



**SHARIA COMPLIANCE DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH DI PERUMAHAN SML GARDEN**
Studi Kasus di Perumahan SML Garden, Jln. Tanjung Harapan,
Tembilahan Kota, Kabupaten Indragiri Hilir

M. Aldi
Universitas Islam Indragiri
alaldiee29@gmail.com

Junaidi
Universitas Islam Indragiri
junaidi@unisi.ac.id

Najamuddin
Universitas Islam Indragiri
najamuddin@unisi.ac.id

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan SML Garden, Tembilahan. Fenomena maraknya penggunaan label “syariah” dalam sektor properti menimbulkan pertanyaan akan kesesuaian substansial akad-akad yang digunakan, serta sejauh mana prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, dan bebas riba benar-benar diterapkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kasus, melalui wawancara mendalam terhadap pemilik, karyawan, dan konsumen perumahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perumahan SML Garden secara umum telah menerapkan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam menghindari riba dan memberikan fleksibilitas pembayaran. Namun, tantangan masih ditemukan dalam aspek dokumentasi formal, transparansi biaya, dan kehadiran lembaga pengawasan syariah yang independen. Tulisan ini memberikan kontribusi terhadap penguatan praktik pembiayaan properti berbasis syariah di tingkat masyarakat dan pengembang properti.

Kata Kunci:

Sharia compliance,
Pembiayaan Syariah,
Perumahan Syariah, SML
Garden,
Akad Syariah.

**Abstract**

This study aims to analyze the level of *Sharia compliance* in home ownership financing at SML Garden Housing, Tembilahan. The phenomenon of the widespread use of the label “Sharia” in the property sector raises questions about the substantive compatibility of the contracts used, and to what extent Sharia principles—such as justice, transparency, and freedom from *riba* (usury)—are actually implemented. Utilizing a qualitative descriptive approach through a case study method, involving in-depth interviews with homeowners, employees, and consumers of the housing development, the results indicate that SML Garden Housing has generally implemented Sharia principles, particularly by avoiding *riba* and providing flexible payment options. However, challenges remain in terms of formal documentation, cost transparency, and the existence of an independent Sharia supervisory body. This research contributes to strengthening the practice of Sharia-based property financing at the community and developer levels.

Keywords:

Sharia compliance, Sharia Financing, Sharia Housing, SML Garden, Sharia Contract.

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang berperan penting dalam kehidupan sehari-hari. Di Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam, kebutuhan akan perumahan tidak hanya sekedar aspek fisik, tetapi juga berkaitan dengan nilai-nilai spiritual dan etika. Dalam beberapa tahun terakhir, pembiayaan kepemilikan rumah melalui Pembiayaan Pemilikan Rumah syariah semakin mendapatkan perhatian seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya menjalankan aktivitas ekonomi yang sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam konteks pembiayaan rumah, sistem konvensional sering kali dianggap bermasalah dari perspektif syariah karena mengandung unsur *riba* (bunga), *gharar* (ketidakjelasan), dan *maisir* (spekulasi berlebihan), yang semuanya diharamkan dalam Islam. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah menawarkan alternatif pembiayaan melalui berbagai akad seperti *murābahah*, *ijārah muntahiyah bi tamlik*, *musyārahah mutanāqishah*, dan *istisnā'*, yang dianggap lebih sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kemitraan dalam Islam.



Namun, tantangan utama yang muncul adalah apakah implementasi pembiayaan tersebut telah sepenuhnya mematuhi (*compliance*) prinsip-prinsip syariah secara substansial, bukan sekadar formalitas akad. Dalam banyak kasus, praktik di lapangan masih menimbulkan keraguan. Misalnya, terdapat indikasi bahwa beberapa lembaga pembiayaan hanya mengganti istilah konvensional dengan istilah syariah, tetapi dalam praktiknya tetap menerapkan sistem margin dan penalti keterlambatan yang menyerupai bunga bank.

