Jurnal Ilmiah Manajemen, Bisnis dan Kewirausahaan
Volume 6 Nomor 2, Juni 2026
E-ISSN: 2827-7961 / P-ISSN: 2827-8143, Hal 760– 781
DOI: 10.55606/jurimbik.v6i2.2098

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi Pembiayaan Hunian Akad *Iṣtiṣna'* dan *Murābahah* (Studi di Perumahan Graha Tata Persada Gowa)

Dewi Erviana Pasimai*, Marilang, Rahman Ambo Masse
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Alamat: Jl. Sultan Alauddin No. 63, Romangpolong, Kec. Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan
Korespondensi penulis: dwierviana53@gmail.com

Abstract. *This study aims to describe and analyze housing financing transactions based on sharia contracts, the form of legal protection provided to consumers by the developer in the Graha Tata Persada Gowa housing complex, and the factors influencing the implementation of housing financing transactions from the perspective of Islamic law. The study employs a qualitative method with a sharia-based approach and a phenomenological approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation, using both primary and secondary data sources. The findings show that, based on the transaction mechanism and the financing process applied, housing transactions at Graha Tata Persada Gowa have been carried out in accordance with sharia principles, reflecting the application of the istisna' contract in the procurement and construction of housing. Furthermore, in terms of home ownership financing, the mechanism used indicates a clear sale-and-purchase transaction between the bank, the developer, and the consumer, with the price and payment obligations agreed upon in advance. This is consistent with the principles of the murabahah contract. However, the implementation of consumer protection in housing financing transactions has not fully met the principles of justice and the fulfillment of consumer rights under Islamic law. The researcher proposes four stages of a mechanism that is in line with Islamic law, namely: identification and determination of defects ('aib), affirmation of the developer's responsibility (mas'uliyyah), granting the consumer the right of choice, and resolution through deliberation (musyawarah).*
Keywords: *Sharia Contracts, Consumer Protection, Legal Protection*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis transaksi pembiayaan hunian berdasarkan akad syari'ah, bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen oleh developer di perumahan Graha Tata Persada Gowa dan faktor yang mempengaruhi pelaksanaan transaksi pembiayaan hunian berdasarkan perspektif hukum Islam. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pendekatan syar'i dan pendekatan fenomenologi. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Berdasarkan mekanisme transaksi dan proses pembiayaan yang diterapkan, dapat disimpulkan bahwa transaksi hunian pada Perumahan Graha Tata Persada Gowa telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga mencerminkan penerapan akad *istisna*' dalam pengadaan dan pembangunan hunian. Selanjutnya, dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah, mekanisme yang digunakan menunjukkan adanya transaksi jual beli yang jelas antara pihak bank, developer, dan konsumen, dengan harga dan kewajiban pembayaran yang disepakati di awal. Hal ini sejalan dengan prinsip akad *murabahah.* Pelaksanaan perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan pemenuhan hak konsumen dalam hukum Islam. Peneliti mengajukan empat tahapan mekanisme yang sesuai dengan hukum Islam yaitu; Identifikasi dan penetapan cacat (*'aib*), penegasan tanggung jawab developer (*mas'uliyyah*), pemberian hak pilih kepada konsumen dan penyelesaian melalui musyawarah.
Kata kunci: Akad Syari'ah, Perlindungan Konsumen, Perlindungan Hukum.

Received: January 13, 2026; Revised: January 25, 2026; Accepted: February 04, 2026; Published June 30, 2026.
* Corresponding author, e-mail addres

LATAR BELAKANG

Manusia pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri dan selalu bergantung pada bantuan sesama. Seiring dengan hal tersebut, kebutuhan manusia terus berkembang dan semakin beragam, meliputi kebutuhan pangan, sandang, sarana transportasi, hingga hunian. Bagi sebagian besar masyarakat, rumah telah menjadi kebutuhan pokok yang sangat penting dan tidak bisa ditunda dalam menunjang aktivitas kehidupan sehari-hari.(Sudaryatno, 2004)

Pembangunan perumahan dan pemukiman menjadi sangat penting untuk memenuhi kebutuhan ini, serta untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, memperluas lapangan kerja, dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam konteks ini, peran *developer* atau pengembang sangat signifikan. Mereka adalah badan usaha yang memiliki keahlian dalam pembangunan, mencakup aspek teknik konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen. Dengan pesatnya perkembangan kawasan perumahan, masyarakat kini memiliki lebih banyak pilihan dalam hal kualitas dan harga rumah, yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan mereka.(Akinsulire et al., 2024)

Namun, dengan meningkatnya kepadatan penduduk, harga rumah semakin mahal, sehingga banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Dalam konteks pemenuhan kebutuhan perumahan, perbankan memiliki peranan yang sangat penting melalui penyediaan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk KPR yang tersedia terbagi menjadi dua, yaitu KPR konvensional dan KPR berbasis syariah. Sistem perbankan di Indonesia menerapkan dual banking system, sehingga kedua jenis perbankan tersebut dapat beroperasi secara bersamaan dan memberikan pilihan pembiayaan yang beragam bagi masyarakat.(Rusandry et al., 2024)

Meskipun kedua jenis KPR ini menawarkan solusi bagi masyarakat untuk memiliki rumah, konsumen sering kali merasa kurang nyaman dengan perlindungan yang diberikan dalam transaksi ini. Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi produk dan jasa. Namun, kenyataannya, banyak konsumen yang merasa perlindungan yang diberikan belum memadai, terutama dalam hal transparansi informasi dan kejelasan akad yang digunakan.(Khokim, 2025)

Dalam konteks ini, penting untuk melakukan analisis perlindungan hukum terhadap konsumen transaksi pembiayaan hunian berdasarkan hukum konvensional perpektif akad *syari'ah*. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang dihadapi konsumen dalam memilih produk pembiayaan, serta untuk mengevaluasi sejauh mana perlindungan hukum yang ada dapat memenuhi kebutuhan dan harapan konsumen.

