

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

*Baiti jannati* (rumahku surgaku), sebuah ungkapan Bahasa Arab yang bermakna rumah yang dihuni keluarga yang *sakinah, mawaddah, warahmah* yang menjadi dambaan setiap pasangan karena dibangun di atas fondasi yang kokoh yang terdapat prinsip syariah<sup>1</sup>. *Baiti jannati* juga dapat dimaknai sebagai rumah idaman sebagai tempat bagi penghuninya meraih ketenangan dan ketentraman bersama keluarga, yang berada pada lingkungan yang Islami, beretika, serta dikelilingi tetangga yang rukun.<sup>2</sup>

Rumah adalah kebutuhan pokok manusia<sup>3</sup>, yang secara harga merupakan kebutuhan termahal dibanding kebutuhan dasar lainnya (sandang dan pangan). Fungsi utama rumah adalah sebagai tempat tinggal, sebagai tempat berlindung dari perubahan cuaca, serta sebagai tempat beristirahat setelah melakukan aktivitas sehari-hari<sup>4</sup>. Firman Allah SWT dalam QS. al-Nah [16]: 80:

---

<sup>1</sup> Ahmad Dimiyathi, *Kilauan Emas Dan Intan Permata Dalam Keluarga Sakinah, Mawaddah, Rahmah Wa Barakah* (Lampung: Laduny Alifatama, 2022).

<sup>2</sup> Noor Saif Muhammad Mussafi, "Baiti Jannati: Tiga Kriteria Rumah Idaman," Pusat Teknologi Informasi dan Pangkalan Data UIN Sunan Kalijaga, August 12, 2021, <https://uin-suka.ac.id/id/kolom/detail/107/baiti-jannati-tiga-kriteria-rumah-idaman>; Dewi Masitah, "Pendidikan Perilaku Religius Penghuni Rumah Susun Kota Pasuruan Dalam Menciptakan Baiti Jannati," *Loyalitas: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 1 (2021): 23–38.

<sup>3</sup> Anizah Mohd Salleh et al., "Permaculture Design: Linking Local Knowledge in Land Use Planning for House Compound," *SHS Web of Conferences* 45 (2018): 03003, <https://doi.org/10.1051/shsconf/20184503003>.

<sup>4</sup> Wan Norisma Wan Ismail et al., "The Establishment of Islamic Dwelling Principles for the Malaysian Communities," *Planning Malaysia* 15, no. 1 (2017): 261–70, <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v15.i6.242>.

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَانِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمَتْنَعًا إِلَى حِينٍ

Seiring dengan perubahan pola konsumsi masyarakat, konsep rumah pun ikut berkembang. Salah satunya konsep perumahan syariah yang hadir untuk menjawab keinginan masyarakat muslim terhadap perumahan yang Islami<sup>5</sup>. Konsep perumahan syariah kini mulai banyak diminati masyarakat dibanding perumahan konvensional. Berdasarkan hasil survei Consumer Sentiment Study H1 2022 yang dirilis rumah.com, diketahui bahwa sebanyak 27% responden lebih tertarik kepada KPR dengan skema syariah sedangkan peminat KPR konvensional hanya 21%.<sup>6</sup>

Meskipun banyak diminati, namun perumahan syariah nyatanya tidak lantas luput dari masalah. Hal ini dibuktikan dengan adanya kasus perumahan syariah bodong atau fiktif di berbagai daerah di Indonesia. Misalnya, kasus Perumahan Syariah The New Alexandria. Dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCkr, diketahui bahwa sejak tahun 2016 sampai sekarang faktanya Perumahan Syariah The New Alexandria tidak pernah diserahkan bangunannya kepada konsumen. Atas kejadian tersebut, para korban mengalami banyak kerugian dengan total kerugian sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah).

---

<sup>5</sup> Mursyid Mustafa et al., "Implementation of Islamic Values in Houses around Darul Istiqamah Islamic Boarding School in Maccopa, Maros," *Pertanika Journal of Social Sciences and Humanities* 26, no. 4 (2018): 2731–46.

<sup>6</sup> Nida Sahara, "Dorong Akses Pembiayaan Perumahan, Industri Butuh Bank Syariah Besar," *Investor.Id* (blog), July 25, 2022, <https://investor.id/finance/300754/dorong-akses-pembiayaan-perumahan-industri-butuh-bank-syariah-besar>.

Kemudian, kasus Perumahan Syariah PT. ARM Citra Mulya. Dimana pada tahun 2019, terbongkar kasus penipuan berkedok proyek perumahan syariah di Bogor. Penipuan tersebut diduga dilakukan oleh PT ARM Citra Mulya yang berhasil menggondol dana senilai Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah).<sup>7</sup>

Selanjutnya, kasus Perumahan Syariah Dream Land. Dimana pada tahun 2020, terjadi penipuan berkedok perumahan syariah di Ponorogo, Jawa Timur. Perumahan syariah fiktif itu bernama Dream Land dan telah berhasil meraup dana senilai Rp 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) dari para korbannya, padahal pada kenyataannya perumahan yang dijanjikan sama sekali tidak ada.<sup>8</sup>

Adapula kasus Perumahan Syariah Amanah City sebagaimana Putusan Pengadilan Nomor 97/PID/2020/PT BTN terkait kasus perumahan syariah fiktif oleh PT. Wepro Citra Sentosa. Para konsumen yang menjadi korban penipuan Perumahan Syariah Amanah City memperoleh informasi lewat sosial media Instagram, Facebook, maupun informasi grup whatsapp pengajian. Namun sayangnya, perumahan yang dijanjikan tidak pernah ada.<sup>9</sup>

Masih dari Pulau Jawa, tepatnya di Surabaya juga terjadi kasus penipuan Perumahan Syariah Multazam Islamic Residence. Penipuan ini diduga dilakukan

---

<sup>7</sup> Supandi Syahrul, "Mangsa Dan Modus Penipuan Properti Syariah," *detikNews* (blog), February 14, 2020, <https://news.detik.com/kolom/d-4899234/mangsa-dan-modus-penipuan-properti-syariah>.

<sup>8</sup> Syahrul.

<sup>9</sup> Redaksi, "Perumahan Fiktif Berkedok Syari'ah Di Maja Mulai Disidangkan Di Pengadilan Negeri Tangerang," *Banten Kini* (blog), April 14, 2020, <https://bantenkini.com/perumahan-fiktif-berkedok-syariah-di-maja-mulai-disidangkan-di-pengadilan-negeri-tangerang/>.

oleh PT. Cahaya Mentari Pratama yang menawarkan menawarkan 2000 unit rumah pada Multazam Islamic Residence yang ternyata merupakan proyek perumahan fiktif. Kerugian yang ditimbulkan diperkirakan mencapai Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).<sup>10</sup>

Selanjutnya, dari Pulau Sulawesi, tepatnya di Sulawesi Selatan. Pada tahun 2023, ratusan warga Kota Makassar, Sulawesi Selatan diduga menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh pengembang perumahan Tri Alpha Properti dengan menggunakan label syariah.<sup>11</sup>

Beberapa kasus perumahan syariah di berbagai daerah di Indonesia di atas kiranya cukup untuk membuktikan bahwa minat masyarakat terhadap perumahan syariah seringkali disalahgunakan oknum-oknum pengembang nakal untuk melakukan penipuan.

Hal serupa juga terjadi di Kalimantan Selatan, dimana perumahan syariah menjadi semakin diminati, baik oleh pengembang (*developer*)<sup>12</sup> maupun oleh konsumen (masyarakat)<sup>13</sup>. Kendati demikian, meskipun banyak diminati, namun ternyata perumahan syariah di Kalimantan Selatan pun tidak lantas luput dari masalah. Salah satunya adalah kasus perumahan syariah Al-Fath Premier, Jalan

---

<sup>10</sup> Syahrul, "Mangsa Dan Modus Penipuan Properti Syariah."

<sup>11</sup> Muhammad Yunus, "Ratusan Warga Makassar Diduga Jadi Korban Penipuan Perumahan Syariah, Kerugian Miliaran Rupiah," *Suarasulsel.Id* (blog), April 3, 2023, <https://sulsel.suara.com/read/2023/04/03/134210/ratusan-warga-makassar-diduga-jadi-korban-penipuan-perumahan-syariah-kerugian-miliaran-rupiah>.

<sup>12</sup> Salmah, "Rumah Syariah Banyak Diminati, Pengembang Perumahan Ini Sebut Sudah Akad 174 Unit," *Banjarmasin Post*, October 15, 2021, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2021/10/15/rumah-syariah-banyak-diminati-pengembang-perumahan-ini-sebut-sudah-akad-174-unit>.

<sup>13</sup> Mariana, "B-Talk: Minat Masyarakat Kalsel Beli Rumah Syariah Tinggi, Royzani Sjachril: Debitur Harus Amanah," *Banjarmasin Post*, August 11, 2020, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2020/08/11/minat-masyarakat-kalsel-beli-rumah-secara-syariah-tinggi-royzani-sjachril-debitur-harus-amanah>.

Benua Anyar, Banjarmasin Timur. Berdasarkan artikel yang ditulis di *Banjarmasin Post*, diketahui bahwa meskipun pembayaran rumah sudah dilunasi, yang rata-rata harganya lebih dari Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), namun para pembeli masih belum menerima sertifikat rumah mereka. Setelah ditelusuri, ternyata sertifikat tersebut justru berada di Bank BTN Syariah Jl. Ahmad Yani KM 5 yang diduga kuat sertifikat tersebut telah diagunkan oleh oknum pengembang yang sampai artikel ini ditulis telah kabur entah kemana<sup>14</sup>. Dari sini tampak adanya masalah perumahan syariah di Kalimantan Selatan yang disebabkan tidak diserahkannya sertifikat rumah kepada konsumen ketika pembelian dilakukan.

Kemudian, berdasarkan peninjauan awal yang penulis lakukan di salah satu perumahan syariah di Kalimantan Selatan, ternyata kondisi di perumahan syariah tersebut cukup memprihatinkan, mulai dari akses jalan yang tidak memadai, lingkungan sekitar yang kumuh, hingga limbah sampah yang tidak tertata dan berserakan dimana-mana. Selain itu, berdasarkan wawancara singkat yang penulis lakukan dengan pihak kepala lapangan perumahan syariah tersebut, ternyata terungkap bahwa *developer* perumahan syariah tersebut hanya coba-coba mengembangkan perumahan dengan konsep syariah dengan niat untuk menarik minat konsumen. Ironisnya, ketika ditanya bagaimana sebenarnya konsep syariah yang dikembangkan pada perumahan tersebut, informan hanya memberikan keterangan bahwa konsep syariah yang dimaksud adalah penggunaan bank syariah

---

<sup>14</sup> Nurholis Huda, "Cicilan Perumahan Lunas, Ulah Develover Di Banjarmasin Agunkan Sertifikat Terbongkar," *Banjarmasin Post*, April 12, 2022, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2022/04/12/cicilan-perumahan-lunas-ulah-develover-di-banjarmasin-agunkan-sertifikat-terbongkar>.

dalam transaksi, selebihnya informan mengaku kurang begitu paham<sup>15</sup>. Dari sini tampak adanya masalah pada perumahan syariah di Kalimantan Selatan dalam bentuk infrastruktur jalan dan pengelolaan sampah.