Urgensi penelitian ini juga didasarkan pada relevansinya dengan tujuan *maqāṣid al-syarī'ah*, yaitu menjaga harta (*hifz al-māl*), menjaga agama (*hifz al-dīn*), dan menjaga ketentraman masyarakat (*hifz al-nafs*) melalui transaksi yang adil dan bebas dari praktik yang merugikan. Oleh karena itu, skripsi ini bertujuan untuk menganalisis secara kritis aspek *Sharia compliance* dalam pembiayaan rumah di perumahan tersebut dengan pendekatan kualitatif dan normatif.

Di kota Tembilahan ini, terdapat sebuah Perumahan, yaitu Perumahan SML Garden. Perumahan ini terletak di Jalan Tanjung Harapan Kecamatan Tembilahan Kota Kabupaten Indragiri Hilir. Pemilik perumahan ini adalah Bapak H. Syarifuddin Masikki, beliau adalah salah satu Pengusaha Properti yang ada di Kota Tembilahan. Pembiayaan perumahan yang mengklaim berbasis syariah. Dan hal seperti ini menarik untuk dikaji secara ilmiah karena menyangkut kredibilitas lembaga pembiayaan, kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI, serta kepercayaan konsumen Muslim yang ingin memiliki rumah tanpa terjerat riba.

Perumahan SML Garden ini menawarkan beberapa unit rumah yang dapat di peroleh dengan harga yang bervariasi. Salah satu keunggulan dari perumahan ini adalah proses pembelian yang tidak melibatkan mekanisme pembiayaan dari Lembaga keuangan konvensional. Sehingga memberikan kemudahan dan fleksibel bagi calon pembeli dalam melakukan transaksi yang berbasis syariah.

Dengan desain dan arsitektur yang klasik dan lingkungan yang nyaman, Perumahan SML Garden merupakan pilihan yang ideal bagi individu atau keluarga yang mencari hunian yang berkualitas di Tembilahan.

Oleh karena itu, Perumahan SML Garden ini sangat membantu masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki rumah yang desain dan arsitektur yang klasik dan berkualitas, dengan sistem pembiayaan mudah dengan cara menyediakan skema pembayaran khusus, untuk memudahkan



masyarakat dengan cara kredit rumah bisa tanpa melalui bank dan menerapkan Prinsip Syariah dalam Pembiayaan Kepemilikan rumah Di Perumahan SML Garden. Maka dari itu, melihat seringnya ketidakpatuhan terhadap syariah di deretan kasus pembelian rumah dan munculnya sebuah contoh praktik *sharia compliance* di Perumahan SML Garden, maka peneliti berkeinginan meneliti sejauhmana penerapan *sharia compliance* itu sendiri dalam hal pembelian rumah di Perumahan SML Garden.

Dengan demikian, maka penelitian ini ditujukan agar mengetahui *sharia compliance* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di perumahan SML Garden. Dengan memahami tantangan, manfaat, dan mekanisme yang terlibat, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam dan rekomendasi untuk meningkatkan pemahaman dan penerimaan masyarakat terhadap pembiayaan syariah. Selain itu, diharapkan penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi pada pengembangan kebijakan yang lebih baik dalam mendukung pertumbuhan sektor pembiayaan syariah di Indonesia.

Sharia compliance

1. Definisi *Sharia compliance*

Makna *sharia compliance* (kepatuhan syariah) secara konsep adalah penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah, data tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan bisnis lain yang terkait secara konsisten dan menjadikan syariah sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan lembaga syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan. Kepatuhan syariah dalam operasional lembaga syariah seharusnya meliputi produk, sistem, teknik, dan identitas perusahaan bukan hanyaproduk saja. Budaya perusahaan yang meliputi pakaian, dekorasi, dan image perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam lembaga syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritualitas kolektif yang apabila digabungkan dengan produksi barang dan jasa, maka akan menopang kemajuan dan pertumbuhan jalan hidup yang islami.¹

Makna kepatuhan syariah secara operasional (praktis) adalah kepatuhan kepada fatwa DSN karena fatwa DSN merupakan perwujudan prinsip dan aturan syariah yang harus ditaati dalam lembaga keuangan syariah di

¹ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 145.