Studi-studi terdahulu menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian berbasis akad syariah bertumpu pada dua pilar: rezim hukum positif (UUPK, KUHPerdata, regulasi sektor keuangan) dan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah seperti kejujuran informasi, keadilan, larangan riba, dan peniadaan gharar. Dalam konteks perbankan syariah, perlindungan konsumen dipahami sebagai pendekatan holistik yang mengintegrasikan kepatuhan syariah, kejelasan informasi produk pembiayaan, mekanisme penyelesaian sengketa, dan edukasi konsumen, sehingga hak-hak konsumen seperti hak atas informasi yang benar, hak atas keamanan transaksi, dan hak atas ganti rugi dapat terjamin secara efektif.(Faris & Winario, 2024)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga memberikan dasar perlindungan, khususnya melalui pengaturan wanprestasi dalam akad: pihak yang melanggar janji dalam kontrak dapat dikenai sanksi, yang berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi konsumen ketika prestasi pembiayaan (misalnya penyerahan objek atau kesesuaian spesifikasi) tidak terpenuhi.(Sirmaneli et al., 2022)

Dari perspektif sosiologi dan antropologi hukum ekonomi syariah, perlindungan konsumen dipandang sebagai respon terhadap fenomena sosial yang merugikan konsumen, sehingga penegakan hak atas keamanan, kenyamanan, dan informasi yang jujur dihubungkan dengan maqāṣid al-syarī'ah dan budaya muamalah yang berkeadilan.(Ikhsan et al., 2023)

Sejumlah kajian lain menekankan bahwa mekanisme perlindungan dalam hukum syariah seperti kewajiban transparansi, larangan penipuan, serta keberadaan hak khiyār (hak memilih melanjutkan atau membatalkan akad saat objek tidak sesuai) relevan untuk diadopsi ke dalam desain kontrak dan praktik pembiayaan modern, termasuk pembiayaan yang bersifat digital, agar konsumen yang melakukan transaksi jangka panjang seperti

pembiayaan hunian tidak berada pada posisi yang lemah terhadap lembaga pembiayaan.(Akinsulire et al., 2024; Ranto, 2019)

Penelitian ini relevan untuk dilakukan Untuk mengisi kekosongan dan menambah literartur mengenai perlindungan hukum konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian melalui akad *syari'ah* dan konvensional. Peneliti memilih studi di Perumahan Graha Tata Persada Gowa karena terjadi masalah dalam hal perlindungan konsumen.

KAJIAN TEORITIS

Akad Syari'ah *Iṣtiṣna'*

Akad *iṣtiṣna*' merupakan salah satu akad jual beli dengan sistem pemesanan (forward sale) di mana pembeli memesan barang yang akan dibuat atau dibangun terlebih dahulu, lalu penjual (produsen/kontraktor) berkewajiban memproduksi dan menyerahkannya sesuai spesifikasi yang disepakati. Dalam fikih muamalah dan praktik perbankan syariah, istisna' dikategorikan sebagai akad tijarah (komersial) yang digunakan untuk pembiayaan proyek manufaktur dan konstruksi, misalnya pembangunan rumah, jembatan, atau pembuatan barang industri seperti mebel dan produk manufaktur lain.(Hafid et al., 2025)

Akad *iṣtiṣna'* termasuk kelompok akad jual beli pesanan yang diakui dalam hukum kontrak syariah, dengan syarat terhindar dari riba, gharar (ketidakjelasan), dan ketidakadilan, serta objek akad (barang/proyek) dijelaskan secara rinci terkait jenis, kualitas, kuantitas, spesifikasi teknis, harga, dan waktu penyerahan.(Fahmi, Lutfi, & K, 2025)

Akad Syari'ah *Murābahah*

Akad *murābahah* adalah akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok barang dan menambahkan margin keuntungan yang disepakati secara jelas dengan pembeli; dalam praktik perbankan syariah, bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank sendiri, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok plus margin yang telah ditentukan di awal dan bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan.(Shalahuddin & Fauziah, 2023) Murabahah termasuk akad pembiayaan berbasis jual beli yang berbeda secara mendasar dari kredit berbunga, karena yang menjadi objek adalah barang riil, bukan pinjaman uang, dan keuntungan bank berasal dari margin jual beli, bukan bunga yang fluktuatif mengikuti suku bunga pasar.(Rabbani & Nawirah, 2018)

Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen secara umum dipahami sebagai rangkaian kebijakan hukum, kebijakan publik, dan mekanisme kelembagaan yang bertujuan melindungi hak dan kepentingan konsumen dari praktik usaha yang curang, menyesatkan, atau tidak aman. Secara yuridis, perlindungan konsumen mencakup pengaturan hak-hak dasar seperti hak atas keamanan dan keselamatan produk, hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur, hak untuk memilih, hak atas ganti rugi, dan hak untuk didengar keluhannya.(Gilani et al., 2023) Riset menunjukkan bahwa pemahaman pelaku usaha terhadap hukum perlindungan konsumen berpengaruh pada kepatuhan dan kualitas informasi yang diberikan kepada konsumen, sehingga mendukung transaksi yang adil dan seimbang bagi penjual dan pembeli.(Widiarty et al., 2024)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif berbasis *field* research dengan pendekatan syar'i dan pendekatan fenomenologi. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Teknik pengolahan dan analisis data dilakukan melalui identifikasi data, reduksi data, dan editing data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Transaksi Pembiayaan Hunian Berdasarkan Akad Syariah di Perumahan Graha Tata Persada Gowa

Transaksi pembiayaan hunian berdasarkan akad syari'ah merupakan salah satu implementasi prinsip muamalah Islam yang bertujuan mewujudkan keadilan, transparansi, dan kemaslahatan bagi para pihak yang bertransaksi. Akad-akad syari'ah yang digunakan dalam pembiayaan hunian tidak hanya berfungsi sebagai instrumen legal formal, tetapi juga sebagai sarana untuk menjaga kesesuaian transaksi dengan prinsip-prinsip syariah.(Fahmi, Lutfi, & Amiruddin, 2025)

Pembiayaan hunian berbasis akad syari'ah merupakan bentuk pengembangan praktik muamalah kontemporer yang berlandaskan pada prinsip keadilan, keseimbangan, dan kepastian hukum dalam Islam. Prinsip-prinsip tersebut diwujudkan melalui penggunaan akad-akad syari'ah yang sah dan sesuai dengan ketentuan syariat, seperti akad jual beli, sewa, maupun kerja sama, yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Dalam pelaksanaannya, pembiayaan

hunian syari'ah menuntut adanya kejelasan objek transaksi, kesepakatan harga, mekanisme pembayaran, serta pembagian risiko yang adil, sehingga terhindar dari unsur riba, *gharar*, dan zalim.(Khairunisa et al., 2025) Oleh karena itu, penerapan akad syari'ah dalam pembiayaan hunian tidak hanya bertujuan memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah, tetapi juga menjadi instrumen untuk menjamin kesesuaian transaksi dengan prinsip hukum ekonomi syariah dan mewujudkan kemaslahatan bagi masyarakat.

Transaksi pembiayaan hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa berdasarkan hasil wawancara dengan pihak developer melalui mekanisme sebagai berikut:

1. Melakukan Kesepakatan Jual Beli

Kegiatan jual-beli dapat dilakukan apabila ada penjual dan pembeli. Dalam pembahasan ini yang dimaksud adalah, adanya pemilik properti yang akan menjual properti yang dimiliki kepada seorang calon pembeli. Sebelum dilaksanakan jual beli, harus dilakukan:

a. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang.
b. Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut

2. Pembuatan Akta Jual-Beli

Setelah melakukan kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak, si penjual dan pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud.

