhammad Hasan Mun'im et al., "Tinjauan Konseptual Kepemilikan dalam Ekonomi Islam," *AMAL: Jurnal Ekonomi Syariah* 6, no. 1 (2024): 69–78, <https://doi.org/10.33477/eksy.v6i1.7135>.

²⁵ al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV.

menganalisis kewenangan *developer* dalam melakukan akad jual beli rumah yang dibangun di atas tanah yang bukan menjadi hak miliknya secara langsung.

7. **Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**, perspektif yang dimaksud di dalam penelitian ini yaitu kajian atau pemaparan prinsip-prinsip *muamalah* yang mengandung makna hukum Islam yang mengatur transaksi dan interaksi ekonomi, termasuk aspek jual beli, sewa-menyewa, serta hak dan kewajiban dalam transaksi kepemilikan rumah.²⁶

Perspektif hukum ekonomi syariah dalam penelitian ini berarti pendekatan hukum Islam yang digunakan untuk menganalisis praktik akad jual beli perumahan, hubungan kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah, serta konsep kepemilikan (*milk*) berdasarkan prinsip-prinsip muamalah.²⁷

E. Kajian Pustaka

Penulis menemukan beberapa judul jurnal penelitian, skripsi dan tesis yang pernah ditulis oleh mahasiswa/i di perguruan tinggi lain yang berkaitan dengan judul tesis yang akan dianalisis oleh penulis. Namun terdapat perbedaan perbandingan analitis, yaitu:

1. Penelitian yang disusun oleh Zuraidah dan Lindra Wati dari Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang yang berjudul: “Akad Kredit Jual Beli

²⁶ Harisah Harisah dan Moh Arifkan, “Konsep Islam tentang Keadilan dalam Muamalah,” *Syarie: Jurnal Pemikiran Ekonomi Islam* 3, no. 2 (2020): hlm. 172–185.

²⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001).

Rumah yang Belum Dibangun Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.”

Zuraidah dan Lindra Wati (2023) menelaah jual beli rumah yang belum dibangun dengan menitikberatkan kejelasan objek dan kesesuaian akad. Kajian tersebut sama-sama membahas transaksi perumahan dalam hukum ekonomi syariah, tetapi objek persoalannya berbeda. Penelitian mereka berpusat pada rumah yang belum tersedia pada saat akad, sedangkan penelitian ini menelusuri dasar kewenangan *developer* ketika tanah proyek masih berada dalam hak pemilik lain. Perbedaan itu membuat penelitian ini lebih menekankan hubungan *developer*-pemilik tanah, konsep *milk*, dan kemampuan menyerahkan hak kepada konsumen.²⁸

2. Penelitian yang disusun oleh Julian Nadia Saptira dari Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang berjudul: “Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah.” Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengenai transaksi jual beli rumah secara syariah. Penelitian tersebut membahas mekanisme jual beli rumah tanpa menggunakan lembaga perbankan serta penyelesaian terhadap permasalahan hukum yang dapat muncul dalam transaksi tersebut. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terdapat pada objek kajian berupa transaksi jual beli rumah dan penggunaan perspektif hukum ekonomi syariah sebagai dasar analisis. Namun, penelitian Julian Nadia

²⁸ Zuraidah dan Lindra Wati, “Akad Kredit Jual Beli Rumah yang Belum Dibangun Perspektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Journal of Sharia and Legal Science* 1, no. 3 (2023): 145–156, <https://doi.org/10.61994/jsls.v1i3.355>.

Saptira lebih berfokus pada mekanisme jual beli rumah secara syariah dan aspek penyelesaian sengketa, sedangkan penelitian ini mengkaji hubungan hukum antara *developer* dan pemilik tanah serta kewenangan *developer* dalam melakukan akad jual beli terhadap rumah yang dibangun di atas tanah yang bukan menjadi hak miliknya.²⁹

3. Penelitian yang disusun oleh Salsabila Widhasari dari Universitas Brawijaya yang berjudul: “Akibat Hukum atas Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya bagi Pengembang dan Konsumen.” Penelitian tersebut membahas akibat hukum dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh *developer* di atas tanah yang bukan miliknya berdasarkan analisis terhadap putusan Mahkamah Agung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum apabila *developer* tidak memiliki kewenangan yang sah terhadap tanah yang menjadi objek pembangunan. Penelitian tersebut memiliki kesamaan yang paling dekat dengan penelitian ini karena sama-sama membahas praktik penjualan rumah oleh *developer* di atas tanah yang bukan hak miliknya. Akan tetapi, penelitian Salsabila menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan fokus pada akibat hukum suatu perjanjian berdasarkan putusan pengadilan, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris dengan menggali praktik langsung *developer*, pemilik tanah, REI Kalimantan Selatan, dan konsumen. Selain itu,

²⁹ Julian Nadia Saptira, “Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah secara Syariah” (tesis magister, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2020), <https://uwks.ac.id>.

penelitian ini memiliki fokus berbeda karena menganalisis praktik tersebut berdasarkan konsep akad dan kepemilikan (*milk*) dalam perspektif hukum ekonomi syariah.³⁰

Penelitian terdahulu umumnya membahas akad jual beli perumahan dalam perspektif syariah secara umum, namun belum secara khusus mengkaji praktik akad jual beli perumahan yang dilakukan *developer* terhadap tanah yang bukan hak miliknya, khususnya di Kalimantan Selatan. Selain itu, penelitian mengenai implementasi konsep kepemilikan (*milk*) dalam administrasi jual beli perumahan oleh *developer* masih relatif terbatas. Sehingga, peneliti merasa penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik tersebut.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai pembahasan penelitian, peneliti membagi tesis ini menjadi lima bab. Setiap bab dibagi ke dalam subbab sesuai dengan ruang lingkup pembahasannya. Sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

³⁰ Salsabila Widhasari, “Akibat Hukum atas Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya bagi Pengembang (*Developer*) dan Konsumen Pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682/K/Pdt/2019” (skripsi, Universitas Brawijaya, 2021), <https://repository.ub.ac.id/id/eprint/185018/>.

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan signifikansi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN TEORITIS

Bab ini memuat landasan teori yang berkaitan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang relevan dan didukung oleh buku serta literatur yang sesuai dengan masalah yang diteliti.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini memuat metode penelitian yang terdiri atas jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV: PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

Bab ini memuat hasil penelitian di lokasi penelitian, penyajian data yang diperoleh dari lapangan, serta analisis terhadap temuan penelitian.

BAB V: SIMPULAN DAN SARAN-SARAN

Bab ini memuat simpulan yang diperoleh dari hasil penelitian serta saran-saran yang berkaitan dengan penelitian.