Indonesia. Segala fatwa yang dikeluarkan oleh DSN menjadi acuan kerja bagi Dewan Pengawas Syariah yang memiliki daya laku dan daya ikat yang kuat dalam penerapan prinsip syariah dan aturan syariah di lembaga keuangan Syariah.

Jaminan *sharia compliance* assurance atas keseluruhan aktivitas lembaga keuangan syariah merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat. Ada beberapa indikator yang dapat digunakan sebagai ukuran secara kualitatif untuk menilai kepatuhan syariah dalam lembaga keuangan syariah, antara lain sebagai berikut:

- a. Akad atau kontrak yang digunakan untuk pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip dan aturan syariah yang berlaku.
- b. Dana zakat dihitung dan dibayar serta dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah.
- c. Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.²
- d. Lingkungan kerja dan corporate culture sesuai dengan syariah.
- e. Bisnis dan usaha yang dibiayai tidak bertentangan dengan syariah.
- f. Terdapat Dewan Pengawas Syariah sebagai pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional lembaga keuangan syariah.
- g. Sumber dana berasal dari sumber dana yang sah dan halal menurut syariah.

Menurut Prof. Rifaat Karim, ada tiga model pengawasan syariah oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang diwujudkan dalam bentuk organisasi DPS, yaitu:

- a. Model penasihat, yaitu menjadikan pakar-pakar syariah sebagai penasihat semata dan kedudukannya dalam organisasi adalah sebagai tenaga part time.
- b. Model pengawasan, yaitu adanya pengawasan syariah yang dilakukan oleh beberapa pakar syariah terhadap lembaga keuangan syariah dengan secara rutin mendiskusikan masalah-masalah syariah dengan para pengambil keputusan operasional maupun keuangan organisasi.³
- c. Model departemen syariah, yaitu model pengawasan syariah yang dilakukan oleh departemen syariah. Dengan model ini, para ahli syariah bertugas full time, didukung oleh staf teknis yang membantu tugas-tugas

² *Ibid.*, h. 145.

³ *Ibid.*, h. 146.



pengawasan syariah yang telah digariskan oleh ahli syariah departemen tersebut.

2. Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada lembaga keuangan syariah. Anggota DPS harus terdiri atas para pakar di bidang syariah muamalah yang juga memiliki pengetahuan di bidang ekonomi. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk dengan ketentuan dan prinsip syariah. Tugas utama DPS adalah mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah agar tidak menyimpang dari ketentuan dan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN. DSN merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya lembaga keuangan syariah.⁴

Anggota DSN terdiri atas para ulama, praktisi, dan pakar dalam bidang-bidang yang terkait dengan perekonomian dan syariah muamalah. Anggota DSN ditunjuk dan diangkat oleh MUI untuk masa bakti 4 tahun.

Menurut MUI (SK MUI No. Kep. 754/II/1999), ada empat tugas pokok DSN, yaitu:

- a. Menumbuh kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian.
- b. Mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan keuangan.
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk keuangan syariah.
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

DSN merupakan satu-satunya badan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan, produk, dan jasa keuangan syariah serta mengawasi penerapan fatwa dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia. Di samping itu, DSN juga mempunyai kewenangan untuk:

- a. Memberikan atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai anggota DPS pada satu Lembaga keuangan syariah.
- b. Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.

⁴ *Ibid.*, h. 147.



- c. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- d. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN.
- e. Mengusulkan kepada pihak lain yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.⁵

3. Kontrak Syariah

a. Pengertian Kontrak Syariah

Kontrak syariah pada dasarnya adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Kontrak ini tidak hanya sekadar kesepakatan formal, tetapi juga harus memenuhi rukun dan syarat sah akad menurut syariah, sehingga terhindar dari hal-hal yang dilarang agama.⁶ Dalam praktiknya, kontrak syariah dibangun atas dasar saling kerelaan (*taradhi*) antara para pihak tanpa adanya paksaan, sehingga setiap akad yang terjadi benar-benar mencerminkan kehendak yang tulus. Selain itu, isi kontrak harus disusun dengan jelas, transparan, dan dapat dipahami kedua belah pihak, agar tidak menimbulkan kesalahpahaman maupun perselisihan di kemudian hari.⁷ Dengan demikian, kontrak syariah tidak hanya mengatur hubungan hukum, tetapi juga menjaga nilai moral, kejujuran, dan keberkahan dalam setiap transaksi.