Konsumen yang akan melakukan pembelian rumah di Perumahan Graha Tata Persada harus memenuhi beberapa persyaratan. Adapun persyaratan untuk Pegawai Negeri Sipil sebagai berikut: KTP (Kartu Tanda Penduduk), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pemohon dan pasangan, KK (Kartu Keluarga), Surat Nikah (jika pemohon telah menikah), Surat keterangan belum menikah dari Kantor Urusan Agama (jika pemohon belum menikah), Surat keterangan kerja minimal 2 atahun atau SK PNS jika pemohon seorang pegawai negeri sipil), Surat keterangan penghasilan 3 bulan terakhir, Slip gaji PNS, Rekening koran 3 bulan terakhir (rekening gaji/pribadi), dan Pas foto ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar.

Sedangkan untuk wiraswasta persyaratannya sebagai berikut: KTP (Kartu Tanda Penduduk), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pemohon dan pasangan, KK (Kartu

Keluarga), Surat Nikah (jika pemohon telah menikah), Surat keterangan belum menikah dari Kantor Urusan Agama (jika pemohon belum menikah), Surat keterangan usaha dari kelurahan/desa jika pendapatan kurang dari 100 juta, Keterangan situ, siup, dan TDP jika penghasilan diatas 100 juta, NPWP Perusahaan.

Menurut developer aturan transaksi hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa sebagai berikut:

> "Secara mekanisme, developer menjual ke pasar primer, namun pembeli belum bisa menempati langsung, setelah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli, barulah pihak developer membangun rumah yang akan beli, kira-kira butuh waktu bulanan tergantung tipe luasan yang beli. Adapun cara pembelian properti melalui developer, namun ini belum tentu terjadi untuk semua developer, bisa saja lain developer lain pula aturan mainnya" (Grace, Wawancara, 2026)

Adapun penjelasan lebih lanjutnya sebagai berikut: *Pertama*, booking fee merupakan pembayaran uang tanda jadi (UTJ) yang dilakukan oleh calon konsumen sebagai bentuk keseriusan dalam melakukan transaksi pembelian rumah. Tahapan ini dilakukan setelah pihak pengembang (developer) memasarkan unit rumah melalui berbagai media promosi, seperti pamflet, brosur, baliho, dan media lainnya. Calon konsumen diberikan kesempatan untuk meninjau lokasi, spesifikasi unit, serta harga yang telah ditetapkan. Apabila calon konsumen telah memahami dan menyetujui ketentuan tersebut serta berminat untuk melanjutkan transaksi, maka dilakukan pembayaran booking fee. Pada tahap ini, penting bagi konsumen untuk memperoleh kejelasan mengenai status booking fee, apakah diperhitungkan sebagai bagian dari harga jual rumah atau berada di luar harga jual yang disepakati.

Kedua, desain produk bangunan merupakan tahapan lanjutan setelah pembayaran *booking fee*. Pada tahap ini, konsumen memilih unit kavling atau unit rumah yang tersedia sesuai dengan penawaran pengembang. Selanjutnya, pengembang akan menyajikan desain bangunan yang akan dibangun atau menawarkan unit rumah yang telah siap huni. Desain tersebut mencakup spesifikasi teknis bangunan yang menjadi dasar pelaksanaan pembangunan serta acuan bagi konsumen dalam menilai kesesuaian produk dengan kebutuhan dan kesepakatan awal.

Ketiga, proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diawali dengan pengumpulan persyaratan administrasi dari calon konsumen. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, pihak bank melakukan penilaian terhadap objek rumah, baik dari sisi bangunan maupun

legalitas, serta melakukan analisa kelayakan konsumen dalam memenuhi kewajiban angsuran. Selama proses tersebut, developer berperan aktif dalam mengawal pengajuan KPR karena berkaitan langsung dengan kepastian pembayaran, kelancaran pembangunan rumah, dan proses serah terima rumah kepada konsumen. Koordinasi antara bank, developer, dan konsumen menjadi hal penting agar seluruh tahapan berjalan dengan baik. Secara umum, proses KPR membutuhkan waktu kurang lebih dua minggu hingga diterbitkannya persetujuan dari pihak bank. Setelah persetujuan diperoleh, proses selanjutnya dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Keempat, pembangunan rumah dilaksanakan setelah proses KPR disetujui oleh pihak bank. Jangka waktu pembangunan bergantung pada tipe dan luas bangunan yang disepakati, misalnya untuk rumah tipe 36 atau 45 meter persegi memerlukan waktu pembangunan sekitar empat bulan hingga selesai. Setelah pembangunan mencapai 100% dan dinyatakan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, maka rumah siap diserahterimakan kepada konsumen sebagai pembeli.

Berdasarkan perspektif akad syari'ah transaksi hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa sesuai dengan akad *istisna*', sebagaimana tercermin dalam aspek berikut:

> "desain produk bangunan merupakan tahapan lanjutan setelah pembayaran *booking fee*. Pada tahap ini, konsumen memilih unit kavling atau unit rumah yang tersedia sesuai dengan penawaran pengembang. Selanjutnya, pengembang akan menyajikan desain bangunan yang akan dibangun atau menawarkan unit rumah yang telah siap huni. Desain tersebut mencakup spesifikasi teknis bangunan yang menjadi dasar pelaksanaan pembangunan serta acuan bagi konsumen dalam menilai kesesuaian produk dengan kebutuhan dan kesepakatan awal". (Grace, Wawancara, 2026)

Pada tahap pemilihan unit dan penyajian desain bangunan, akad yang berlaku dalam transaksi pembiayaan hunian ini mengarah pada akad *istisna'*, yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan suatu barang dengan kriteria dan spesifikasi tertentu yang disepakati oleh para pihak, sementara objek akad belum ada pada saat akad disepakati.(Paramansyah et al., 2020)

Akad *istisna'* merupakan akad yang sah dan dibenarkan dalam hukum ekonomi syariah serta telah banyak diterapkan dalam praktik pembiayaan sektor konstruksi dan perumahan.(Munawaroh et al., 2022) Dalam istilah *fuqaha* akad istishna' diartikan sebagai akad memonta seseorang untuk membuat barang tertentu dalam bentuk tertent atau akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan.(Al-Zuhaili, n.d.)

