

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Mekanisme jual beli perumahan oleh *developer* di atas tanah yang bukan hak miliknya berlangsung berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah yang memberikan kewenangan untuk menguasai, mengembangkan, memasarkan, dan melakukan tindakan penjualan sesuai batas yang disepakati. Kepemilikan tanah tidak harus terlebih dahulu beralih kepada *developer*, tetapi kewenangan *developer* wajib dibuktikan melalui perjanjian atau kuasa yang sah serta disertai kepastian penyerahan rumah dan peralihan hak atas tanah kepada konsumen. Jenis akad ditentukan oleh substansi hubungan para pihak: pemberian kuasa lebih dekat dengan *wakālah*, penyertaan tanah dan modal yang disertai pembagian hasil serta risiko lebih dekat dengan *musyārakah*, sedangkan penetapan harga tanah yang dibayar secara bertahap merupakan jual beli tanah yang disertai perjanjian pengembangan. Akad syariah dan perjanjian perdata sama-sama mengikat sepanjang memenuhi syarat keabsahannya. Oleh karena itu, transaksi dapat dibenarkan apabila objek, kewenangan, hak dan kewajiban para pihak, serta proses penyerahannya jelas dan tidak mengandung *gharar*, penipuan, kezaliman, atau tindakan tanpa hak.

2. Implementasi konsep kepemilikan (*milk*) menunjukkan bahwa penguasaan fisik tanah oleh *developer* tidak sama dengan kepemilikan penuh (*milk al-tām*) maupun kewenangan untuk mengalihkan tanah. Selama sertifikat masih tercatat atas nama pemilik, *developer* hanya memiliki kewenangan bertindak yang terbatas (*haqq al-taṣarruf*) sesuai isi perjanjian atau kuasa. Batas kewenangan tersebut harus tercermin secara konsisten dalam perjanjian kerja sama, surat kuasa, sertifikat, dokumen transaksi, bukti pembayaran, pemecahan sertifikat, dan proses peralihan hak kepada konsumen. Kejelasan administrasi melindungi hak pemilik tanah, *developer*, dan konsumen, mengurangi potensi *gharar*, serta mewujudkan perlindungan harta (*hiḍ al-māl*) sebagai ukuran kesesuaian praktik jual beli perumahan dengan hukum ekonomi syariah.

B. Saran-Saran

1. *Developer* dan pemilik tanah perlu menyusun perjanjian tertulis yang secara tegas memuat status tanah, bentuk kontribusi, pembagian hasil dan risiko, ruang lingkup kewenangan atau kuasa, mekanisme pembayaran, jangka waktu kerja sama, serta tata cara peralihan hak kepada konsumen. Perjanjian tersebut perlu disusun secara jelas agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai tindakan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak.
2. DPD REI Kalimantan Selatan perlu memperbanyak pelatihan dan pembinaan bagi para anggotanya mengenai legalitas proyek perumahan, status dan

kewenangan *developer* atas tanah milik pihak lain, penyusunan surat kuasa dan perjanjian kerja sama, serta sistem kerja sama dan bagi hasil yang adil, transparan, dan terdokumentasi dengan baik bersama mitra maupun pemilik lahan. Pelatihan tersebut dapat dilakukan secara berkala dengan melibatkan notaris/PPAT, instansi pertanahan, praktisi, dan akademisi hukum ekonomi syariah sehingga anggota memperoleh pemahaman yang seimbang mengenai aspek hukum positif dan prinsip syariah.

3. Notaris, PPAT, dan instansi pertanahan perlu memperkuat pemeriksaan terhadap dasar kewenangan *developer*, status tanah, serta kelengkapan dokumen sebelum transaksi dan peralihan hak dilaksanakan. Pemeriksaan sejak awal penting untuk memastikan bahwa jalur penyerahan hak kepada konsumen dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum.
4. Konsumen perlu melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat, status tanah, dasar kewenangan *developer*, dokumen pemesanan atau jual beli, serta tahapan peralihan hak sebelum melakukan pembayaran. Konsumen juga perlu memperoleh informasi material secara terbuka mengenai pihak yang berwenang menyerahkan tanah dan menyelesaikan sertifikat.
5. Penelitian berikutnya dapat melibatkan lebih banyak informan, termasuk notaris, PPAT, lembaga pembiayaan, dan instansi pertanahan, untuk mengkaji variasi akad, bentuk perlindungan konsumen, praktik pembagian hasil, serta mekanisme penyelesaian sengketa pada pengembangan perumahan di atas tanah milik pihak lain.