b. Syarat dan Rukun Akad

Agar suatu akad dalam kontrak syariah dinyatakan sah, terdapat syarat-syarat tertentu yang wajib dipenuhi. Di antaranya, adanya keabsahan ijab dan qabul sebagai bentuk pernyataan kesepakatan; para pihak yang berakad harus merupakan orang yang cakap hukum atau mukallaf, yakni berakal sehat, dewasa, serta mampu bertindak hukum; serta objek akad harus jelas, halal, dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Adapun rukun akad meliputi pihak-pihak yang berakad (*al-'aqidain*), pernyataan ijab dan qabul (*shighat al-'aqd*), serta objek akad (*mahall al-'aqd*) yang menjadi dasar perjanjian.⁸ Semua unsur ini menjadi fondasi utama agar akad benar-benar sah menurut syariah dan tidak menimbulkan keraguan.

⁵ *Ibid.*, h. 148

⁶ Muhammad Ardi, "Asas-asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna." *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 14, No. 2, 2016, h. 267.

⁷ Abdulahanaa, *Kaidah-kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract) dan Desain Kontrak Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: TrustMedia Publishing, 2020), Cet. II, h. 14.

⁸ *Ibid.*, h. 36.



c. Asas-Asas Kontrak Syariah

Kontrak syariah juga memiliki asas-asas penting yang menjadi landasan dalam pelaksanaannya. *Pertama*, asas tauhid yang menegaskan bahwa segala bentuk perjanjian harus dilandaskan pada kesadaran bahwa manusia tunduk dan menyerahkan diri sepenuhnya kepada Allah SWT. *Kedua*, asas kebebasan berkontrak (*hurriyyah at-ta'āqud*) yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. *Ketiga*, asas kesepakatan (*ridhā'iyah*), yaitu kontrak harus dibangun atas dasar kerelaan bersama tanpa adanya paksaan. *Keempat*, asas keadilan dan keseimbangan (*tawāzun*) yang menekankan pentingnya menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antar pihak. *Kelima*, asas transparansi (*iklān*) yang menuntut keterbukaan informasi agar tidak terjadi gharar (ketidakjelasan atau ketidakpastian) dalam akad.⁹

d. Jenis-Jenis Kontrak Syariah

Dalam praktik ekonomi Islam, kontrak syariah memiliki berbagai bentuk sesuai dengan tujuan transaksi. Beberapa jenis kontrak yang umum diterapkan antara lain jual beli (*bay'*), sewa menyewa (*ijarah*), kerja sama usaha (*mudhārabah* dan *musyārahah*), pinjam meminjam tanpa bunga atau riba (*qardh*), serta bentuk lainnya seperti wakaf, hibah, dan akad sosial sejenis. Variasi kontrak tersebut menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam mengatur berbagai aktivitas muamalah, selama tetap berada dalam koridor syariah.¹⁰

e. Tujuan Kontrak Syariah

Tujuan utama dari kontrak syariah adalah untuk memastikan bahwa setiap transaksi berjalan dengan halal, adil, dan transparan, serta sesuai dengan nilai-nilai Islam. Melalui kontrak ini, praktik-praktik yang dilarang seperti riba, gharar, dan spekulasi dapat dicegah, sehingga transaksi ekonomi berlangsung dengan penuh keberkahan. Selain itu, kontrak syariah juga berfungsi untuk menjaga keseimbangan dan keadilan antara pihak-pihak yang terlibat, agar tidak ada yang merasa dirugikan.¹¹ Dengan demikian, kontrak syariah bukan hanya mengatur aspek legalitas, tetapi juga menjaga aspek etis dan spiritual dalam muamalah.