Dalam konteks perumahan, objek akad berupa rumah yang masih akan dibangun oleh pihak pengembang berdasarkan permintaan dan kesepakatan konsumen.(Melzan, 2023) Oleh karena itu, kejelasan mengenai spesifikasi bangunan, luas tanah, tipe rumah, bahan bangunan, serta desain arsitektural menjadi unsur penting dalam akad istishna' guna menghindari terjadinya gharar dan sengketa di kemudian hari.(Melzan, 2023)

Dalam akad istishna', pengembang berkedudukan sebagai pihak yang menerima pesanan (*sani'*), sedangkan konsumen sebagai pihak pemesan (*mustashni'*). Pengembang memiliki kewajiban untuk membangun rumah sesuai dengan desain, spesifikasi teknis, serta jangka waktu penyelesaian yang telah disepakati bersama dalam akad. Sementara itu, konsumen berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan mekanisme yang telah disetujui, baik secara bertahap maupun setelah pembangunan selesai. Hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam akad istishna' menekankan prinsip keadilan dan keseimbangan, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang jelas dan proporsional.(M. D. Putri et al., 2020)

Model akad *istisna'* juga tergambarkan dalam proses transaksi hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa sebagai berikut:

> "Pembangunan. Setelah proses KPR disetujui Bank, maka pembangunan sudah bisa dilaksanakan dan akan memakan waktu tergantung besaran unit rumah tersebut. misalnya untuk tipe 36, 45 m2 butuh waktu 4 bulan pembangunan, dan serah terima. Setelah pembangunan 100%, maka sudah siap untuk serah terima ke konsumen (pembeli)". (Grace, Wawancara, 2026)

dalam akad *istisna'*, tahap pembangunan merupakan fase utama di mana pihak pengembang sebagai *sāni'* berkewajiban merealisasikan objek akad berupa rumah sesuai dengan spesifikasi, desain, dan jangka waktu penyelesaian yang telah disepakati sebelumnya. Persetujuan KPR berfungsi sebagai penegasan kepastian pembayaran, namun tidak mengubah substansi akad *istishna*' antara pengembang dan konsumen terkait kewajiban pembangunan rumah.(Melzan, 2023)

Dari sudut pandang syariah, kejelasan mengenai jangka waktu pembangunan sebagaimana disebutkan, misalnya sekitar empat bulan untuk rumah tipe 36 atau 45 meter persegi, merupakan syarat penting dalam akad istishna'. Penentuan waktu penyelesaian ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada konsumen dan mencegah terjadinya unsur *garar*.(Fatimah et al., 2025) Apabila pengembang menyelesaikan pembangunan di luar waktu yang telah disepakati tanpa alasan syar'i yang dapat dibenarkan, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi yang

memiliki konsekuensi hukum dalam akad *istisna*'.

Berdasarkan perspektif akad syari'ah transaksi hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa juga sesuai dengan akad *murabahah*, sebagaimana tercermin dalam aspek berikut:

> "proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diawali dengan pengumpulan persyaratan administrasi dari calon konsumen. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, pihak bank melakukan penilaian terhadap objek rumah, baik dari sisi bangunan maupun legalitas, serta melakukan analisa kelayakan konsumen dalam memenuhi kewajiban angsuran. Selama proses tersebut, developer berperan aktif dalam mengawal pengajuan KPR karena berkaitan langsung dengan kepastian pembayaran, kelancaran pembangunan rumah, dan proses serah terima rumah kepada konsumen. Koordinasi antara bank, developer, dan konsumen menjadi hal penting agar seluruh tahapan berjalan dengan baik. Umumnya, proses KPR membutuhkan waktu kurang lebih dua minggu hingga diterbitkannya persetujuan dari pihak bank. Setelah persetujuan diperoleh, proses selanjutnya dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku" (Grace, Wwancara, 2026)

dalam akad murabahah, jual beli barang dengan herga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam skema KPR sistem akad murabahah berarti pihak bank harus menyampaikan harga beli dari developer kepada nasabah dan menentukan keuntungannya sesuai kesepakatan bersama.(Antonio, 1999) Transaksi hunian Perumahan Graha Tata Persada Gowa sesuai dengan akad *murabahah* dalam aspek berikut:

Pertama, proses pengumpulan persyaratan administrasi dan analisa kelayakan konsumen merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian (prudential) yang dibenarkan dalam akad *murabahah*.(Halimah & Hasan, 2025) Analisa kemampuan konsumen dalam memenuhi kewajiban angsuran bertujuan untuk memastikan transaksi dilakukan secara adil dan tidak memberatkan salah satu pihak.

Kedua, penilaian terhadap objek rumah dari sisi bangunan dan legalitas sejalan dengan ketentuan murabahah yang mensyaratkan objek pembiayaan harus jelas, halal, dan memiliki kepastian hukum.(Susanti & Petricia, 2024) Hal ini penting karena dalam *murabahah*, rumah yang dibiayai merupakan barang yang diperjualbelikan, sehingga spesifikasi dan status hukumnya harus diketahui secara transparan.

Ketiga, peran aktif developer dalam mengawal proses KPR berkaitan dengan kepastian pembayaran dan serah terima rumah. Dalam perspektif *murabahah*, hal ini mendukung terpenuhinya prinsip kepastian akad, di mana bank membeli rumah dari

developer sebelum menjualnya kepada konsumen, sehingga keterlibatan developer menjadi bagian penting dari kelancaran transaksi.(Abarahan et al., 2021)

Keempat, adanya jangka waktu proses hingga terbitnya persetujuan bank menunjukkan bahwa akad baru dilakukan setelah seluruh persyaratan terpenuhi.(Umi et al., 2024) Hal ini sesuai dengan prinsip *murabahah*, di mana kesepakatan harga jual dan kewajiban angsuran baru berlaku setelah akad disetujui oleh seluruh pihak terkait.

Berdasarkan mekanisme transaksi dan proses pembiayaan yang diterapkan, dapat disimpulkan bahwa transaksi hunian pada Perumahan Graha Tata Persada Gowa telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Proses pembangunan rumah dilakukan berdasarkan pesanan konsumen dengan spesifikasi yang telah disepakati sejak awal, sehingga mencerminkan penerapan akad *istisna'* dalam pengadaan dan pembangunan hunian.

Selanjutnya, dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah, mekanisme yang digunakan menunjukkan adanya transaksi jual beli yang jelas antara pihak bank, developer, dan konsumen, dengan harga dan kewajiban pembayaran yang disepakati di awal. Hal ini sejalan dengan prinsip akad *murabahah* yang menekankan transparansi, kepastian objek, serta kejelasan harga jual kepada konsumen.

Dengan demikian, transaksi hunian di Perumahan Graha Tata Persada Gowa dapat dinyatakan telah memenuhi ketentuan akad *istisna*' dan *murabahah*, serta sesuai dengan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan syariah yang berlaku.

Bentuk Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada Konsumen oleh Developer Graha Tata Persada Gowa dalam Transaksi Pembiayaan Hunian Perspektif Hukum Islam

Perlindungan hukum terhadap konsumen merupakan aspek penting dalam setiap transaksi pembiayaan hunian, mengingat posisi konsumen yang pada umumnya berada pada pihak yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Dalam konteks transaksi pembiayaan hunian, perlindungan hukum tidak hanya berkaitan dengan kepastian kepemilikan rumah, tetapi juga mencakup kejelasan informasi, pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi permasalahan di kemudian hari.(Aryandi et al., 2025)

Dalam perspektif hukum Islam, perlindungan konsumen bertujuan untuk mewujudkan keadilan, kemaslahatan, dan keseimbangan dalam hubungan hukum antara developer dan konsumen. Oleh karena itu, p elaku usaha dituntut untuk menjalankan transaksi secara jujur, transparan, dan bertanggung jawab, serta menghindari segala bentuk perbuatan yang dapat merugikan konsumen.(Zannati & Rahardi, 2025) Berdasarkan hal tersebut, pembahasan ini akan menguraikan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen oleh Developer Graha Tata Persada Gowa dalam transaksi pembiayaan hunian ditinjau dari perspektif hukum Islam.