Berdasarkan dua contoh kasus di atas, tampak bahwa konsep syariah yang dijalankan oleh perumahan syariah di Kalimantan Selatan saat ini merupakan konsep yang dipahami sendiri oleh manajemennya, bukan merujuk aturan baku yang dikonsepsikan oleh lembaga yang berwenang. Selain itu, penyematan istilah syariah dalam perumahan yang ditawarkan juga hanya sebatas klaim, bukan berdasarkan pada sertifikasi atau pengakuan dari lembaga yang berwenang. Hal ini sangat wajar mengingat hingga saat ini di Indonesia belum ada aturan baku mengenai konsep perumahan yang benar-benar terintegrasi dengan nilai-nilai syariah, yang ada hanya aturan mengenai pembiayaan syariah pada perumahan. Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 121 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:

- (1) *Pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.*
- (2) *Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
  - a. *lembaga pembiayaan;*
  - b. *pengerahan dan pemupukan dana;*
  - c. *pemanfaatan sumber biaya; dan*
  - d. *kemudahan atau bantuan pembiayaan.*
- (3) *Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau **prinsip syariah** melalui:*
  - a. *pembiayaan primer perumahan; dan/atau*
  - b. *pembiayaan sekunder perumahan.*<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Observasi dan Wawancara di Perumahan Syariah Indonesia Ajon, Barito Kuala, 21 Juli 2023.

<sup>16</sup> Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman,” 2011.

Dari segi fatwa, sampai sekarang juga masih belum ada fatwa dari lembaga berwenang (DSN-MUI) yang mengatur terkait konsep perumahan yang benar-benar terintegrasi dengan nilai-nilai syariah, yang ada hanya fatwa terkait akad-akad yang bisa digunakan dalam pembiayaan rumah secara syariah, diantaranya seperti:

1. Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah<sup>17</sup>. Fatwa ini secara garis besar memuat ketentuan umum murabahah pada bank syariah, ketentuan murabahah kepada nasabah, jaminan dalam murabahah, utang dalam murabahah, penundaan pembayaran dalam murabahah, dan bangkuk dalam murabahah<sup>18</sup>. Fatwa ini bisa digunakan sebagai pedoman dalam transaksi pada perumahan syariah, namun tidak mengakomodir konsep perumahan syariah yang ideal,
2. Fatwa DSN NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'<sup>19</sup>. Fatwa ini memuat ketentuan tentang pembayaran, ketentuan tentang barang, dan ketentuan lainnya<sup>20</sup>. Fatwa ini bisa digunakan sebagai pedoman dalam transaksi pada perumahan syariah, namun tidak mengakomodir konsep perumahan syariah yang ideal,

---

<sup>17</sup> Tasyana Rahmadini, Ali Trigiyatno, and Alamul Yaqin, "Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Perspektif Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000," *El-Hisbah* 2, no. 1 (2022).

<sup>18</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, "Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah," 2000.

<sup>19</sup> Munawaroh, Sandy Rizki Febriadi, and Ira Siti Rohmah Maulida, "Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Istishna' Di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (January 11, 2022), <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.170>.

<sup>20</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, "Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'," 2000.

3. Fatwa DSN No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik<sup>21</sup>. Fatwa ini memuat ketentuan-ketentuan terkait akad al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik<sup>22</sup>. Fatwa ini juga bisa digunakan sebagai pedoman dalam transaksi pada perumahan syariah, namun tidak mengakomodir konsep perumahan syariah yang ideal.

Dengan demikian, tampak bahwa hingga saat ini regulasi perumahan di Indonesia, baik dalam bentuk undang-undang maupun fatwa DSN-MUI khususnya, baru menjamah pembiayaan syariah pada perumahan, bukan konsep ideal perumahan syariah. Padahal, menurut Perdana et al., pengembangan perumahan syariah idealnya harus menerapkan nilai-nilai syariah secara holistik dalam berbagai aspek, mulai dari penemuan ide, penentuan desain dan infrastruktur, tahap pembangunan, skema pendanaan, hingga pemasaran dan penjualan rumah kepada konsumen<sup>23</sup>. Berkaca dari hal ini, seandainya perumahan syariah di Kalimantan Selatan benar-benar menerapkan nilai-nilai syariah dalam berbagai aspek, maka kasus sertifikat rumah yang dijadikan agunan oleh oknum *developer* atau kasus infrastruktur jalan dan kebersihan yang tidak memadai tentunya tidak akan terjadi, karena perumahan syariah bukan hanya berbicara masalah pembiayaan atau transaksi dengan lembaga keuangan syariah (LKS), tetapi juga masalah penemuan ide, penentuan desain dan infrastruktur, tahap

---

<sup>21</sup> Iwan Mulyana, "Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya," *Banking and Management Review* 10, no. 2 (March 2, 2022): 1485–97, <https://doi.org/10.52250/bmr.v10i2.429>.

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, "Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik," 2002.

<sup>23</sup> Angga Perdana, Purwanita Setijanti, and Sarah Cahyadi, "Evaluation of Real Estate Development Process in Sharia Housing Based on The Application of The Ideal Islamic Housing Concept," in *IPTEK Journal of Proceedings Series*, vol. 0, 2021, 156, <https://doi.org/10.12962/j23546026.y2020i6.9190>.

pembangunan, skema pendanaan, hingga pemasaran dan penjualan rumah kepada konsumen.<sup>24</sup>

Dengan demikian, *statement of problem* pertama dalam disertasi ini adalah belum adanya perumahan syariah yang benar-benar menerapkan prinsip syariah secara menyeluruh di berbagai aspek, yang ada baru penerapan prinsip syariah dalam hal transaksi (pembiayaan). Oleh sebab itu, diperlukan adanya suatu konsep baru terkait perumahan syariah yang terintegrasi dengan prinsip-prinsip syariah secara menyeluruh.

Kemudian, menurut Zulkeplee Othman, selain agama, tradisi dan budaya setempat merupakan faktor penting yang juga sangat mempengaruhi karakteristik, desain, dan bentuk rumah. Menurut Othman, orang akan cenderung membawa tradisi, persepsi, dan perilaku budaya mereka kemudian mengadopsinya dalam lingkungan rumah<sup>25</sup>. Dengan kata lain, perumahan syariah harus mampu mengakomodir kebutuhan tradisi dan budaya masyarakat setempat. Ironisnya, perumahan syariah di Kalimantan Selatan sekarang seolah acuh terhadap hal tersebut. Sebagai contoh, menurut Alfani Daud, orang Banjar<sup>26</sup> ketika akan menempati rumah baru biasanya selalu mengadakan acara Selamatan dengan

---

<sup>24</sup> Perdana, Setijanti, and Cahyadi, 156.

<sup>25</sup> Zulkeplee Othman, "Privacy, Modesty, Hospitality and the Design of Muslim Homes in Australia" (Australia, Queensland University of Technology, 2016), 68.

<sup>26</sup> Sebutan lain untuk suku Banjar. Nenek moyang suku ini diyakini merupakan salah satu sub-etnis suku Melayu. Bahasa yang paling banyak digunakan suku Banjar adalah bahasa Banjar. Lihat Padillah Yahya et al., "Analysis of the Genetic Structure of the Malay Population: Ancestry-Informative Marker SNPs in the Malay of Peninsular Malaysia," *Forensic Science International: Genetics* 30 (September 2017): 172, <https://doi.org/10.1016/j.fsigen.2017.07.005>; Aulia Akhrian Syahidi et al., "BandoAR: Real-Time Text Based Detection System Using Augmented Reality for Media Translator Banjar Language to Indonesian with Smartphone," in *2018 IEEE 5th International Conference on Engineering Technologies and Applied Sciences (ICETAS)* (2018 IEEE 5th International Conference on Engineering Technologies and Applied Sciences (ICETAS), Bangkok, Thailand: IEEE, 2018), 1, <https://doi.org/10.1109/ICETAS.2018.8629251>.

membaca *Surah Yasin*, *Qasidah Burdah*, dan *Doa Halarat* dengan maksud agar rumah dan penghuninya mendapat keberkahan<sup>27</sup>. Tradisi seperti ini sekarang relatif jarang di wilayah perkotaan di Kalimantan Selatan, termasuk perumahan syariah.

Kemudian, orang Banjar sebagai penduduk asli Kalimantan Selatan identik dengan agama Islam. Hal ini bisa dilihat pada beberapa tradisi yang mewarnai kehidupan orang Banjar seperti *maulidan*, *baayun maulid*, *tahlilan*, *haultan*, dan lain sebagainya<sup>28</sup>. Acara-acara tersebut biasanya dilakukan dengan mengumpulkan orang banyak di suatu ruangan rumah bahkan hingga *palatar* (teras). Sayangnya, rumah-rumah pada perumahan syariah di Kalimantan Selatan saat ini rata-rata ukurannya hanya 6 X 12 m dengan ruang tamu dan teras yang relatif kecil<sup>29</sup>. Akibatnya, sulit bagi pemilik rumah untuk mengundang banyak orang jika ingin mengadakan acara seperti *maulidan* maupun *tahlilan*. Kalaupun dipaksakan, biasanya terpaksa harus mengorbankan sebagian jalan umum bahkan sampai ada yang harus dialihkan karena jalannya ditutup total. Hal semacam ini tentunya tidak ideal karena mengganggu kenyamanan orang lain terutama pengguna jalan. Dengan demikian, *statement of problem* kedua dalam disertasi ini adalah belum adanya perumahan syariah yang benar-benar mampu mengakomodir kearifan lokal dari masyarakat setempat, yakni masyarakat Banjar.

Berdasarkan kedua *statement of problem* di atas, maka tampak adanya sebuah urgensi untuk menciptakan perumahan syariah yang benar-benar

---

<sup>27</sup> Alfani Daud, *Islam & Masyarakat Banjar: Deskripsi Dan Analisa Kebudayaan Banjar* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1997), 459.

<sup>28</sup> Hasan Hasan, "Islam Dan Budaya Banjar Di Kalimantan Selatan," *Ittihad* 14, no. 25 (2016).

<sup>29</sup> Hasil Observasi di Perumahan Syariah Mahantas Modern Land.

terintegrasi, baik dengan prinsip-prinsip syariah maupun dengan kearifan lokal yang ada pada masyarakat Banjar. Oleh sebab itu, tujuan utama dari penelitian ini adalah menemukan konsep perumahan syariah yang terintegrasi dengan prinsip-prinsip syariah dan kearifan lokal. Namun, sebelum sampai pada hal tersebut, terlebih dahulu dilakukan penelitian lapangan untuk menemukan fakta-fakta terkait konsep syariah yang ada pada perumahan syariah modern di Kalimantan Selatan saat ini. Fakta-fakta ini nantinya akan dijadikan salah satu referensi dalam menciptakan perumahan syariah yang ideal, yakni terintegrasi antara prinsip syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal. Semua hal yang telah disebutkan tersebut nantinya akan dituangkan dalam sebuah karya ilmiah berbentuk disertasi yang berjudul **“Konseptualisasi Perumahan Syariah di Kalimantan Selatan (Integrasi Prinsip Syariah, Perumahan Modern dan Kearifan Lokal)**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan paparan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep perumahan syariah yang sudah eksisting di Kalimantan Selatan?
2. Bagaimana integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal?