⁹ Zaenudin Mansyur, *Kontrak Bisnis Syariah dalam Tataran Konsep dan Implementasi*. (Lombok: Pustaka Lombok, 2020), h. 67.

¹⁰ Abdulahanaa, *Kaidah-kaidah Keabsahan Multi Akad...*, h. 47.

¹¹ Zaenuddin Mansyur, *Kontrak Bisnis Syariah...*, h. 6-7.



f. Perbedaan dengan Kontrak Konvensional

Jika dibandingkan dengan kontrak konvensional, kontrak syariah memiliki perbedaan mendasar. Kontrak syariah menolak adanya unsur riba (bunga), spekulasi, dan ketidakjelasan yang dapat merugikan salah satu pihak. Landasan hukumnya bukan hanya peraturan positif, tetapi juga bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, serta ijma' ulama. Subjek hukum dalam kontrak syariah pun harus memenuhi kriteria mukallaf, yaitu seseorang yang berakal sehat dan telah dewasa sehingga mampu memikul tanggung jawab hukum. Dengan perbedaan ini, kontrak syariah berfungsi bukan hanya sebagai alat hukum, tetapi juga sebagai instrumen untuk menghadirkan keadilan, keberkahan, dan kebaikan bagi semua pihak yang berakad.

g. Aplikasi Kontrak Syariah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Salah satu bentuk penerapan kontrak syariah yang berkembang pesat di era modern adalah dalam bidang pembiayaan kepemilikan rumah. Berbeda dengan sistem konvensional yang menggunakan skema kredit berbunga, pembiayaan rumah syariah menggunakan akad-akad yang sesuai syariah, seperti murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), atau musyarakah mutanaqisah.

- 1) **Akad Murabahah** digunakan ketika bank atau lembaga keuangan syariah membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati, mencakup margin keuntungan yang jelas, tanpa ada tambahan bunga.
- 2) **Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)** adalah bentuk sewa beli, di mana nasabah menyewa rumah dari lembaga keuangan syariah dengan perjanjian bahwa di akhir masa sewa, kepemilikan rumah akan berpindah kepada nasabah.
- 3) **Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)** merupakan bentuk kerja sama antara lembaga keuangan dan nasabah, di mana keduanya bersama-sama memiliki rumah. Secara bertahap, nasabah membeli porsi kepemilikan lembaga keuangan hingga akhirnya menjadi pemilik penuh.¹²

¹² Nadratuzzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah." *Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, 2009, h. 48.



Penerapan kontrak syariah dalam pembiayaan rumah bertujuan untuk memberikan solusi kepemilikan yang halal, adil, dan bebas dari praktik riba, sehingga masyarakat tetap dapat memiliki rumah tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah. Selain itu, model pembiayaan ini juga menumbuhkan rasa tanggung jawab, kejujuran, dan transparansi antara nasabah dengan lembaga keuangan.

Perumahan SML Garden

1. Profil Singkat Perumahan SML Garden

Perumahan SML Garden, yang berlokasi strategis di Jln. Tanjung Harapan, Tembilahan kota, Indragiri Hilir Riau, merupakan sebuah kompleks hunian yang menonjol dengan pendekatan inovatif dan berkomitmen tinggi terhadap prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Adapun Pemilik/Owner Perumahan SML Garden ini adalah Bapak. H. Syarifuddin Masikki yang dimana beliau ini adalah salah satu pengusaha property yang ada di Kota Tembilahan Indragiri Hilir. Dan perumahan SML Garden ini Didirikan di atas lahan seluas 2,5 hektar, Perumahan SML Garden tidak hanya menawarkan hunian yang berkualitas, tetapi juga sebuah solusi kepemilikan rumah yang bebas riba, menjadikannya studi kasus yang relevan dalam konteks *Sharia compliance*.

