

## ABSTRAK

**Parman Komarudin.** 190311020065. *Konseptualisasi Perumahan Syariah di Kalimantan Selatan (Integrasi Prinsip Syariah, Perumahan Modern dan Kearifan Lokal)*. Pembimbing I: Prof Dr. H.M. Hanafiah, M.Hum dan Pembimbing II: Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I. Disertasi, pada Program Studi Doktorat Ilmu Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2024.

**Kata Kunci:** Prinsip Syariah, Perumahan Modern, Kearifan Lokal, ProLegDeSi.

Seiring dengan perubahan pola konsumsi masyarakat, terjadi perkembangan dalam konsep perumahan. Salah satunya konsep perumahan syariah yang hadir untuk menjawab keinginan masyarakat muslim terhadap perumahan yang Islami. Di Kalimantan Selatan, keberadaan perumahan syariah belum sepenuhnya terintegrasi dengan prinsip syariah serta kearifan lokal. Oleh sebab itu, penelitian ini bertujuan untuk; 1) menemukan fakta terkait konsep perumahan syariah yang sudah eksisting di Kalimantan Selatan. 2) menciptakan integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal pada perumahan syariah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif-empiris dengan mengkaji aturan hukum dan praktik hukum di masyarakat. Metode empiris digunakan untuk menemukan fakta mengenai penerapan nilai-nilai syariah dalam praktik perumahan syariah yang sudah ada di Kalimantan Selatan. Adapun metode normatif digunakan untuk menciptakan integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal guna menghasilkan konsep perumahan syariah yang terintegrasi.

Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa konsep perumahan syariah yang sudah eksisting dan secara konsisten diterapkan di Kalimantan Selatan baru sebatas penggunaan transaksi syariah. Dari 6 perumahan syariah di Kalimantan Selatan hanya ada 2 perumahan syariah (Al Mumtaz Residence Hikmah Banua dan The Royal AlFath Residence) yang mengakomodir nilai-nilai syariah, meskipun tidak sepenuhnya. Uniknya, terdapat 2 perumahan modern di Kalimantan Selatan (Kota Citra Graha dan Perumahan Grand Permata) yang sejatinya tidak menggunakan label syariah justru lebih mencerminkan nilai-nilai syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal dibanding 4 perumahan syariah lainnya (Perumahan Syariah Indonesia Ajon, Taman Hijrah Banjarbaru, Perumahan Raudhatul Muhibbin dan Perumahan Syariah Mahantas Modern Land).

Konsep perumahan syariah yang mengintegrasikan prinsip syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal dapat diwujudkan dalam empat aspek yakni proses, legalitas, desain, dan transaksi (ProLegDeSi). Pada aspek proses, pengembangan perumahan syariah diawali dengan niat pengembang untuk membangun perumahan yang menerapkan nilai-nilai syariah dan berakhir ketika

konsumen mulai menempati rumah baru. Pada aspek legalitas, diperlukan adanya sertifikasi perumahan syariah dari lembaga berwenang agar label syariah bukan hanya sebagai atribut untuk menarik minat konsumen. Pada aspek desain, perumahan syariah harus memiliki desain yang memudahkan penghuninya menjalankan ibadah, memiliki filosofi Islam, melindungi privasi penghuninya, memudahkan ramah-tamah antar penghuninya, serta mencerminkan nilai-nilai kebersihan, keindahan, keamanan, kenyamanan, kekokohan, dan kesederhanaan. Pada aspek transaksi, selain harus menggunakan akad-akad syariah, transaksi perumahan syariah juga harus memperhatikan jenis hak yang dijual, yakni hak milik dan bukan hak guna bangunan. Kombinasi keempat aspek tersebut pada akhirnya akan mewujudkan keadilan dan kemaslahatan dalam perumahan syariah sebagaimana yang ingin dicapai maqashid syariah.

## ABSTRACT

**Parman Komarudin.** 190311020065. *Sharia Housing Concept in South Kalimantan (Integration of Sharia Principles, Modern Housing and Local Wisdom)*. Supervisor I: Prof. Dr. H.M. Hanafiah, M.Hum and Supervisor II: Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I. Dissertation, at the Postgraduate Sharia Science Doctoral Study Program at UIN Antasari Banjarmasin, 2024.

**Keywords:** Sharia Principles, Modern Housing, Local Wisdom, ProLegDeSi.

Along with changes in people's consumption patterns, there have been developments in housing concepts. One of them is the sharia housing concept which is present to answer the Muslim community's desire for Islamic housing. In South Kalimantan, the existence of sharia housing is not yet fully integrated with sharia principles and local wisdom. Therefore, this research aims to; 1) find facts related to the sharia housing concept that already exists in South Kalimantan. 2) creating integration of sharia principles, modern housing and local wisdom in sharia housing.

The method used in this research is a normative-empirical method by examining legal rules and legal practices in society. Empirical methods are used to find facts regarding the application of sharia values in existing sharia housing practices in South Kalimantan. The normative method is used to create an integration of sharia principles, modern housing and local wisdom to produce an integrated sharia housing concept.

The findings from this research show that the sharia housing concept that already exists and is consistently applied in South Kalimantan is only limited to the use of sharia transactions. Of the 6 sharia housing complexes in South Kalimantan, only 2 sharia housing complexes (Al Mumtaz Residence Hikmah Banua and The Royal AlFath Residence) accommodate sharia values, although not completely. Uniquely, there are 2 modern housing complexes in South Kalimantan (Citra Graha City and Grand Permata Housing) which actually do not use the sharia label but actually reflect sharia values, modern housing and local wisdom more than the other 4 sharia housing complexes (Ajon Indonesian Sharia Housing, Taman Hijrah Banjarbaru, Raudhatul Muhibbin Housing and Mahantas Modern Land Syariah Housing).