Pihak developer mengakui bahwa dalam setiap transaksi pembiayaan hunian berupaya memberikan perlindungan hukum pada konsumen sedari awal. Hal tersebut berdasarkan wawancara berikut:

> "Dalam setiap transaksi pembiayaan hunian, kami sebagai developer Graha Tata Persada Gowa berupaya memberikan perlindungan hukum kepada konsumen sejak tahap awal. Kami selalu menjelaskan secara terbuka terkait spesifikasi rumah, harga, mekanisme pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman di kemudian hari". (Grace, Wawancara, 2026).

berdasarkan hal tersebut bentuk perlindungan hukum pada konsumen ditunjukkan pada aspek transparansi informasi. Pernyataan developer yang memberikan penjelasan secara terbuka mengenai spesifikasi rumah, harga, mekanisme pembayaran, serta hak dan kewajiban para pihak. Transparansi informasi bertujuan untuk mencegah kesalahpahaman dan memberikan pemahaman yang utuh kepada konsumen sebelum terjadinya transaksi.

Keterbukaan informasi yang diberikan oleh developer tersebut menunjukkan adanya upaya perlindungan konsumen sejak tahap pra-transaksi. Dalam konteks perlindungan konsumen, transparansi informasi merupakan hak dasar konsumen agar dapat mengambil keputusan secara sadar dan rasional.(Sonya & Suherman, 2024) Dengan memperoleh informasi yang jelas mengenai objek hunian dan skema pembiayaan, konsumen berada pada posisi yang lebih terlindungi dari potensi kerugian akibat informasi yang tidak lengkap.

Selain itu, transparansi informasi juga berfungsi sebagai sarana pencegahan terjadinya sengketa antara developer dan konsumen. Kejelasan mengenai spesifikasi rumah, harga, serta hak dan kewajiban para pihak akan meminimalisir perbedaan penafsiran di kemudian hari.(Rizach et al., 2024) Hal ini sejalan dengan tujuan perlindungan konsumen yang menekankan adanya keseimbangan kedudukan antara

pelaku usaha dan konsumen dalam suatu transaksi.

Dengan demikian, aspek transparansi informasi yang diterapkan oleh developer Graha Tata Persada Gowa dapat dikategorikan sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi konsumen. Perlindungan ini tidak hanya memberikan rasa aman bagi konsumen sebelum transaksi dilakukan, tetapi juga menjadi dasar bagi kepastian hukum apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaan transaksi pembiayaan hunian di kemudian hari.

Pihak developer juga mengklaim bahwasanya perlindungan hukum transaksi hunian juga diperoleh melalui kepastian perjanjian tertulis dengan menuangkan segala kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis yang dibuat atas dasar kesepakatan dan kerelaan tanpa adanya paksaan. Hal tersebut berdasarkan wawancara berikut:

> "setiap kesepakatan yang telah disetujui bersama kami tuangkan dalam perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan, sehingga konsumen memiliki kepastian hukum atas rumah yang dipesan maupun proses pembiayaannya" (Grace, Wawancara, 2026)

dengan demikian, keberadaan perjanjian tertulis yang disusun berdasarkan kesepakatan dan kerelaan para pihak dapat dipandang sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh developer kepada konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian, karena memberikan kejelasan, kepastian, dan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan transaksi tersebut. Melalui perjanjian tertulis, konsumen memperoleh jaminan atas hak-haknya, baik terkait kepemilikan rumah, spesifikasi bangunan, mekanisme pembayaran, maupun tahapan pembangunan dan serah terima hunian.

Selain itu, developer juga memberi perlindungan hukum pada konsumen melalui pemenuhan kewajiban dan tanggung jawab dalam hal membangun hunian rumah berdasarkan dengan spesifikasi yang telah disepakati. Apabila terjadi keterlambatan atau kendala dalam pelaksanaan pembangunan, developer mengutamakan penyelesaian secara musyawarah sebagai wujud tanggung jawab dan keadilan kepada konsumen. Hal tersebut berdasarkan wawancara berikut:

> "dalam pelaksanaan pembangunan, kami berkomitmen membangun rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Apabila terjadi keterlambatan atau kendala, kami mengutamakan penyelesaian secara musyawarah dengan konsumen sebagai bentuk tanggung jawab" (Grace, Wawancara, 2026)

Pemenuhan kewajiban dan tanggung jawab developer dalam membangun hunian sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati merupakan bentuk perlindungan konsumen yang bersifat substantif. Dalam konteks perlindungan konsumen, kewajiban pelaku usaha

untuk menyerahkan barang atau jasa sesuai dengan perjanjian merupakan hak utama yang harus diterima oleh konsumen.(Buraen et al., 2025) Komitmen developer untuk memenuhi spesifikasi pembangunan menunjukkan adanya itikad baik dalam melaksanakan transaksi pembiayaan hunian dan memberikan kepastian kepada konsumen atas objek hunian yang dipesan.

Selain itu, sikap developer yang mengutamakan penyelesaian permasalahan melalui musyawarah apabila terjadi keterlambatan atau kendala pembangunan juga mencerminkan perlindungan konsumen yang berorientasi pada keadilan dan keseimbangan kepentingan para pihak. Penyelesaian secara musyawarah memberikan ruang bagi konsumen untuk menyampaikan keberatan serta memperoleh solusi yang adil tanpa harus menempuh jalur sengketa yang berpotensi merugikan.

Pihak developer juga memberikan perlindungan hukum kepada konsumen melalui pengawalan proses pembiayaan dan serah terima hunian. Hal tersebut berdasarkan wawancara berikut:

> "kami juga aktif mengawal proses pembiayaan hunian bersama pihak bank, karena hal tersebut berkaitan dengan kepastian pembayaran dan kelancaran serah terima rumah kepada konsumen. Semua ini kami lakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-hak konsumen agar transaksi berjalan aman" (Grace, Wawancara, 2026)

pernyataan developer mengenai keterlibatan aktif dalam mengawal proses pembiayaan hunian bersama pihak bank menunjukkan adanya upaya perlindungan konsumen yang bersifat preventif. Pengawalan proses pembiayaan ini dilakukan untuk memastikan kepastian pembayaran serta kelancaran proses serah terima rumah kepada konsumen, sehingga konsumen tidak berada dalam posisi yang dirugikan akibat kendala administratif maupun teknis dalam pembiayaan.

Adanya peran aktif developer dalam proses pembiayaan, konsumen memperoleh perlindungan berupa kepastian bahwa transaksi yang dijalani berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Hal ini penting karena keterlambatan atau ketidaksesuaian dalam proses pembiayaan berpotensi menghambat pembangunan maupun serah terima rumah, yang pada akhirnya dapat merugikan konsumen.(Bintang & Isnaini, 2025) Oleh karena itu, keterlibatan developer dalam mengawal pembiayaan menjadi bentuk tanggung jawab dalam menjaga hak-hak konsumen.