Kedua rumusan masalah di atas diuraikan dalam beberapa sub pertanyaan. Rumusan masalah pertama mencakup tiga pertanyaan, yaitu: 1) Apa saja perumahan syariah yang saat ini ada di Kalimantan Selatan?; 2) Apa saja kekurangan dan kelebihan perumahan syariah di Kalimantan Selatan?; 3)

Bagaimana konsep syariah yang diterapkan pada perumahan syariah di Kalimantan Selatan?

Rumusan masalah kedua mencakup dua pertanyaan, yaitu: 1) Bagaimana konsep perumahan syariah ? dan 2) Bagaimana integrasi prinsip syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal ?

### **C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menemukan fakta terkait konsep perumahan syariah yang sudah eksisting di Kalimantan Selatan,
2. Untuk menciptakan integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal.

Bertolak dari tujuan tersebut, penelitian ini mempunyai kegunaan untuk:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai bahan penelitian serta bahan masukan untuk peneliti selanjutnya, dan juga dapat menambah informasi dan wawasan dalam memahami konsep perumahan syariah yang ideal.

2. Secara Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini, yakni: diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada seluruh lapisan masyarakat Kalimantan selatan pada khususnya, dan umumnya kepada warga Indonesia mengenai

bagaimana konsep perumahan yang ideal. Selain itu juga, diharapkan hasil penelitian ini bias berkontribusi sebagai masukan bagi DSN-MUI dalam menyikapi permasalahan perumahan syariah. Serta masukan bagi para pengembang (*developer*) mengenai konsep perumahan syariah yang ideal.

#### **D. Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan atas riset yang pernah penulis terbitkan pada tahun 2019 berjudul *Trend of Islamic Dwelling in Indonesia and its Differences with Conventional Dwelling*. Dalam riset tersebut penulis mengamati bagaimana pemahaman masyarakat, khususnya penghuni hunian syariah yang terdiri dari perumahan dan kos syariah, mengenai definisi hunian syariah itu sendiri, berikut kriteria-kriteria yang membedakannya dengan hunian biasa atau hunian konvensional. Dalam riset tersebut objek penelitiannya mayoritas berbentuk kos, dan penulis hanya memberikan kesimpulan umum atas pemahaman masyarakat, tanpa menganalisisnya lebih jauh kepada teori prinsip syariah yang mapan.

Selain itu, masih ada penelitian lainnya yang juga membahas mengenai perumahan syariah dari berbagai negara. Para cendekiawan dari Mesir misalnya, menerbitkan penelitian berjudul “*Contemporary Islamic Dwelling in Egypt between Form and Content*”, yang menelusuri jejak arsitektur klasik Mesir sebagai acuan pengembangan desain perumahan yang Islami.<sup>30</sup> Kemudian di Malaysia dilakukan riset yang merumuskan karakteristik desain interior rumah

---

<sup>30</sup> Shorouk Fathy Elkot et al., “Contemporary Islamic Dwelling in Egypt Between Form and Content,” *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector* 14, no. 50 (2019): 393–407, <https://doi.org/10.21608/aej.2019.28493>.

Islami berdasarkan ajaran al-Qur'an maupun Hadis dalam penelitian berjudul "*Guidelines for Internal Arrangement of Islamic House*".<sup>31</sup> Penelitian serupa dilakukan kembali di tahun 2015 dengan judul "*Shariah Compliance Hospitality Building Design: A Malay Muslim Oriented Architecture*" yang membahas sisi kepatuhan syariah dalam gaya arsitektur rumah yang banyak dipakai oleh masyarakat Muslim Malay.<sup>32</sup> Terlihat bahwa ketiga riset di atas lebih fokus membahas mengenai arsitektur dan desain dari sebuah hunian syariah, sedangkan riset yang akan penulis lakukan di sini berfokus kepada nilai-nilai yang harus diimplementasikan terintegrasi dan islami oleh suatu perumahan syariah.

Aslina Nasir dan Lazim Abdullah pada tahun 2018 melakukan penelitian yang berjudul *A new model for Islamic cooperative mortgage of housing finance*. Penelitian ini menemukan bahwa pendapatan yang signifikan dan memiliki dampak positif pada kepemilikan rumah untuk semua model. Ini menyiratkan bahwa kepemilikan perumahan dipengaruhi oleh pendapatan. Hal ini juga dipengaruhi oleh jumlah infrastruktur untuk kedua model tersebut dengan membandingkan model yang usulkan dengan hipotek pembiayaan perumahan yang ada dengan harapan jumlah yang lebih tinggi kesediaan untuk membayar akan menarik lebih banyak orang untuk membeli rumah di masa depan.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Nur Zalikha Mohd Amar, Zulhabri Ismail, and Hafez Salleh, "Guidelines for Internal Arrangement of Islamic House," *Business, Engineering & Industrial Applications Colloquium (BEIAC)*, 2012, 189–94.

<sup>32</sup> Noor Hanita Abdul Majid et al., "Shariah Compliance Hospitality Building Design: A Malay Muslim Oriented Architecture," *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 201, no. February (2015): 136–45, <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.08.159>.

<sup>33</sup> Aslina Nasir and Lazim Abdullah, "A New Model for Islamic Cooperative Mortgage of Housing Finance," *International Journal of Housing Markets and Analysis* 12, no. 4 (August 5, 2019): 708–21, <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2018-0044>.

Penelitian berikutnya oleh Dzuljastri Abdul Razak, dkk. 2019, dengan judul *Households' acceptance of affordable Islamic public-private housing co-operative model (IPHCM) in Malaysia*. Hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi pembuat kebijakan untuk memahami niat perilaku rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah dalam menerima model pembangunan baru di ruang perumahan publik yang terjangkau. Orisinalitas/nilai-Aspek perilaku mengenai penerimaan model perumahan rakyat yang terjangkau di Malaysia belum dieksplorasi secara mendalam dalam literatur. Studi ini telah memperpanjang TPB oleh menggabungkan religiusitas konsumen yang dirasakan, dalam domain perumahan publik yang terjangkau, untuk menganalisis dampaknya penerimaan rumah tangga terhadap model IPHCM. Riset ini memiliki perbedaan dengan yang akan ditulis peneliti sebab tidak hanya terbatas dari memahami niat dari tingkah laku rumah tangga memiliki pendapatan rendah dan menengah dalam menerima pembangunan model di ruang perumahan publik yang terjangkau namun lebih luas mengkaji prinsip-prinsip perumahan syariah.<sup>34</sup>

Di Indonesia sendiri, penelitian terkait perumahan syariah mayoritas membahas sisi ekonomi praktis seperti faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan atau minat pembelian, sistem informasi pemasaran, hingga akuntansinya.<sup>35</sup> Sedangkan penelitian yang mengkaji perumahan syariah ini secara konseptual teoritik masih cukup terbatas. Diantaranya yang menarik barangkali

---

<sup>34</sup> Dzuljastri Abdul Razak, Muhammad Bilal, and Hanudin Amin, "Households' Acceptance of Affordable Islamic Public-Private Housing Co-Operative Model (IPHCM) in Malaysia," *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 14, no. 1 (February 8, 2021): 34–56, <https://doi.org/10.1108/IMEFM-08-2019-0325>.

<sup>35</sup> Iis Mincarti and Herry Mulyono, "Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi Persediaan Produk Berbasis Web Pada Pt Ai," *Manajemen Sistem Informasi* 8, no. 1 (2019): 70, <https://doi.org/10.32520/stmsi.v8i1.421>.

adalah riset Elanda berjudul *Komodifikasi Agama pada Perumahan Syariah di Surabaya*, yang mengkaji tentang dampak sosial *syariahisasi* atau simbolisasi agama dalam bisnis perumahan tersebut. Elanda berpendapat bahwa model perumahan syariah ini berpotensi menimbulkan segregasi sosial dan spasial, hingga eksklusifitas ekonomi dan agama.<sup>36</sup> Riset Elanda ini tentu berbeda dengan penelitian penulis, karena Elanda berfokus kepada aspek sosial, dan bukan kepada prinsip syariahnya.

Berikutnya yang tak kalah menarik adalah riset Novenry, Hamidah, dan Sukarni berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi COVID-19*. Riset ini mengkaji manajemen resiko perumahan syariah yang berani menjual unitnya secara cicil dengan pembiayaan yang dikelola sendiri tanpa menggunakan jasa perbankan, serta aspek perlindungan hukum dalam manajemen resiko tersebut bagi pembeli. Dalam riset tersebut dikemukakan bahwa pengembang perumahan syariah melakukan restrukturisasi jangka waktu dan angsuran bagi pembeli yang mengalami gagal bayar tapi masih memiliki kondisi finansial yang stabil untuk melanjutkan pembayaran. Jika tidak, pengembang akan menjual unit milik pembeli tersebut untuk menyelesaikan pembayarannya. Praktik seperti ini menurut Novenry, dkk. tidak adil bagi pembeli jika diimplementasikan di masa pandemi. Artinya perlu ada kebijakan-kebijakan tambahan untuk membijaki pembeli yang gagal bayar akibat pandemi tersebut.<sup>37</sup> Riset ini tentu juga berbeda

---

<sup>36</sup> Yelly Elanda, "Komodifikasi Agama Pada Perumahan Syariah Di Surabaya," *Jurnal Al-Hikmah* 17, no. 1 (2019): 41–62, <https://doi.org/10.35719/alhikmah.v17i1.3>.

<sup>37</sup> Yudiet Novenry, Siti Hamidah, and Sukarmi Sukarmi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi COVID-19,"

dengan penelitian penulis, dimana secara hirarki keilmuan kajiannya akan lebih luas dari aspek manajemen resiko.

Penelitian berikutnya ada Disertasi dari Lia Kian yang berjudul *Proses Adopsi Konsumen Pada Produk Pembiayaan Kpr Ib: Kajian Pemasaran Produk Bank Syariah* tahun 2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata cara pengambilan nasabah produk pembiayaan KPR iB dalam sistem penjualan produk bank syariah, sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh kesadaran nasabah, inovasi produk serta peningkatan kualitas dalam informasi. Agama sebagai aspek pendukung dapat mengubah kesadaran nasabah serta sikap perbankan syariah dalam meningkatkan inovasi produk serta kualitas informasi. Jadi, agama bukan yang menjadi aspek determinan bagi nasabah beragama Muslim ataupun non Muslim dalam memakai produk pembiayaan KPR iB pada perbankan syariah. Riset ini tentu juga berbeda dengan penelitian penulis, yang mengkaji prinsip syariah dalam perumahan syariah tersebut, dimana secara hirarki keilmuan kajiannya akan lebih luas dari Kajian Pemasaran Produk Bank Syariah.<sup>38</sup>

Penelitian lainnya berupa tesis yang berjudul *Pembiayaan Hunian Syariah Berbasis Musyârah Mutanâqishah (Pendekatan Hukum Islam Dan Hukum Positif)*, Oleh Dewi Lestari pada tahun 2018. Hasil riset tesis ini menjelaskan bahwa musyarakah mutanâqishah di PHSK sudah selaras dengan undang-undang namun ada pergeseran yang terjadi, yakni tidak selaras dengan ketentuan keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). ) No

---

*Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2022): 274, <https://doi.org/10.17977/um019v7i1p274-281>.