Nama SML Garden ini diambil dari nama kapal tongkang yang dimiliki oleh Pemilik Perumahan itu sendiri yaitu "SML" yang memiliki kepanjangan "Sejahtera Mandiri Land", mencerminkan visi kemandirian dan kesejahteraan. Dan Proyek ini dimulai dengan pembelian lahan pada tahun 2010 dan secara aktif dikembangkan dalam 2-3 tahun terakhir sekitar tahun 2022-2023. Visi utama SML Garden adalah menyediakan hunian yang terjangkau dan berkualitas tanpa melibatkan sistem bunga (riba) yang dilarang dalam Islam. Hal ini merupakan respons terhadap kebutuhan masyarakat akan pembiayaan properti yang sesuai syariah, sekaligus menjadi upaya nyata untuk menawarkan alternatif dari pembiayaan konvensional yang dominan.

Perumahan SML Garden model pembiayaannya yang secara tegas menolak riba. Berbeda dengan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank konvensional yang mengenakan bunga, SML Garden menerapkan mekanisme jual beli murni. Hal ini terlihat dari perbandingan yang signifikan dalam angsuran bulanan. Sebagai contoh, untuk pinjaman senilai Rp 450 juta, skema SML Garden menawarkan angsuran sekitar Rp 7,5 juta selama 5 tahun, jauh lebih efisien dibandingkan KPR bank syariah yang bisa mencapai lebih dari Rp



8 juta selama 7 tahun untuk jumlah pinjaman yang sama. Perbedaan ini menegaskan komitmen SML Garden untuk membebaskan konsumen dari beban riba.¹³

Perumahan SML Garden mempunyai Visi, Misi dan Tujuan:

a. Visi Perumahan SML Garden

Visi Perumahan SML Garden adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian dengan konsep pembayaran yang bebas RIBA agar masyarakat lebih memiliki pilihan untuk mendapatkan rumah syariah penuh keberkahan dan juga membawa penghuninya semakin dekat dengan Allah dengan konsep syariah, lingkungan yang islami dan tetangga yang berkualitas sangat baik untuk tumbuh kembang putraputri mereka.

b. Misi Perumahan SML Garden

Dalam mewujudkan visinya, SML Garden memiliki beberapa misi, antara lain:

- 1) Menciptakan lingkungan yang nyaman dan islami di kawasan Perumahan SML Garden.
- 2) Menerapkan pembiayaan syariah yang bebas riba dalam transaksi pemasarannya.
- 3) Memberikan fasilitas yang mendukung kegiatan islami di lingkungan Perumahan SML Garden.¹⁴

2. Tipe dan Harga

Perumahan SML Garden merupakan perumahan syariah pertama di Tembilahan. SML Garden ini merupakan perumahan Islami dengan konsep transaksi jual beli syariah. Perumahan SML Garden ini memiliki beberapa tipe dan harga tersendiri.

Adapun tipe dan harga dari tiap-tiap produk yang ada di perumahan tersebut antara lain:

- a. SML Garden : tipe 94 harga Rp 650.000.000,00; Dp. 250-300 Juta (sesuai kesepakatan).
- b. SML Garden dengan tipe 104 harga Rp 700.000.000,00; Dp. 250-300 Juta (sesuai kesepakatan).
- c. SML Garden: tipe 120 harga Rp 750.000.000,00; Dp. 250-300 Juta (sesuai kesepakatan).

¹³ Syarifuddin Masikki (Owner Perumahan SML Garden), Wawancara, Jl.Tanjung Harapan, Tembilahan Kota,Inhil,Riau 22 juni 2025 pukul 14.00 WIB.

¹⁴ Syarifuddin Masikki (Owner Perumahan SML Garden), Wawancara, Jl.Tanjung Harapan, Tembilahan Kota,Inhil,Riau 22 juni 2025 pukul 15.00 WIB.



d. SML Garden: tipe 160 harga Rp 1.200.000.000,00; Dp. 250-300 Juta (sesuai kesepakatan).

Selanjutnya, harga yang ditawarkan oleh perumahan tersebut termasuk BPHTB, sedangkan balik nama ditanggung pembeli. Harga produk yang ada di perumahan syariah tersebut ditentukan tidak saja berdasarkan biaya pembangunan rumah tetapi juga faktor lain seperti tingkat permintaan akan perumahan tersebut, tingkat persaingan, dan persepsi konsumen terhadap produk perumahan.