Dengan demikian, peran aktif developer dalam mengawal proses pembiayaan hunian dapat dipandang sebagai salah satu bentuk perlindungan konsumen, karena

bertujuan menjamin kepastian transaksi, melindungi hak konsumen atas hunian yang dipesan, serta memastikan proses serah terima rumah dapat terlaksana secara tertib dan aman sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Namun dalam pelaksanaannya peneliti menemukan konsumen yang tidak puas dengan perlindungan konsumen yang dilakukan oleh developer sesuai wawancara berikut:

> "perlindungan yang diberikan kepada kami itu belum sesuai dengan apa yang ada pada undang-undang karena *complain* kami sebagai konsumen seharusnya mendapatkan respon positif dari pihak pengembang, sebagai indikasi adanya i'tikad baik pengembang, utamanya berkaitan dengan ganti rugi atau sebagai bentuk pertanggung jawabannya sebagai pelaku usaha" (Firman, Wawancara, 2026)

Pihak developer juga mengklaim bahwa itikad baik yang mereka lakukan adalah dalam bentuk perbaikan atas kerusakan rumah yang dialami konsumen, hal tersebut berdasarkan wawancara berikut:

> "konsumen dan pihak pengembang dalam hal ini developer dan kontraktor memusyawarahkan atau menegosiasikan solusi perihal masalah kerusakan rumah yang diderita konsumen, dengan memberikan opsi memperbaiki rumah yang rusak kepada konsumen sesuai dengan perjanjian awal. Setelah mendapatkan solusi yang terbaik dari kasus yang dialami oleh konsumen, maka developer memberikan itikad baik kepada konsumen untuk memperbaiki segala kerusakan rumah yang dialami oleh konsumen, sehingga konsumen dapat menempati rumah secara layak" (Safar, Wawancara, 2026).

Berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen dan pihak developer, dapat dianalisis bahwa pelaksanaan perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Konsumen menyatakan ketidakpuasan terhadap perlindungan yang diberikan oleh developer, khususnya terkait penanganan keluhan dan tuntutan ganti rugi atas kerusakan rumah yang dialami. Konsumen menilai bahwa keluhan yang diajukan seharusnya mendapatkan respons yang lebih cepat dan positif sebagai bentuk tanggung jawab pelaku usaha.

Di sisi lain, pihak developer mengakui adanya keluhan konsumen terkait cacat rumah dan meresponsnya dengan melakukan negosiasi serta musyawarah bersama konsumen. Bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh developer diwujudkan melalui peninjauan langsung ke unit rumah, pemberian teguran kepada kontraktor, serta upaya perbaikan terhadap kerusakan yang terjadi. Tindakan tersebut menunjukkan

adanya itikad baik developer untuk menyelesaikan permasalahan yang dialami konsumen dan memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan awal.

Namun demikian, perbedaan pandangan antara konsumen dan developer terkait bentuk pertanggungjawaban menimbulkan ketidakpuasan di pihak konsumen. Konsumen menghendaki adanya ganti rugi sebagai kompensasi atas kerugian yang dialami, sedangkan developer lebih menitikberatkan penyelesaian dalam bentuk perbaikan fisik rumah. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara harapan konsumen dan pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun developer telah menunjukkan tanggung jawab melalui upaya perbaikan dan musyawarah, pelaksanaan perlindungan konsumen masih bersifat reaktif dan belum sepenuhnya memberikan kepastian atas hak konsumen, terutama terkait mekanisme ganti rugi dan penanganan keluhan. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan kualitas perlindungan konsumen agar tercipta keseimbangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian.

Berdasarkan perspektif hukum Islam, dapat dianalisis bahwa pelaksanaan perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian belum sepenuhnya optimal jika ditinjau dari perspektif hukum Islam. Konsumen menyampaikan ketidakpuasan terhadap respons developer atas keluhan yang diajukan, khususnya terkait tuntutan ganti rugi atas kerusakan rumah yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam hukum Islam, kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai adanya *'aib* (cacat) pada objek akad, yang menimbulkan hak tertentu bagi konsumen sebagai pihak yang dirugikan.(Nurjannah et al., 2023)

Dalam perspektif hukum Islam, apabila objek transaksi ditemukan cacat yang mengurangi nilai atau manfaat barang, maka konsumen memiliki hak *khiyār al-'aib*, yaitu hak untuk memilih melanjutkan akad dengan perbaikan, meminta penggantian, atau menuntut kompensasi atas kerugian yang dialami. Oleh karena itu, tuntutan konsumen atas ganti rugi merupakan hak yang dibenarkan secara syar'i apabila kerusakan tersebut terbukti tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sejak awal.(Amirah et al., 2023)

Di sisi lain, pihak developer merespons keluhan konsumen dengan melakukan musyawarah, negosiasi, serta perbaikan terhadap rumah yang mengalami kerusakan.

Tindakan ini menunjukkan adanya itikad baik dan tanggung jawab (*mas'uliyyah*) dari pihak developer untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul. Penyelesaian melalui musyawarah juga sejalan dengan prinsip *al-sulḥ* dalam hukum Islam, yang mengutamakan perdamaian dan kemaslahatan para pihak.(Triana, 2017)

Namun demikian, perlindungan konsumen dalam praktik tersebut masih memiliki keterbatasan, karena bentuk pertanggungjawaban yang diberikan oleh developer lebih diarahkan pada perbaikan fisik rumah, sementara konsumen menghendaki adanya kompensasi atas kerugian yang dialami.(Wibowo, 2023) Dalam hukum Islam, hak memilih bentuk penyelesaian seharusnya berada pada konsumen sebagai pihak yang dirugikan akibat adanya *'aib* pada objek akad. Apabila pilihan tersebut tidak sepenuhnya diberikan, maka perlindungan konsumen belum dapat dikatakan maksimal.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun developer telah menunjukkan tanggung jawab dan itikad baik melalui perbaikan dan musyawarah, pelaksanaan perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan pemenuhan hak konsumen dalam hukum Islam. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan mekanisme perlindungan konsumen agar lebih memberikan kepastian dan keadilan bagi konsumen dalam transaksi.