<sup>38</sup> Lia Kian, "Proses Adopsi Konsumen Pada Produk Pembiayaan Kpr Ib: Kajian Pemasaran Produk Bank Syariah Tahun 2016." (Disertasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2016).

1/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman pelaksanaan musyarakah mutanâqishah. Pergeserannya adalah bank muamalat Indonesia memakai prinsip syirkah al milk, sedangkan fatwa DSN-MUI berpendapat bahwa prinsip syirkah dalam akad musyarakah mutanâqishah merupakan syirkah 'inan. Riset ini berbeda dengan penelitian penulis, karena tidak terbatas pada implementasi musyâarakah mutanâqishah saja, namun lebih mendalam kepada printsip hunian syariah.<sup>39</sup>

Pemetaan Nilai Pembaharuan dari penelitian tentang perumahan syariah melalui Aplikasi VosViewer.<sup>40</sup>

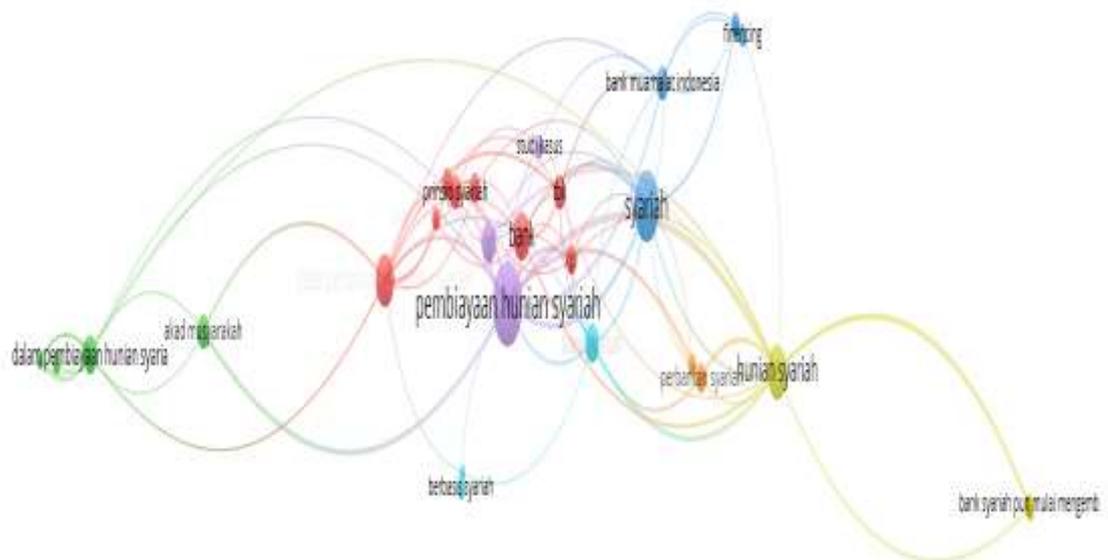
1. Melalui pencarian di Aplikasi Publish or Perish yang terindex dengan database Google Scholar.

---

<sup>39</sup> Dewi Lestari, “Pembiayaan Hunian Syariah Berbasis Musyâarakah Mutanâqishah (Pendekatan Hukum Islam Dan Hukum Positif)” (Tesis, Institut Ilmu Al-Qur’an (Iiq) Jakarta, 2018).

<sup>40</sup> Pemetaan penelitian terdahulu menggunakan Aplikasi Publish or Perish dan Visualisasi menggunakan Vovviewer memang tidak pernah diajarkan apalagi dicantumkan dalam Pedoman Karya Ilmiah UIN Antasari Banjarmasin. Kendati demikian, pemetaan dan visualisasi semacam ini merupakan hal yang wajar dan sering digunakan pada jurnal nasional maupun jurnal internasional bereputasi, khususnya saat melakukan systematic literature review untuk merekomendasikan penelitian lanjutan yang belum pernah diteliti sebelumnya. Salah satu contohnya bisa dilihat pada Mahmud Yusuf, Muhamad Rahmani Abduh, and Hafiez Sofyani, “Islamic Bank Spin-off: A Systematic Literature Review,” *Journal of Accounting and Investment* 24, no. 2 (2023): 355–84, <https://doi.org/10.18196/jai.v24i2.17736>. yang juga menggunakan pemetaan dan visualisasi. Oleh sebab itu, penulis menggunakan pemetaan dan visualisasi ini bukan karena ingin menyalahi pedoman penulisan yang ada, tetapi karena merasa perlu menegaskan bahwa rata-rata penelitian terdahulu hanya mengkaji masalah pembiayaan perumahan syariah, bukan mengkaji konsep perumahan syariah yang terintegrasi sebagaimana yang penulis lakukan. Semoga pembaca tidak salah paham dan bisa memahami niat baik dari hal ini.

### a. Network Visualization



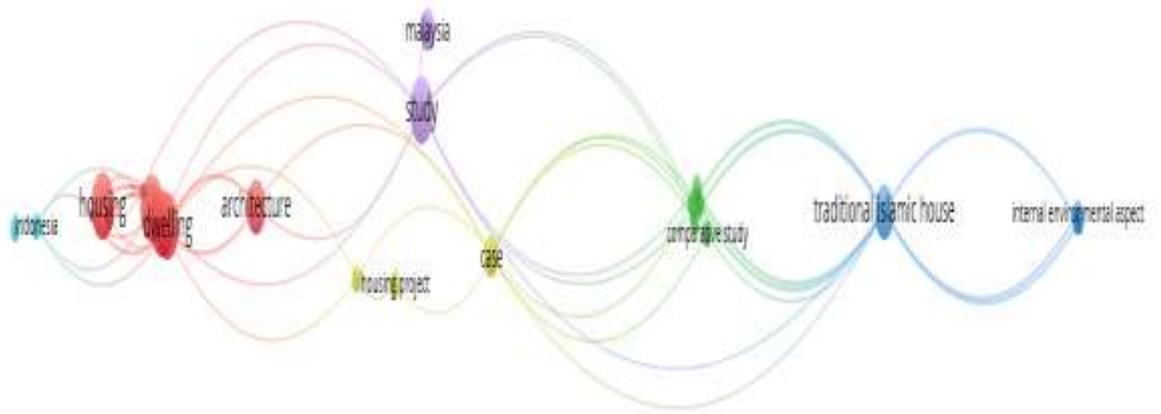
Menunjukkan network visualization pada co-occurrence yang menjelaskan jaringan atau hubungan dari term satu dengan term lainnya pada penelitian di bidang pembiayaan perumahan syariah dalam kurun waktu 2010 – 2022. Dari 300 artikel yang terindeks Google scholar dapat dikelompokkan ke dalam 7 klaster yang dapat diidentifikasi melalui warna node masing-masing kata kunci yang saling berhubungan.



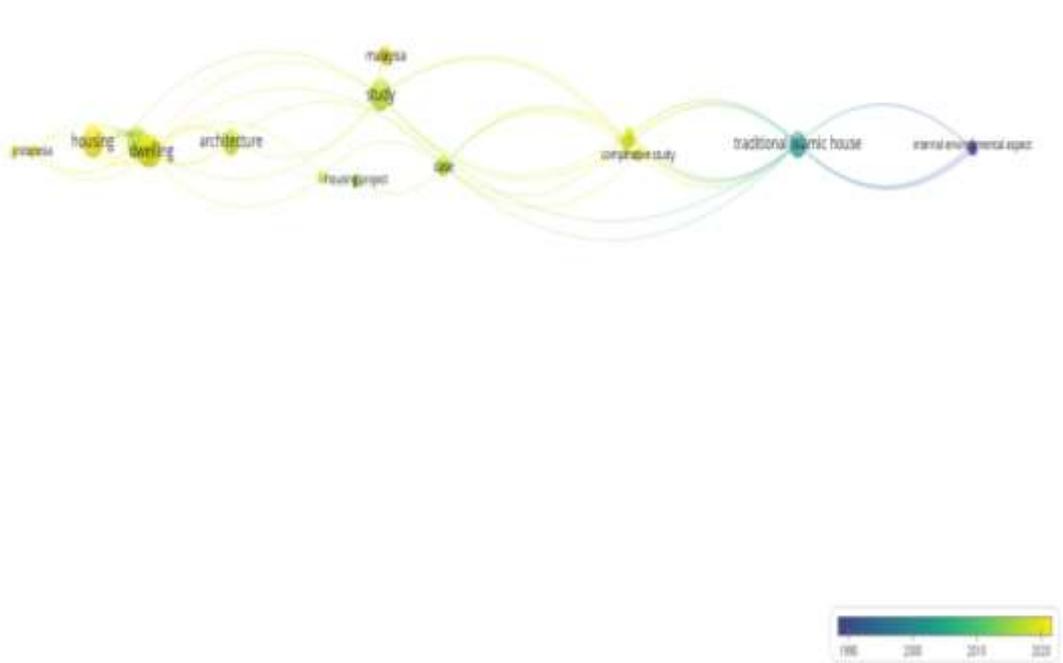


2. Melalui Pencarian di aplikasi publish or perish yang terindex dengan database Scopus.

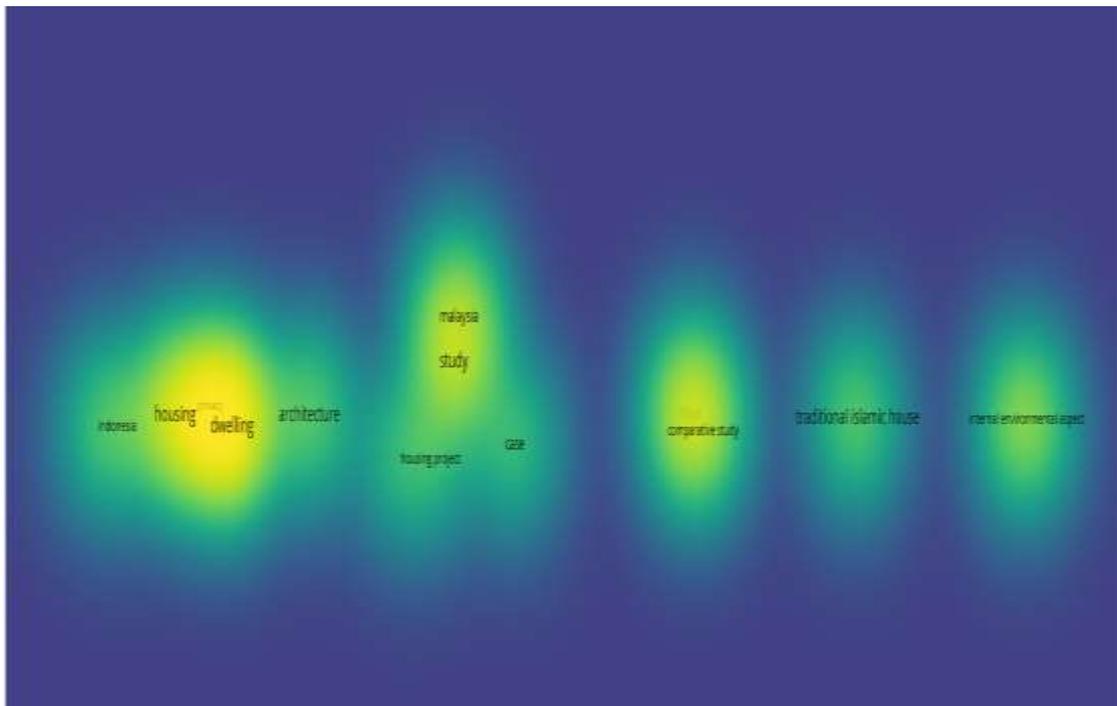
a. Network Visualization



b. Overlay Visualization



### c. Density Visualization



Dari tiga visual di atas sama halnya dengan pemetaan nilai pembaharuan dari penelitian tentang perumahan syariah melalui Aplikasi VosViewer. Yang membedakan adalah pada index database yaitu menggunakan data base jurnal atau penelitian internasional Scopus.