3. Spesifikasi bangunan Perumahan SML Garden antara lain:

- | | |
|------------------------|--|
| a. Struktur bangunan | : beton bertulang. |
| b. Pondasi | : kayu cerucup. |
| c. Dinding | : bata ringan diplester finishing cat, bata merah diplester diaci dicat (double wall). |
| d. Plafond | : kalsiboard / gypsum. |
| e. Lantai | : keramik 40 x 40, carport keramik 33x33. |
| f. Atap | : baja ringan , genteng metal. |
| g. Pintu utama | : kayu. |
| h. Pintu kamar | : kayu. |
| i. Jendela | : kayu + kaca. |
| j. Pintu kamar mandi | : PVC. |
| k. Utilitas | : Sumur bor. |
| l. Sanitasi | : klosed jongkok dan duduk. |
| m. Listrik PLN | : 900 - 1000 Watt. |
| n. Lantai kamar mandi | : 20 x 20. |
| o. Dinding kamar mandi | : 20 x 25, 20 x 33. |
| p. Dapur | : dinding / meja keramik, kitchen zink, kran bebek |
| q. Instalasi | : penerangan lampu |

Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Perumahan SML Garden

Penjualan property (rumah) di Perumahan SML Garden menerapkan konsep syariah, dengan menjalankan proses transaksi secara langsung antara pemilik rumah dan pembeli dan tidak memasukkan praktik riba (bunga) di dalam transaksi tersebut. Dalam proses penjualan, dilakukan secara langsung (jual beli langsung), tanpa request tambahan atau pesanan di awal. Ini menyiratkan kesederhanaan akad dan transparansi harga. Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di notaris dan serah terima sertifikat setelah pelunasan menegaskan aspek legalitas dan kejelasan hak dan kewajiban kedua



belah pihak, menghindari gharar (ketidakjelasan) dalam transaksi. Biaya BPHTB yang ditanggung pengembang juga menjadi nilai tambah keadilan.

Selain itu, pengembang atau pemilik perumahan juga sangat menerapkan prinsip keadilan (*'adl*) dan kemudahan (*yusr*) dalam proses transaksi. Hal tersebut dapat dilihat dari aturan uang muka (DP), diskon pembayaran, angsuran pembayaran rumah, dan denda akibat keterlambatan pembayaran.

1. Aturan Uang Muka (DP)

Pengembang menawarkan fleksibilitas yang tinggi terkait uang muka, di mana DP tidak mengikat dan bisa dibicarakan, dengan nominal mulai dari Rp 10 juta hingga Rp 30 juta. Hal ini sangat membantu calon pembeli dengan berbagai latar belakang finansial untuk dapat mengakses kepemilikan rumah, sesuai dengan semangat kemudahan dalam syariah.

2. Diskon atau Potongan Biaya

Adanya diskon atau pengurangan jika pembayaran dilakukan lebih cepat dari jangka waktu yang ditentukan adalah manifestasi dari kebaikan dan tidak adanya penalti bagi pihak yang ingin melunasi kewajibannya. Ini berbeda dengan sistem konvensional yang terkadang mengenakan denda atau penalti untuk pelunasan dini.

3. Fleksibilitas Angsuran Bulanan

Aspek unik dari SML Garden adalah kemudahan dalam pembayaran angsuran bulanan. Pengembang menyebutkan bahwa pembayaran bulanan tidak harus sesuai nominal tetap jika suatu bulan hanya bisa membayar Rp 5 juta, bulan berikutnya bisa membayar Rp 10 juta untuk menutupi kekurangan. Fleksibilitas ini menunjukkan pemahaman pengembang terhadap fluktuasi kondisi keuangan pembeli dan berupaya untuk tidak membebankan denda keterlambatan yang tidak wajar, melainkan memberikan ruang bagi pembeli untuk mengelola keuangannya, selama kewajiban pokok terpenuhi.