Peneliti dalam hal ini merekomendasikan penyelesaian masalah antara developer dan konsumen dalam hal perlindungan konsumen melalui empat tahapan yang sesuai dengan perspektif hukum Islam sebagai berikut:

1. Identifikasi dan Penetapan Cacat (‘*aib*)

Tahapan awal yang harus dilakukan adalah mengidentifikasi dan menetapkan secara objektif apakah kerusakan rumah yang dialami konsumen termasuk *'aib*, yaitu cacat yang mengurangi nilai, fungsi, atau manfaat rumah serta tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam hukum Islam, penetapan *'aib* menjadi dasar utama munculnya tanggung jawab pelaku usaha.(Ansah & Saputra, 2025)

2. Penegasan Tanggung Jawab Developer (*Mas'uliyyah*)

Setelah *'aib* ditetapkan, developer harus mengakui dan menegaskan tanggung jawabnya sebagai pihak yang menyerahkan objek akad. Tanggung jawab ini tidak hanya terbatas pada aspek teknis pembangunan, tetapi juga mencakup pemulihan kerugian yang dialami konsumen akibat cacat tersebut.(N. R. J. Putri et al., 2025) Dalam perspektif hukum Islam, pengakuan tanggung jawab merupakan bentuk itikad baik dan keadilan

dalam menunaikan kewajiban akad.

3. Pemberian Hak Pilih kepada Konsumen (*khiyar al-'Aib*)

Pada tahap ini, konsumen harus diberikan hak untuk menentukan bentuk penyelesaian yang dikehendaki. Hukum Islam memberikan hak *khiyār al-'aib* kepada konsumen, yaitu hak untuk memilih apakah akan menerima perbaikan atas kerusakan, meminta kompensasi atau ganti rugi, atau dalam kondisi tertentu membatalkan akad.(Harun, 2020) Penyelesaian tidak boleh ditentukan secara sepihak oleh developer, karena hak memilih berada pada konsumen sebagai pihak yang dirugikan

4. Penyelesaian Melalui Musyawarah

Tahap akhir adalah penyelesaian melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang adil dan membawa kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Musyawarah dalam hukum Islam berfungsi sebagai sarana untuk menyepakati bentuk pertanggungjawaban yang dipilih konsumen, bukan untuk menghilangkan haknya.(Syamsiyah et al., 2025)

Berdasarkan uraian empat tahapan penyelesaian sengketa dalam perspektif hukum Islam, dapat disimpulkan bahwa perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian menuntut adanya penetapan cacat secara jelas, penegasan tanggung jawab developer, pemberian hak pilih kepada konsumen, serta penyelesaian melalui musyawarah yang berkeadilan. Penyelesaian sengketa tidak cukup hanya didasarkan pada itikad baik semata, tetapi harus diwujudkan melalui pemenuhan hak konsumen secara nyata dan proporsional. Dengan demikian, penerapan tahapan tersebut diharapkan mampu menciptakan keadilan, kepastian, dan kemaslahatan bagi para pihak, serta mencegah terulangnya sengketa serupa dalam praktik transaksi pembiayaan hunian di masa mendatang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan mekanisme transaksi dan proses pembiayaan yang diterapkan, dapat disimpulkan bahwa transaksi hunian pada Perumahan Graha Tata Persada Gowa telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Proses pembangunan rumah dilakukan berdasarkan pesanan konsumen dengan spesifikasi yang telah disepakati sejak awal, sehingga mencerminkan penerapan akad *istisna*' dalam pengadaan dan pembangunan hunian. Selanjutnya, dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah, mekanisme yang digunakan menunjukkan adanya transaksi jual beli yang jelas antara

pihak bank, developer, dan konsumen, dengan harga dan kewajiban pembayaran yang disepakati di awal. Hal ini sejalan dengan prinsip akad *murabahah* yang menekankan transparansi, kepastian objek, serta kejelasan harga jual kepada konsumen.

Dalam hal perlindungan konsumen, meskipun developer telah menunjukkan tanggung jawab dan itikad baik melalui perbaikan dan musyawarah, pelaksanaan perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan hunian belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan dan pemenuhan hak konsumen dalam hukum Islam. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan mekanisme perlindungan konsumen agar lebih memberikan kepastian dan keadilan bagi konsumen dalam transaksi. Oleh karena itu peneliti mengajukan empat tahapan mekanisme yang sesuai dengan hukum Islam yaitu; Identifikasi dan penetapan cacat (‘*aib*), penegasan tanggung jawab developer (*mas'uliyyah*), pemberian hak pilih kepada konsumen dan penyelesaian melalui musyawarah

DAFTAR REFERENSI

Abarahan, A. B., Saleem, M. Y., & Noor, A. M. (2021). Commodity Murabahah Home Financing in Malaysia in the Case of Abandoned Housing Projects: A Shariah Analysis on Its Operation. *AR-RĀ'IQ*. https://doi.org/10.59202/riq.v4i1.425

Akinsulire, A. A., Idemudia, C., Okwandu, A. C., & Iwuanyanwu, O. (2024). Economic and social impact of affordable housing policies: A comparative review. *International Journal of Applied Research in Social Sciences*. https://doi.org/10.51594/ijarss.v6i7.1333

Al-Zuhaili, W. (n.d.). *Fiqih Islam wa Adillatuhu*. Dar al-Fikr.

Amirah, L., Arrasyi, M. A. I., & Husain, H. (2023). KHIYĀR: MANIFESTASI KEADILAN EKONOMI ISLAM (KAJIAN HADIS RIWAYAT IBNU MĀJĀH NO. 2172). *MUSHAF JOURNAL: Jurnal Ilmu Al Quran Dan Hadis*. https://doi.org/10.54443/mushaf.v3i2.168

Ansah, M. A. A., & Saputra, G. L. A. (2025). Tanggung Jawab Hukum dalam Bisnis: Strategi Kepatuhan untuk Keberlanjutan Usaha. *AKSIOMA : Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi*. https://doi.org/10.62335/aksioma.v2i5.1192

Antonio, M. S. (1999). *Bank Syariah: Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Bank Indonesia.

Aryandi, L. S., Pratama, F. A., Athallah, D. N., Hidayat, D., & Handiriono, R. (2025). Legal Responsibility of Business Actors to Consumers in Subsidized Houses Related to the Quality of Livable Houses. *Journal of Legal and Cultural Analytics*. https://doi.org/10.55927/jlca.v4i2.14414

Bintang, N. P. S., & Isnaini, I. (2025). Tanggungjawab Developer atas Keterlambatan Pembangunan terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi pada PT X). *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*. https://doi.org/10.31289/juncto.v7i1.6088

Buraen, S. A. E., Jacob, Y., & Dinata, H. K. (2025). Tanggung Jawab PT Nusa Timor Perkasa Sebagai Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perumahan Nusa Persada Di Naioni Kota Kupang. *Artemis Law*

Journal. https://doi.org/10.35508/alj.v2i2.21060

Fahmi, S., Lutfi, M., & Amiruddin. (2025). Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Akad Untuk Transaksi Ekonomi Islam. *SANTRI : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, *3*(1).