## B. Kajian Teori

### 1. *Grand Theory* : Maqasid Syariah

Ahmad Ar-Raisuni mendiskripsikan Maqasid Syari'ah merupakan tujuan-tujuan dibuatnya syariat buat direalisasikan untuk kemaslahatan para hamba. Maqasid Syari'ah apabila ditinjau dari sudut urgensitasnya, bisa diklasifikasikan jadi tiga tingkatan, yakni: *Daruriyyat* (tingkat keniscayaan), *Hajiyyat* (tingkat kebutuhan), serta *Tahsiniyyat* (tingkat kecukupan). Tingkatan

*Daruriyyat* terpecah jadi lima, yakni: perlindungan pada agama, jiwa, harta, akal, serta keturunan.<sup>41</sup> Salah satu dari tujuan diberlakukannya syariah (*maqasid syariah*) yaitu melindungi harta.

*Maqasid Syariah* dalam menjaga harta bisa jalankan melalui dua cara, yakni; Pertama, melindungi harta melalui sisi keberadaannya, Kedua, melindungi harta dari sisi ketiadaannya. Melindungi harta dari sisi keberadaannya yakni melalui cara mengusahakan atau mencari keberadaan harta tersebut. Melindungi atau menjaga harta dari sisi ketiadaan yaitu kebalikannya dari melindungi/menjaga harta dari sisi keberadaan. Apabila melindungi/menjaga harta dari sisi keberadaan melalui cara menggapai kemaslahatan (*jalbul masalih*) atau berusaha mencari harta sebagai kemaslahatan dunia maupun akhirat, sedangkan melindungi/menjaga harta dari segi ketiadaan dengan cara *dar'ul mafasid* (menolak kerusakan) yang terjadi pada harta.<sup>42</sup>

Untuk mengakomodasi bentuk transaksi yang sifatnya modern, para aktivis hukum ekonomi syariah memakai sebuah perangkat berdasarkan dari teori maqashid syariah.<sup>43</sup> Pada teori ini fokusnya pada *the higher objective and*

---

<sup>41</sup> Abu Hamid Al-Gazali, *Al-Mustashfa Min 'Ilm Ushul, Juz 1* (Beirut: Darul Fikri, 2010).

<sup>42</sup> Ahmad Sarwat, *Maqashid Syariah* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 278–79.

<sup>43</sup> Cara teorisasi maqashid sudah berjalan dalam durasi yang lama. Asmuni membaginya jadi tahap pembuatan tahap fungsionalisasi serta aplikasi; tahap pengorganisasian, pencabangan, serta perumusan kaidah-kaidah; tahap pencatatan Dengan cara kecil bisa dijabarkan kalau filosofi maqashid mulai dibesarkan dari Pemimpin al-Syafi'i. merumuskan al-Risalah, setelah itu dilanjutkan oleh al-Juwaini, al-Ghazali, al-Razi, sampai bertumbuh jadi lebih konstruktif oleh Abu Ishaq al-Syathibi, Ibnu Ashur, serta al-Fasyi. Terakhir, Jasser Audah disebut-sebut sebagai pemikir pos modernis yang merumuskan filosofi maqashid sebagai metafisika hukum Islam dengan memakai pendekatan sistem (system approach). Lebih lanjut. kemajuan filosofi maqashid bisa diamati Asmuni Mth, "Teorisasi al-Maqashid: Usaha Pencarian Historis," dalam Team Pengarang UII, *pribumisasi Hukum Islam Artikulasi Kontemporer Hukum Islam di Indonesia*, (Yogyakarta :

*intents of Islamic law* atau tujuan hukum. Hashim K, menerangkan teori maqashid syariah adalah manifestasi dari karakter al-Qur'an yang berupa *guidance* (petunjuk) serta *mercy* (rahmatan) bagi umat manusia. Contohnya, diharamkan riba adalah memiliki tujuan dalam menjaga harta supaya tidak berputar hanya pada kalangan orang-orang kaya, sementara sisi lainnya memeras kaum lemah atau miskin<sup>44</sup>. Jasser Auda mengatakan, maqashid adalah aturan prinsip utama atau inti yang dijadikan dasar jawaban dalam menghadapi permasalahan yang muncul yang berkaitan dengan hukum Islam. Bisa dikatakan juga, maqashid sebagai kebijaksanaan (*wisdoms*) atau kearifan di balik suatu aturan. Maqashid ialah tujuan ilahiah, terdiri dari konsep-konsep moral serta menjadi dasar dari hukum Islam, seperti keadilan, kemanusiaan, kebebasan, kepedulian sosial, dan yang lainnya.<sup>45</sup>

Prinsip-prinsip yang telah disebutkan tadi, jika berada dalam konteks pengembangan hukum ekonomi syariah maka dijadikan sebagai dasar hukum, khususnya terkait tentang *dharuriyah khamsah*<sup>46</sup> mengenai memelihara/menjaga harta. Misalnya, yang tertulis dari hasil riset Ahcene Lahsasna. Ia mencoba mengkonstruksi teori maqashid syariah yang ada pada sistem keuangan Islam. Hukum memelihara harta seyogyanya mengatur tentang bagaimana seseorang dapat memperoleh harta, perlindungan, proses akumulasi,

---

Kaukaba, 2012), keadaan 127-151, Jasser Auda, *maqasid al-Syariah : A Beginner's. Guide*, (London : IIIT, 2008)

<sup>44</sup> Mohammad Hashim Kamali, "Maqashid Al-Syariah and Ijtihad as Instrument of Civilisational Renewal; a Methodological Perspective," *ICR Pluto*, n.d., 250.

<sup>45</sup> Jasser Auda, *Maqasid Al-Syariah as Philosophy of Islamic Law; a System Approach* (London: IIIT, 2017), 1.

<sup>46</sup> Al-Syathibi memilah mayashid al-Syariah ke dalam tiga kadar ialah dharzriyah, hnjiyah, serta tahsiniynh. Ada pula dharuriyah khanisnh ialah lima kepentingan pokok yang mesti dijaga, ialah agama (din), jiwa (nafs), aka l keturunan (nasb), serta harta (mal). Abu lshaq al-Syathibi, *Al-Maqasid al-Syariah* (Kairo: Maktabat wa Matba'at Muhammad Ali Sabih wa Auladiah, 1969).

pemurnian, serta pendistribusian harta<sup>47</sup>. Maksudnya, jika di antara kelima siklus tersebut ada satu saja yang rusak atau mengalami cacat hukum, maka bisa dipastikan akan timbul kerusakan (*mafsadat*) yang bisa menghalangi terciptanya pemerataan kesejahteraan dan keadilan.

Berdasarkan siklus harta tersebut, bisa dipahami bahwa transaksi jual beli rumah adalah sarana guna menghasilkan harta (*creation of wealth*) dan mengakumulasinya. Larangan tidak boleh adanya penipuan dan paksaan, adalah sebagai bentuk perlindungan (*protection of wealth*) supaya tidak ada pihak yang dirugikan. Filosofi ini dipakai untuk mengkonstruksi prinsip-prinsip tepat mengenai konsep hunian syariah yang terintegrasi dan islami di Kalimantan Selatan, sehingga bisa memenuhi kebutuhan sosial-ekonomi masyarakat serta melindungi pihak-pihak dalam bertransaksi.

Maqashid syariah relevan dijadikan grand theory dalam penelitian ini sebagai sebuah tujuan akhir yang ingin dicapai dari adanya konsep perumahan syariah yang terintegrasi

## 2. *Middle Theory* : Teori Keadilan, Teori Masalah

Salah satu bagian dari tujuan syariat Islam (*maqashid al-syariah*) adalah Keadilan. Lebih jauh Ibn Qayim al-Jauzi menegaskan bahwa:

*"syariah is based on wisdom and achieving people's welfare in this life and the afterlife. Syariah is all about justice, mercy, wisdom, and good Thus, any ruling that replaces justice with injustice, mercy with its opposite, common good with mischief or wisdom with nonsense, is a ruling that does*

---

<sup>47</sup> Ahcene Lahsana, *Maqasid Al-Syariah in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2013), 58.

*not belong to the shariah, even if it is claimed to be so according to some interpretation,"* seperti yang dikutip Jasser Auda.<sup>48</sup>

Maksudnya, apapun yang berbenturan dengan keadilan berarti berbenturan dengan syariah. Perwujudan sistem hukum, ekonomi, politik, dan lain-lain, apabila melanggar keadilan bisa dikategorikan sebagai sistem yang berbenturan dengan prinsip syariah, walaupun diklaim atas dasar hasil penafsiran al-Qur'an dan al-Sunnah.

Permasalahannya adalah bagaimana keadilan itu bisa dipahami? Para filsuf dan ilmuwan sosial sudah banyak membahas masalah ini, tetapi belum mencapai kesepakatan umum mengenai konsep keadilan. Perbedaan dan perdebatan tersebut tidak terlepas oleh filosofi moral yang mendasarinya, seperti utilitarianisme, egalitarianisme, liberalisme, sosialisme<sup>49</sup>. Namun, dalam disertasi ini, penulis tidak menggunakan salah satu dari varian teori keadilan tersebut. Hal ini karena terdapat perbedaan mendasar antara pandangan dunia Islam dan pandangan dunia barat dalam memandang keadilan sebagai nilai dasar bagi terwujudnya kesejahteraan manusia.

Keadilan dalam perspektif maqashid al-syariah bersumber dari al-Qur'an dan al-Sunnah. Namun, keadilan ilahiah pada tataran sosiologis atau persoalan furu' membuka pintu ijtihad bagi manusia. Hal ini disebabkan oleh

---

<sup>48</sup> Alih bahasa bebasnya, "Syariah Islam berdasarkan kebajikan serta bermaksud menciptakan/menghasilkan keselamatan pemeluk orang di bumi ataupun alam baka. Syariah ialah segala suatu mengenai kesamarataan kasih cinta kebajikan serta kebaikan. Alhasil peraturan apapun yang bertentangan dengan prinsip-prinsip itu contoh menukar kesamarataan dengan ketidakadilan, tidak dapat dibilang sebagai ketentuan Syariah." Amati Jasser Auda. *Maqasid al-Syariah as Philosophy of Islamic Law ...*, hal., xxi-xxii

<sup>49</sup> K. Bertens, *Pengantar Etika Bisnis* (Yogyakarta: Kanisius, 2000), 85–109.

keterbatasan kasus, situasi, budaya dan waktu di mana teks itu diturunkan<sup>50</sup>. Namun, interpretasi itu tidak boleh mengarah pada upaya untuk mengubah keadilan menjadi ketidakadilan atau eksploitasi, belas kasihan menjadi kekejaman. Di sisi lain, tidak bertujuan untuk mengeksploitasi keadilan sebagai pembenaran untuk perbuatan melawan hukum. Lalu bagaimana pengertian 'adil dalam Al-Qur'an dan al-Sunnah?