The sharia housing concept that integrates sharia principles, modern housing and local wisdom can be realized in four aspects, namely process, legality, design and transactions (ProLegDeSi). In the process aspect, sharia housing development begins with the developer's intention to build housing that applies sharia values and ends when consumers start to occupy new homes. In the legality aspect, it is necessary to have sharia housing certification from an authorized institution so that the sharia label is not just an attribute to attract consumer interest. In terms of design, sharia housing must have a design that

makes it easier for residents to practice their religion, has an Islamic philosophy, protects the privacy of its residents, facilitates friendly relations between residents, and reflects the values of cleanliness, beauty, security, comfort, sturdiness and simplicity. In the transaction aspect, apart from having to use sharia contracts, sharia housing transactions must also pay attention to the type of rights being sold, namely property rights and not building use rights. The combination of these four aspects will ultimately create justice and benefit in sharia housing as desired by maqashid sharia

## مستخلص البحث

فرمان قمر الدين. 190311020065 مفهوم السكن الشرعي في كاليمانتان جنوبية (لتكامل بين مبادئ الشريعة والمساكن الحديثة والحكمة المحلية) المشرف الأول: الأستاذ الدكتور الحاج محمد حنيفة M.Hum والمشرف الثاني: الدكتور محمود يوسف، M.S.I. أطروحة، في برنامج دراسة الدكتوراه في علوم الشريعة بالجامعة الإسلامية الحكومية أنتاساري بنجرماسين، 2024.

### الكلمات المفتاحية: مبادئ الشريعة، المساكن الحديثة، الحكمة المحلية، ProLegDeSi

كانت تطورات مفاهيم السكن تغيرت بسبب أنماط استهلاك الناس في زمان متأخر. أحدها هو مفهوم السكن الشرعي الذي يوجد لتلبية رغبة مجتمع المسلمين في المسكن الإسلامي. ولم يتوفر وجوده في كاليمانتان جنوبية موافقا بالشريعة بشكل كامل مع مبادئ الشريعة والحكمة المحلية. ولذلك يهدف هذا البحث إلى؛ (1) العثور على الحقائق المتعلقة بمفهوم المسكن الشرعي الفعلي في كاليمانتان جنوبية (2)، والتكامل بين مبادئ الشريعة والمساكن الحديثة والحكمة المحلية في المسكن الشرعي.

الطريقة المستخدمة في هذا البحث هي الطريقة المعيارية والتجريبية من خلال دراسة القواعد القانونية والممارسات القانونية في المجتمع. فيتم استخدام الأساليب التجريبية للعثور على الحقائق المتعلقة بتطبيق قيم الشريعة في ممارسات المساكن الشرعية الحالية في كاليمانتان جنوبية. ويتم استخدام الطريقة المعيارية للتكامل بين مبادئ الشريعة والمساكن الحديثة والحكمة المحلية لإنتاج مفهوم كامل للمسكن الشرعي.

تشير نتائج هذا البحث إلى أن مفهوم المسكن الشرعي هو الموجود بالفعل ويطبق باستمرار في كاليمانتان جنوبية ويقتصر على استخدام المعاملات الشرعية فقط. ومن ستة المساكن الشرعية في كاليمانتان جنوبية فالجميع الممتاز حكمة بانوا ومجمع الفتح المسكني كلاهما يستوعبان قيم الشريعة، وإن لم يكن بشكل كامل. بل وجدنا مجععي مساكن حديثة لا يستخدمان اسم مساكن الشرعية في كاليمانتان جنوبية (وهما مدينة شيترا غراها وجراند بيرماتا) هما يطبق بعض قيم الشريعة.

وللأسف أكثر من المجمعات مساكن الشريعة الأخرى يعكس ويخالف قيم الشريعة والإسكان الحديث والحكمة المحلية وهي (آجون الإندونيسية). إسكان الشريعة، وتامان هجرة بانجربارو، وإسكان روضة المحبين، وإسكان مانتاس الحديث للأراضي الشريعة. (يمكن تحقيق مفهوم الإسكان الشرعي الذي يدمج مبادئ الشريعة والإسكان الحديث والحكمة المحلية في أربعة جوانب، وهي العملية والشرعية والتصميم والمعاملات. (ProLeg DeSi) ففي الجانب العملي، يبدأ تطوير المسكن المتوافق مع الشريعة بنية تطوير بناء مساكن تطبق قيم الشريعة وينتهي عندما يبدأ أن ينزل المستهلكون في مساكن جديدة. ومن الناحية الشرعية، من الضروري الحصول على شهادة المسكن الشرعي من مؤسسة معتمدة حتى لا تكون العلامة الشرعية مجرد سمة لجذب اهتمام المستهلك. ومن حيث التصميم، يجب أن يتمتع السكن الشرعي بتصميم يسهل على السكان ممارسة شعائرهم الدينية، وأن يتمتع بفلسفة إسلامية، ويحمي خصوصية سكانه، ويسهل العلاقات الودية بين السكان، ويعكس قيم النظافة والجمال والأمان والراحة والمتانة والبساطة. وفي جانب المعاملات، يجب أن تهتم معاملات المساكن الشرعية باستخدام العقود الشرعية اضطرارياً من أنواع الحقوق التي يتم بيعها، وهي حقوق الملكية. وليس مجرد حقوق الاستخدام فقط. إن اجمعت هذه الجوانب الأربعة فيؤدي إلى خلق العدالة والمنفعة في السكن الشرعي نهائياً حسب رغبة مقاصد الشريعة.