Fahmi, S., Lutfi, M., & K, A. (2025). Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Akad untuk Transaksi Ekonomi Islam. *SANTRI : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*. https://doi.org/10.61132/santri.v3i1.1233

Faris, N., & Winario, M. (2024). Perlindungan Konsumen Dalam Perbankan Syariah: Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Multidisciplinary Journal of Religion and Social Sciences*. https://doi.org/10.69693/mjrs.v1i1.46

Fatimah, N., Kamaruddin, K., & Supriadi, S. (2025). Gharar in Sharia Financial Products: Forms, Implications, and Prevention Measures. *AHKAM*. https://doi.org/10.58578/ahkam.v4i3.6702

Gilani, S., Ullah, Z., & Qureshi, A. N. (2023). LEGAL AND POLITICAL PERSPECTIVES ON CONSUMER PROTECTION LAWS IN POST-BREXIT BRITAIN: AN ANALYSIS. *Pakistan Journal of Social Research*. https://doi.org/10.52567/pjsr.v5i02.1093

Hafid, E. A., Nabila, S. N., & Bulutoding, L. (2025). Forward Sales dalam Keuangan Islam : Ketentuan Syariah dan Permasalahan Praktis pada Akad Salam dan Istisna'. *Jurnal Ilmu Manajemen, Ekonomi Dan Kewirausahaan*. https://doi.org/10.55606/jimek.v5i1.6532

Halimah, N., & Hasan, A. (2025). Implementation of the Prudent Principle in Murābaḥah Financing Operations at KSPPS Assyafi'iyah Metro Lampung Branch. *Bulletin of Indonesian Islamic Studies*. https://doi.org/10.51214/biis.v4i1.1529

Harun, D. R. (2020). Concept of Khiyār in Transaction in Islamic Law. *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga Dan Hukum Islam*. https://doi.org/10.22373/sjhk.v4i2.8148

Ikhsan, M., Arifin, T., & Abdal, A. (2023). Perlindungan Konsumen Dalam Pandangan Sosiologi Dan Antropologi Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah : AICONOMIA*. https://doi.org/10.32939/acm.v2i1.3121

Khairunisa, M., Hasanah, N., & Winario, M. (2025). Analisis Kesesuaian Prinsip Syariah Pada Akad Dan Standar Operasional Prosedur (Sop) Pembiayaan Di Baitul Maal Wa Tamwil Islam Abdurab Pekanbaru. *ISLAMIC BUSINESS and FINANCE*. https://doi.org/10.24014/ibf.v6i1.37578

Khokim, M. I. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Baku di Indonesia. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*. https://doi.org/10.55606/jurrish.v4i2.4977

Melzan, Z. (2023). Implementasi Akad Istishna Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Developer CV. Granada Village Residence. *JURNAL MUAMALAT INDONESIA - JMI*. https://doi.org/10.26418/jmi.v3i2.66996

Munawaroh, Febriadi, S. R., & Maulida, I. S. R. (2022). Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad Istishna' di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya. *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*. https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.170

Nurjannah, N., Fadel, M., & Asti, M. J. A. J. (2023). Eksistensi Hak Khiyar Pada Jual Beli Sebagai Perlindungan Konsumen Dalam Islam. *Jurnal Al-Kharaj: Studi Ekonomi Syariah, Muamalah, Dan Hukum Ekonomi*. https://doi.org/10.30863/alkharaj.v3i1.4238

Paramansyah, A., Abdillah, I., & Damayanthi, D. (2020). *Implementasi Akad Ba'i*

Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia. *3*, 72–87. https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i1.189

Putri, M. D., Iskandar, M., & Bayuni, E. M. (2020). *Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli terhadap Jual Beli Rumah di PT.Huqy Properti Syariah Jambi*. *6*, 513–516. https://doi.org/10.29313/syariah.v6i2.22478

Putri, N. R. J., Sudarwanto, A. S., & Suryono, A. (2025). Legal Liability of Developers in Breach of Contract Against Consumers in House Sale and Purchase Agreements Through Mortgage Facilities (KPR). *Greenation International Journal of Law and Social Sciences*. https://doi.org/10.38035/gijlss.v3i1.371

Rabbani, F., & Nawirah, N. (2018). DETERMINAN MARGIN KEUNTUNGAN PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH. *El Dinar*. https://doi.org/10.18860/ed.v6i2.5750

Ranto, R. (2019). TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI MELALUI MEDIA ELEKTRONIK. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*. https://doi.org/10.24246/alethea.vol2.no2.p145-164

Rizach, R. I., Assidik, L., Ramadhan, M., & Yahya, M. (2024). Pengaruh Kepercayaan Konsumen Terhadap Developer Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan. *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik | E-ISSN : 3031-8882*. https://doi.org/10.62379/jkhkp/v1i2.98

Rusandry, Situru, A. C., Hijrasil, & Maulana, S. (2024). Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah. *Jkpim : Jurnal Kajian Dan Penalaran Ilmu Manajemen*, *2*(3), 88–99. https://doi.org/https://doi.org/10.59031/jkpim.v2i3.465

Shalahuddin, M., & Fauziah, N. (2023). Implementasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia: Studi Literatur. *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions*. https://doi.org/10.61111/jfcft.v1i1.432

Sirmaneli, S., Sonafist, Y., Helmina, H., & Putri, S. A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah : AICONOMIA*. https://doi.org/10.32939/acm.v1i1.2121

Sonya, A. P., & Suherman. (2024). Protection Of Consumer Rights In KPR Agreements With Buy Back Guarantee Clauses (Case Study of Decision Number 9/Pdt.G/2021/PT.BTN). *KRTHA BHAYANGKARA*. https://doi.org/10.31599/krtha.v18i3.3238

Sudaryatno. (2004). *Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah*. Piramedia.

Susanti, A. D., & Petricia, F. (2024). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia. *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*. https://doi.org/10.56910/jispendiora.v3i1.1216

Syamsiyah, S. I., Salsabila, V. M., Dewi, P. S., Huda, Q., Mayor, J., No.24, S., Jawa, T., & Timur. (2025). Penerapan Prinsip Syariah dalam Produk Pembiayaan. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*. https://doi.org/10.55606/jimak.v4i2.4673

Triana, N. (2017). *Reconstructing Sharia Economic Dispute Resolution Based on Indonesian Muslim Society Culture*. *2*, 107–128. https://doi.org/10.24090/ijtimaiyya.v2i1.1099

Umi, O. M., Setiawan, R. A., & Syaifudin, S. (2024). IB Hijrah KPR Financing Mechanism with Murabahah Akad at Bank Muamalat. *SEMB-J : Sharia Economic and Management Business Journal*. https://doi.org/10.62159/sembj.v5i1.1201

Wibowo, S. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Sengketa dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan. *Jurnal Hukum Caraka Justitia*. https://doi.org/10.30588/jhcj.v2i2.1282

Widiarty, W., Suwarno, S., Harjono, D., & Susanto, H. (2024). Consumer Protection Laws in Indonesian Commercial Transactions: Safeguarding Business Transactions and Consumer Rights. *Journal of Law and Sustainable Development*. https://doi.org/10.55908/sdgs.v12i1.3099

Zannati, M., & Rahardi, M. T. (2025). Analisa Perlindungan Konsumen Pada Transaksi Pada Marketplace Blibli.Com Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif. *Akademika : Jurnal Keagamaan Dan Pendidikan*.