Kata '*adl*' adalah bentuk mashdar dari kata kerja '*adala-y'* dilu *wa'udulan-wa 'adalatan*. Makna utamanya adalah *al-Istiwa'* atau keadaan lurus, *al-i'wajaj* atau keadaan menyimpang. Menurut al-Ashfahani kata '*adl*' berarti memberikan pemerataan. Adapun al-Maraghi mengartikan kata '*adl*' dengan "menyampaikan hak kepada pemilik secara efektif"<sup>51</sup>

Berdasarkan pengertian keadilan, dapat dipahami bahwa keadilan dalam al-Qur'an bermuara pada pemerataan, keseimbangan, keadilan sosial (*social justice* atau keadilan *distributif*), dan keberlanjutan (keadilan *substansif*). Keempat makna tersebut dapat dipahami sebagai salah satu bentuk maqashid syariah. Artinya, jika *maslahah* merupakan asas umum, maka keadilan dapat terwujud manakala suatu kebijakan, keputusan hukum, tindakan politik-ekonomi benar-benar mewujudkan pemerataan, keseimbangan, keadilan sosial, dan keberlanjutan dalam kehidupan masyarakat.

Prinsip keadilan dalam ekonomi Islam merupakan ungkapan penolakan terhadap segala bentuk ketidakadilan dan eksploitasi. Ekonomi Islam tidak

---

<sup>50</sup> Majid Khadduri, *The Islamic Conception of Justice* (London: The Johns Hopkins University Press, 1984), 3–5.

<sup>51</sup> M. Quraish Shihab, *Ensiklopedia Al-Qur'an : Kajian Kosakata* (Jakarta: Lentera hati, 2007), 5–6.

membatasi keadilan pada aspek distribusi, tetapi juga menyangkut keseimbangan ekonomi dan keadilan sosial.<sup>52</sup> Syafii Antonio berpendapat, distribusi dalam ekonomi Islam dapat dikelompokkan menjadi dua sistem, yaitu: 1) secara komersial dan mengikuti mekanisme pasar; 2) distribusi yang didasarkan pada keadilan sosial masyarakat<sup>53</sup>. Misalnya, distribusi pendapatan melalui mekanisme pasar harus didasarkan pada harga dan upah yang adil<sup>54</sup> dan bebas dari segala bentuk penipuan. Baik harga maupun upah yang adil tidak hanya berkaitan dengan kuantitas, tetapi juga dengan kualitas.

Praktik keuangan syariah dimaksudkan untuk mewujudkan maqashid syariah, dengan kata lain menciptakan keadilan dalam sistem keuangan. Wujud nyata keadilan dalam sistem keuangan syariah adalah terwujudnya sistem keuangan yang mampu mendistribusikan dan membuka peluang bagi setiap anggota masyarakat untuk mendapatkan akses modal tunai, sehingga mampu mengembangkan usahanya. Inklusivitas ini tidak dimanipulasi oleh semangat kebebasan seperti yang terjadi pada sistem keuangan konvensional. Dengan demikian, keadilan dalam sistem keuangan syariah mengutamakan kesetaraan dan keseimbangan bagi setiap individu yang menggunakan haknya untuk mendapatkan akses keuangan. Pada titik ini, semangat *profit and loss sharing* mewakili filosofi keuangan Islam. Artinya, pemerataan dan keseimbangan tidak diwujudkan untuk memperoleh keuntungan (*profit maximization*) maupun untuk menghindari resiko (*loss minimization*). Sebaliknya diarahkan

---

<sup>52</sup> Euis Amalia, *Keadilan Distributif Dalam Ekonomi Islami* (Jakarta: Rajawali Press, 2004), 116–34.

<sup>53</sup> A. Syafii Antonio, *Konsep Distribusi Islam* (Republika, 2004).

<sup>54</sup> A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi Ibn Taimiyah, Terj* (Surabaya: Bina Ilmu, 1997), 94.

agar masing-masing pihak mendapat bagian keuntungan atau kerugian sesuai dengan keterlibatannya dalam mengelola uang.

Maslahat sendiri sebagaimana rumusan para ulama dari segi legalitasnya dengan didukung atau tidaknya oleh nash, maka terdapat tiga jenis masalahat, yakni: (1) *masalahah mu'tabarah* (2) *masalahah mulghah* (3) *masalahah mursalah*. Al Ghazâlî menegaskan eksistensi masalahat dengan menjelaskan bahwa apa yang dimaksud masalahat adalah penjagaan terhadap tujuan dari syariat dan tujuan dari syariat terdiri dari lima hal yakni penjagaan terhadap agama (*hifzh ad-din*), penjagaan terhadap jiwa (*hifzh an-nafs*), penjagaan terhadap akal (*hifzh al-'aql*), penjagaan terhadap keturunan (*hifzh an-nasb*) dan penjagaan terhadap harta (*hifzh al-mal*). Maka dari itu apa saja yang menjamin terjaganya kelima hal pokok ini disebut sebagai masalahat dan setiap perkara yang luput darinya disebut mafsadat (kerusakan).<sup>55</sup> Kemudian al-Bûthî terkait dengan masalahat ini memaparkan lima batasan atau kriteria seperti apa masalahat yang dapat diterima sebagai bagian dari dalil hukum Islam. jadi apa yang disebut masalahat haruslah memenuhi kriteria: (1) termasuk ke dalam cakupan maqashid syariah, jadi masih berada di bawah naungan maqashid syariah; (2) tidak bertentangan dengan al-Qur'an; (3) tidak bertentangan dengan al-Sunnah; (4) tidak bertentangan dengan qiyas; (5) tidak bertentangan dengan kemaslahatan lain yang lebih tinggi/lebih kuat/lebih penting.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Abû Hâmid Muhammad bin Muhammad al Ghazâlî, *Al-Mustashfâ Min 'Ilm al-Ushûl* (Beirut: Dâr alKutub al-'Ilmiyah, 1993), 174.

<sup>56</sup> Muhammad Sa'îd Ramadhân al Bûthî, *Dhawâbith Al-Mashlahah Fî Asy-Syari'ah al-Islâmiyyah* (Beirut: Muassasah ar-Risâlah, 1973), 107–241.

Keadilan dan kemaslahatan merupakan dua prinsip utama dalam ekonomi Islam. Kedua prinsip ini harus mampu diwujudkan dalam perumahan syariah guna mencapai maqashid syariah.

### **3. *Applied Theory* : Teori Konsep Perumahan Syariah, Teori Perumahan Modern, Teori Kearifan Lokal Orang Banjar**

Teori konsep perumahan syariah beranjak dari teori Helen & Gamal yang menyatakan bahwa konsep perumahan syariah merupakan penerapan prinsip-prinsip syariah dalam tiga aspek, yaitu aspek proses (aktivitas pengembangan), aspek desain (desain properti perumahan), dan aspek transaksi.<sup>57</sup>

Teori perumahan modern beranjak dari teori perencanaan *real estat*/ pembangunan perumahan yang dikemukakan oleh Miles adalah cukup detail dalam membahas proses dan tahapan dari pengembangan dalam delapan tahap, yaitu tahap pengembangan, lahirnya sebuah ide, penyempurnaan ide, kelayakan, negosiasi kontrak, komitmen formal, konstruksi, penyelesaian dan pembukaan formal.

Konsep pembangunan melekat dalam konteks kajian suatu perubahan, pembangunan disini diartikan sebagai bentuk perubahan yang sifatnya direncanakan; setiap orang atau kelompok orang tentu akan mengharapkan perubahan yang mempunyai bentuk lebih baik bahkan sempurna dari keadaan yang sebelumnya; untuk mewujudkan harapan ini tentu harus memerlukan suatu perencanaan. Pembangunan secara berencana lebih dirasakan sebagai

---

<sup>57</sup> Nurrul Helen and Ahmad Gamal, "Sharia Housing in the Real Estate Business," in *ICCREM 2017*, 2017, 27–41.

suatu usaha yang lebih rasional dan teratur bagi pembangunan masyarakat yang belum atau baru berkembang.

Manajemen properti yang masing-masing dapat lebih lanjut diterjemahkan dengan teori pendukung yang lebih spesifik, sehingga ini dapat dikembangkan menjadi perumahan berbasis syariah teori pembangunan yang menerapkan nilai-nilai syariah Islam dari tahap awal pengembangan hingga tahap akhir.

Pembangunan pada hakikatnya adalah suatu proses transformasi masyarakat dari suatu keadaan pada keadaan yang lain yang makin mendekati tata masyarakat yang dicita-citakan; dalam proses transformasi itu ada dua hal yang perlu diperhatikan, yaitu keberlanjutan (*continuity*) dan perubahan (*change*), tarikan antara keduanya menimbulkan dinamika dalam perkembangan masyarakat.

Terakhir, teori kearifan lokal orang Banjar. Orang Banjar<sup>58</sup> sebagai penduduk mayoritas di provinsi Kalimantan Selatan sangat identik bahkan sampai menjadikan agama Islam sebagai identitas mereka<sup>59</sup>. Hal ini sebagaimana temuan dari Mary Hawkins, seorang antropolog asal Australia yang mengungkapkan bahwa mayoritas penduduk muslim Kalimantan Selatan ketika ditanya tentang asal usulnya maka akan mengidentifikasi dirinya

---

<sup>58</sup> Sebutan lain untuk suku Banjar. Nenek moyang suku ini diyakini merupakan salah satu sub-etnis suku Melayu. Bahasa yang paling banyak digunakan suku Banjar adalah bahasa Banjar. Lihat Yahya et al., "Analysis of the Genetic Structure of the Malay Population," 172; Syahidi et al., "BandoAR," 1.

<sup>59</sup> Anna Lowenhaupt Tsing, "Healing Boundaries in South Kalimantan," *Social Science & Medicine* 27, no. 8 (January 1988): 829, [https://doi.org/10.1016/0277-9536\(88\)90235-3](https://doi.org/10.1016/0277-9536(88)90235-3); Muhamad Rahmani Abduh and H M Hanafiah, "Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Sanda pada Masyarakat Banjar," *Al-Banjari: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman* 20, no. 1 (2021): 57, <https://doi.org/10.18592/al-banjari.v20i1.5204>.

sebagai orang Banjar<sup>60</sup>. Temuan ini juga senada dengan apa yang dikemukakan oleh Alfani Daud, bahwa Islam sudah sejak lama menjadi ciri khas orang Banjar, sehingga ketika orang Dayak<sup>61</sup> memeluk agama Islam maka akan dikatakan sebagai “menjadi orang Banjar”<sup>62</sup>. Sejalan dengan hal tersebut, data pada tahun 2010 juga menunjukkan bahwa 99,55 % orang Banjar di provinsi Kalimantan Selatan beragama Islam.<sup>63</sup>

Meskipun orang Banjar identik dengan agama Islam, tidak bisa dipungkiri bahwa Kalimantan Selatan juga merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang memiliki beragam budaya dan kearifan lokal<sup>64</sup>. Oleh karena itu, dalam kehidupan orang Banjar terdapat hubungan dialektika antara ajaran Islam di satu sisi dan budaya lokal di sisi lain<sup>65</sup>. Hal ini bisa dilihat pada beberapa tradisi yang mewarnai kehidupan orang Banjar seperti ari al- Syura (10 Muharram) dan bubur al-Syura, *maulidan*, *baayun maulid*, *batampung tawar*, *bapalas bidan*, *baarwahan/tahlilan*, *bahaulan*, dan lain sebagainya.<sup>66</sup>

---

<sup>60</sup> Mary Hawkins, “Becoming Banjar: Identity and Ethnicity in South Kalimantan, Indonesia,” *The Asia Pacific Journal of Anthropology* 1, no. 1 (January 2000): 29, <https://doi.org/10.1080/14442210010001705830>.

<sup>61</sup> Istilah *Dayak* pertama kali diciptakan oleh penjelajah dan ilmuwan dari Belanda dan Inggris pada abad ke-19. Istilah ini digunakan untuk menyebut orang-orang non-Melayu yang mendiami pedalaman Kalimantan yang sebagian besar menganut kepercayaan Animisme. Lihat Hawkins, 34.

<sup>62</sup> Daud, *Islam & Masyarakat Banjar: Deskripsi Dan Analisa Kebudayaan Banjar*, 5.

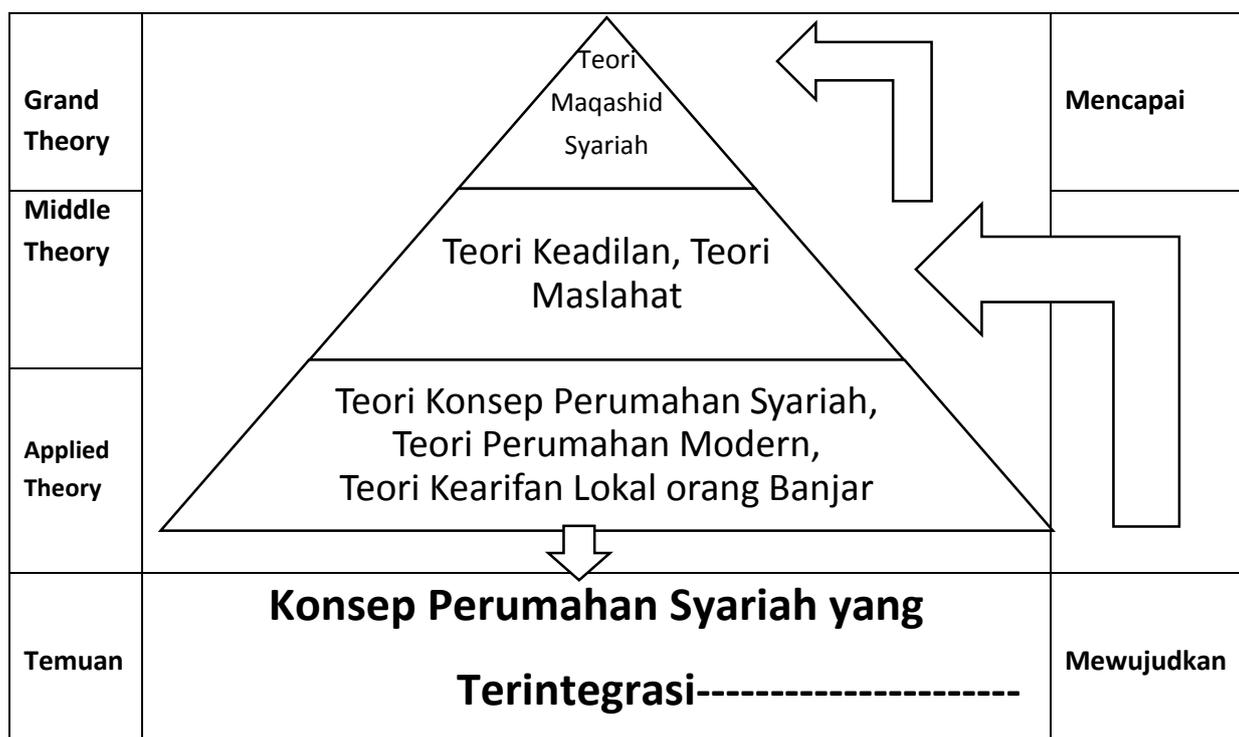
<sup>63</sup> Mujiburrahman, “Historical Dynamics Of Inter-Religious Relations In South Kalimantan,” *Journal of Indonesian Islam* 11, no. 1 (July 9, 2017): 146, <https://doi.org/10.15642/JIIS.2017.11.1.145-174>.

<sup>64</sup> Aulia Akhrian Syahidi, Ahmad Afif Supianto, and Herman Tolle, “Design and Implementation of Bekantan Educational Game (BEG) as a Banjar Language Learning Media” 13, no. 3 (2019): 108, <https://doi.org/10.3991/ijim.v13i03.9257>.

<sup>65</sup> Akh Bukhari, “Preserving Arab Tradition: The Cultural Expression of Habsyian in East Kalimantan,” *Journal of Indonesian Islam* 11, no. 1 (July 9, 2017): 249, <https://doi.org/10.15642/JIIS.2017.11.1.247-266>.

<sup>66</sup> Hasan, “Islam Dan Budaya Banjar Di Kalimantan Selatan.”

**Gambar 1. 1 Kerangka Teori**



### E. Definisi Operasional

Penelitian ini akan menggunakan beberapa istilah yang perlu dipahami yang boleh jadi memiliki definisi yang beragam, yaitu konseptualisasi, perumahan syariah, prinsip syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal. Untuk menghindari kerancuan dalam memahami istilah tersebut, penulis memberikan penjelasan sebagai berikut:

#### 1. Konseptualisasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), konsep berarti; (1) *rancangan*, (2) *ide atau pengertian yang diabstrakkan dari peristiwa konkret*<sup>67</sup>.

<sup>67</sup> Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Bahasa Indonesia" (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), 802.

Sedangkan konseptualisasi berarti proses pembentukan atau pengembangan konsep dalam berpikir yang melibatkan pengorganisasian gagasan atau informasi sehingga menjadi konsep yang lebih jelas dan terstruktur<sup>68</sup>. Adapun konseptualisasi yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah pembentukan atau pengembangan konsep perumahan syariah yang mengintegrasikan prinsip syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal.

## 2. Perumahan Syariah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah berarti bangunan untuk tempat tinggal<sup>69</sup>, sedangkan perumahan berarti; (1) kumpulan beberapa buah rumah, rumah-rumah tempat tinggal, (2) perihal memberi atau menyediakan rumah<sup>70</sup>. Kemudian, dalam UU No. 1 Tahun 2011, disebutkan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni<sup>71</sup>. Sementara itu, syariah adalah hukum agama yang menetapkan peraturan hidup manusia, baik hubungan dengan Allah Swt., sesama manusia, maupun dengan alam yang berlandaskan kepada al-Qur'an dan Hadis<sup>72</sup>. Dengan demikian, perumahan syariah adalah beberapa rumah atau bangunan tempat tinggal yang juga meliputi sarana, prasarana, dan utilitas umum lainnya yang secara keseluruhan terintegrasi dengan nilai-nilai syariah yang berlandaskan kepada

---

<sup>68</sup> Sara Beden, "Jejak Hilang Yang Pulang: Menyingkap Konseptualisasi Makna," *Jurnal Pengajian Melayu* 34, no. 2 (October 25, 2023): 102, <https://doi.org/10.22452/jomas.vol34no2.7>.

<sup>69</sup> Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Bahasa Indonesia," 1323.

<sup>70</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 1325.

<sup>71</sup> Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman."

<sup>72</sup> Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Bahasa Indonesia," 1578.

al-Qur'an dan Hadis serta memiliki kepastian hukum. Perumahan syariah yang dimaksud penelitian ini ada dua, yaitu *pertama* perumahan syariah yang sudah ada saat ini di Kalimantan Selatan dengan berbagai konsepnya (dihasilkan melalui kajian empiris). *Kedua*, perumahan syariah dengan konsep baru yang terintegrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal (ditemukan melalui kajian normatif).

### 3. Integrasi

Integrasi berarti penyatuan hingga menjadi kesatuan utuh atau bulat<sup>73</sup>. Adapun integrasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penyatuan antara prinsip-prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal Kalimantan Selatan hingga menjadi kesatuan utuh berupa konsep perumahan syariah yang ideal dan terintegrasi.

### 4. Prinsip Syariah

Prinsip syariah secara umum ialah sekumpulan nilai-nilai yang sumbernya dari al-Qur'an dan sunnah<sup>74</sup>. Ketika suatu komoditas menyematkan kata syariah di belakang produknya, maka dapat diasumsikan bahwa ada nilai-nilai dari al-Qur'an dan sunnah yang diterapkan dalam komoditas tersebut<sup>75</sup>. Adapun prinsip syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah nilai-nilai yang sumbernya dari al-Qur'an dan sunnah yang relevan untuk diterapkan pada perumahan syariah.

---

<sup>73</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 594.

<sup>74</sup> Amiruddin K, "Konseptualisasi Ekonomi Dan Keuangan Syariah," *Jurnal Ekonomi* 1, no. 1 (2017): 8–13.

<sup>75</sup> Arief Budiono, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 54–65, <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4337>.

## 5. Perumahan Modern

Modern berarti mutakhir, terbaru, terkini<sup>76</sup>. Perumahan modern dapat diartikan sebagai perumahan yang menampilkan desain, fitur, dan teknologi terkini yang mencerminkan gaya hidup kontemporer. Adapun perumahan modern yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah perumahan syariah dengan segala konsep kontemporer yang ada di Kalimantan Selatan.

## 6. Kearifan Lokal

Kearifan lokal berarti kearifan setempat (*local wisdom*) yang dapat dipahami sebagai gagasan-gagasan lokal yang bersifat bijaksana, penuh kearifan, bernilai yang tertanam dan diikuti oleh warga masyarakatnya<sup>77</sup>. Kearifan lokal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah gagasan-gagasan lokal yang penuh kearifan, bernilai, yang tertanam dan diikuti oleh masyarakat Banjar, khususnya terkait bangunan rumah.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris. Secara sederhana, penelitian hukum normatif-empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji tentang (1) aturan atau norma hukum dan (2) penerapan atau praktik

---

<sup>76</sup> Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Bahasa Indonesia," 1035.

<sup>77</sup> Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata Republik Indonesia, *Kearifan Lokal Di Tengah Modernitas* (Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Kebudayaan Badan Pengembangan Sumber Daya Kebudayaan dan Pariwisata Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata Republik Indonesia, 2011).

hukum di masyarakat<sup>78</sup>. Adapun kajian normatif-empiris yang penulis maksud dalam penelitian ini adalah (1) kajian mengenai penerapan nilai-nilai syariah dalam praktik perumahan syariah yang sudah ada di Kalimantan Selatan dan (2) kajian mengenai integrasi rumusan prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal guna menghasilkan konsep perumahan syariah yang ideal. Oleh sebab itu, metode penelitian hukum normatif-empiris dinilai sejalan dan paling relevan dengan tujuan yang dikehendaki penelitian ini.

Menurut Muhaimin, pendekatan penelitian hukum normatif-empiris merupakan gabungan dan modifikasi dari pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Pendekatan-pendekatan yang dimaksud diantaranya seperti pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, pendekatan sejarah hukum, pendekatan perbandingan hukum, pendekatan studi kasus, pendekatan sosiologi hukum, pendekatan antropologi hukum, dan pendekatan psikologi hukum<sup>79</sup>. Khusus dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan studi kasus dan pendekatan konseptual.

Studi kasus dapat diartikan sebagai suatu strategi penelitian terhadap kasus atau peristiwa tertentu. Studi kasus dilakukan untuk mempelajari, menerangkan, maupun menginterpretasi suatu kasus atau peristiwa hukum dalam konteksnya yang alamiah tanpa adanya intervensi pihak luar<sup>80</sup>. Dalam penelitian ini, pendekatan studi kasus digunakan untuk mempelajari konsep

---

<sup>78</sup> Muhaimin Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 117.

<sup>79</sup> Muhaimin, 122.

<sup>80</sup> Sulaiman Sulaiman, "Paradigma Dalam Penelitian Hukum," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 2 (August 18, 2018): 264, <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i2.10076>.

syariah yang saat ini diterapkan pada perumahan syariah di Kalimantan Selatan. Dengan kata lain, pendekatan studi kasus digunakan untuk menjawab rumusan masalah nomor satu yang sifatnya empiris.

Secara lebih spesifik, studi kasus dalam penelitian ini dilakukan di 6 lokasi perumahan syariah di Kalimantan Selatan, tepatnya:

- a. Perumahan Syariah Indonesia Ajon di Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan,
- b. Al Mumtaz Residence Hikmah Banua di Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan,
- c. The Royal AlFath Residence di Jl. Hikmah Banua, Pemurus Luar, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan,
- d. Taman Hijrah Banjarbaru di Jl. Jeruk, Komplek Griya Nalar Asri, Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan,
- e. Raudhatul Muhibbin di Jl. Guntung Manggis, Landasan Ulin Timur, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan, dan
- f. Perumahan Syariah Mahantas Modern Land di Jl. AMD XII, Permata Regency, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan

Selain itu, guna mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif, penelitian ini juga menambahkan data dari 2 perumahan modern yang ada di Kalimantan Selatan, tepatnya:

- a. Perumahan Kota Citra Graha di Jl. Ahmad Yani No.Km. 17, RW.5, Kayu Bawang, Kec. Gambut, Kota Banjararu, Kalimantan Selatan,

- b. Perumahan Grand Permata di Guntungmanggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan

Selanjutnya, pendekatan konseptual dapat diartikan sebagai pendekatan yang dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dimana ketika seorang peneliti mencari suatu konsep tertentu dalam peraturan perundang-undangan yang ada, maka ia tidak akan menemukan konsep tersebut. Oleh karena itu, peneliti harus membangun suatu konsep yang dijadikan acuan lewat penelitiannya. Konsep yang akan dikonstruksikan peneliti tersebut diperoleh melalui kegiatan penelusuran sumber hukum sekunder yang memberi berbagai informasi terkait konsep yang dicarinya yang terdapat dalam buku-buku hukum, artikel-artikel hukum dan ensiklopedi hukum<sup>81</sup>. Dalam penelitian ini, pendekatan konseptual digunakan untuk menciptakan integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal. Dengan kata lain, pendekatan konseptual digunakan untuk menjawab rumusan masalah nomor dua sifatnya normatif.

## **2. Data dan Sumber Data**

Data yang digali dan ditelaah oleh penulis dalam penelitian ini mencakup data primer dan data sekunder.<sup>82</sup> Data primer merupakan data yang

---

<sup>81</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Pasuruan: Qiara Media, 2021), 60–61.

<sup>82</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Pres, 2020), 116.

diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber pustaka.<sup>83</sup>

Data primer digunakan untuk menjelaskan konsep perumahan syariah yang saat ini ada (eksisting) di Kalimantan Selatan. Oleh sebab itu, data primer yang dicari dalam penelitian ini adalah segala data terkait konsep perumahan syariah yang saat ini dipraktikkan pada perumahan syariah di Kalimantan Selatan. Sumber datanya berasal dari hasil observasi di lapangan serta wawancara dengan para informan dari perumahan syariah terkait.

Data sekunder digunakan sebagai bahan hukum untuk menciptakan rumusan prinsip syariah dan rumusan nilai-nilai kearifan lokal terkait perumahan. Oleh sebab itu, data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah segala data yang bertalian dengan prinsip syariah serta kearifan lokal masyarakat Banjar. Sumber data utamanya adalah al-Qur'an, kitab-kitab hadis, regulasi, buku, jurnal, dan literatur lainnya yang relevan.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara, teknik ini digunakan untuk mengumpulkan informasi mengenai konsep perumahan syariah yang saat ini ada (eksis) di Kalimantan Selatan dari para informan yang telah disebutkan sebelumnya,

---

<sup>83</sup> Nurul Qamar and dkk, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)* (Makassar: Social Politic Genius (SIGn), 2017), 54.

- b. Observasi, teknik ini digunakan untuk mengamati kondisi langsung di lapangan dari perumahan syariah yang dijadikan lokasi dari penelitian ini yang telah disebutkan sebelumnya,
- c. Studi dokumen, teknik ini digunakan untuk mengumpulkan segala data yang bertalian dengan prinsip-prinsip syariah serta nilai-nilai kearifan lokal dari berbagai dokumen tertulis yang relevan.

#### **4. Teknik Analisis data**

Analisis data dalam penelitian hukum normatif-empiris dilakukan secara kualitatif, komprehensif, dan lengkap sehingga menghasilkan hasil penelitian hukum normatif-empiris yang lebih sempurna<sup>84</sup>. Oleh sebab itu, analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

Terdapat 3 sifat analisis kualitatif yang dapat digunakan pada penelitian hukum normatif-empiris, yaitu deskriptif, evaluatif, dan preskriptif. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan apa adanya tanpa melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian. Evaluatif yaitu memberikan justifikasi atas hasil penelitian. Peneliti akan memberikan penilaian dari hasil penelitian, apakah sesuai atau tidak. Preskriptif dimaksudkan untuk memberikan preskripsi atau petunjuk mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, 126.

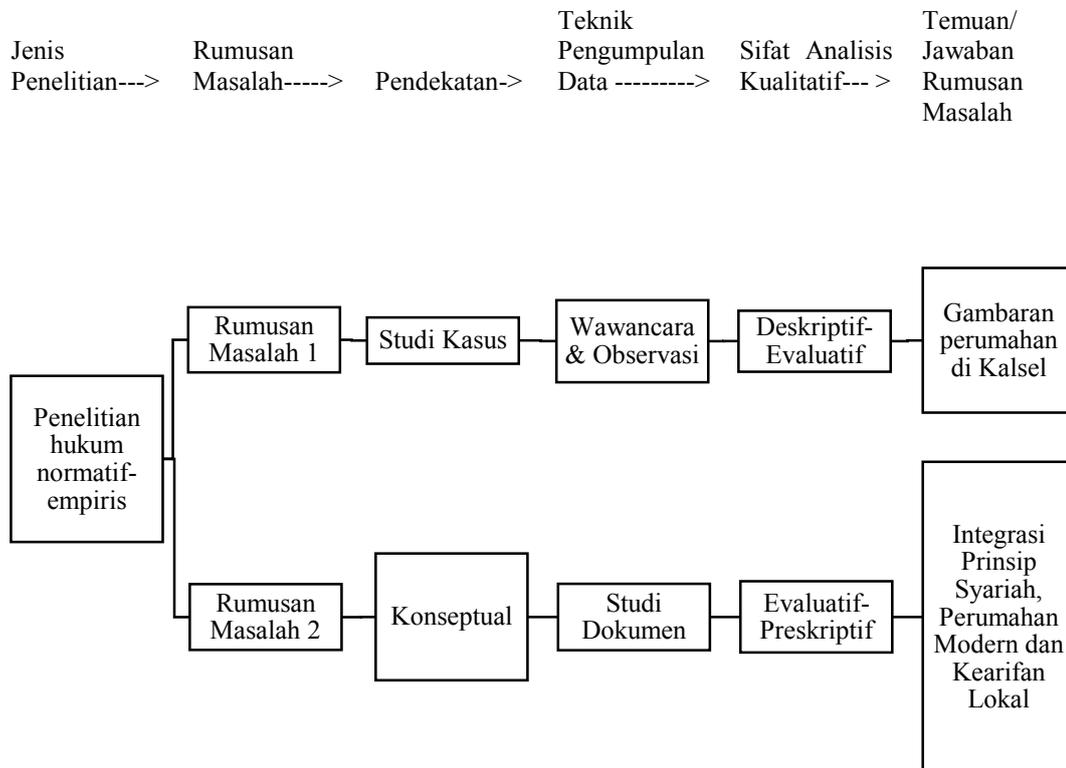
<sup>85</sup> Muhaimin, 128.

Adapun dalam penelitian ini, untuk rumusan masalah pertama digunakan analisis deskriptif-evaluatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan konsep perumahan syariah yang saat ini ada (eksisting) di Kalimantan Selatan. Sedangkan analisis evaluatif digunakan untuk menilai kelebihan dan kekurangan dari perumahan syariah yang saat ini ada (eksisting) di Kalimantan Selatan.

Untuk rumusan masalah kedua, digunakan analisis evaluatif-preskriptif. Analisis evaluatif-preskriptif digunakan untuk mengevaluasi berbagai literatur yang membahas prinsip-prinsip syariah pada perumahan dan kearifan lokal masyarakat Banjar yang selanjutnya diintegrasikan menjadi konsep perumahan syariah yang terintegrasi

Secara sederhana, paradigma mengenai metode dalam penelitian ini dapat diilustrasikan sebagai berikut.

**Gambar 1. 2 Paradigma Metode Penelitian “Konseptualisasi Perumahan Syariah di Kalimantan Selatan (Integrasi Prinsip Syariah, Perumahan Modern dan Kearifan Lokal)”**



## G. Sistematika Pembahasan

Penulisan disertasi ini akan disusun secara sistematis terdiri dari beberapa bab yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bab I sebagai pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II adalah deskripsi dan penjabaran secara komprehensif mengenai konsep perumahan syariah, perumahan modern dan kearifan lokal masyarakat Banjar.

Bab III data dan pembahasan tentang prinsip-prinsip syariah yang dianut oleh perumahan syariah yang sudah eksisting saat ini di Kalimantan Selatan.

Bab IV data dan pembahasan tentang paradigma konsep perumahan syariah serta integrasi prinsip syariah, perumahan modern dan kearifan lokal.

Bab V berisi kesimpulan disesuaikan dengan rumusan masalah yang telah dibahas dan dianalisa dalam Bab III dan IV. Terakhir penulis memberikan beberapa rekomendasi praktis berdasarkan hasil penelitian ini.