4. Denda Keterlambatan Pembayaran Biaya Rumah

Terkait denda keterlambatan pembayaran adalah 0,5% per bulan, ini adalah poin yang perlu ditelaah lebih dalam dalam konteks syariah. Dalam fiqh muamalah, denda atas keterlambatan pembayaran (*gharimah*) umumnya tidak diperbolehkan jika menjadi keuntungan bagi pemberi pinjaman. Namun, jika denda tersebut bertujuan sebagai ta'widh (ganti rugi riil atas kerugian yang ditanggung akibat kelalaian pembeli) atau dialokasikan untuk dana sosial/amal, maka dapat diterima. Penjelasan pengembang bahwa tujuan denda



ini adalah sebagai pendorong agar pembeli menepati janji, bukan sebagai sumber keuntungan mengindikasikan upaya untuk menjaga kepatuhan, namun detail implementasinya akan sangat menentukan.¹⁵

Di sisi lain, dari hasil wawancara dengan pihak pengembang dan konsumen, diketahui bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah di Perumahan SML Garden adalah akad musyarakah mutanaqisah untuk rumah siap huni, dan akad istisna' untuk rumah yang dibangun berdasarkan pesanan konsumen.¹⁶ Kedua akad tersebut telah dikenal dan dibolehkan dalam hukum Islam serta mendapat legitimasi dari fatwa DSN-MUI. Hal ini menambah nilai kesungguhan pemilik atau pengembang Perumahan SML Garden dalam penerapan *sharia compliance* pada pembiayaan kepemilikan rumah.

Berdasarkan data hasil wawancara yang komprehensif, penerapan *sharia compliance* (kepatuhan syariah) dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan SML Garden dapat dikategorikan sangat baik dalam penerapan syariah dan menunjukkan komitmen yang kuat dari pihak pengembang untuk menerapkan prinsip-prinsip ekonomi Islam secara praktis. Kesimpulan tersebut diambil dari analisis terhadap beberapa aspek yang diterapkan di Perumahan SML Garden, yaitu:

1. Peniadaan Riba (Bunga) sebagai Fondasi Utama

Poin pertama dan paling mendasar dalam penilaian kepatuhan syariah adalah penghapusan unsur riba (bunga) dalam transaksi. Pengembang SML Garden secara eksplisit dan tegas menyatakan bahwa penjualan properti ini tidak menggunakan hukum bunga (riba). Ini bukan sekadar klaim, melainkan didukung oleh perbandingan simulasi pembiayaan. Data wawancara menunjukkan bahwa untuk pinjaman Rp 450 juta, skema SML Garden menawarkan cicilan sekitar Rp 7,5 juta selama 5 tahun, jauh lebih efisien dibandingkan KPR bank syariah yang bisa mencapai Rp 8 juta lebih per bulan selama 7 tahun. Selisih pembayaran bulanan yang signifikan ini sekitar Rp 1,2 juta per bulan atau total Rp 72 juta selama 5 tahun, secara implisit menegaskan bahwa tidak ada komponen bunga yang dibebankan kepada pembeli.

Model yang diterapkan, yaitu jual beli langsung antara pengembang dan pembeli, cenderung mengadopsi prinsip murabahah jual beli dengan keuntungan yang disepakati di muka atau sejenisnya, di mana harga jual sudah

¹⁵ DSN-MUI, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.h. 34.

¹⁶ Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo, 2015, h. 143.



termasuk margin keuntungan yang transparan dan disepakati, bukan bunga yang berjalan seiring waktu.

2. Komitmen pada Lingkungan dan Komunitas Islami

Kepatuhan syariah tidak hanya terbatas pada transaksi finansial, tetapi juga mencakup aspek sosial dan lingkungan. SML Garden menunjukkan komitmen ini melalui:

a. Visi Sosial Pengembang

Pemilik memiliki visi untuk menguntungkan masyarakat dan menghindari sistem perbankan konvensional yang melibatkan bunga, menunjukkan misi sosial yang kuat.

b. Pembentukan Komunitas yang Kondusif

Pembangunan mushola (yang berpotensi menjadi masjid), kegiatan pengajian bulanan, dan rencana pendopo untuk acara bersama, serta fakta bahwa semua penghuni saat ini adalah muslim, menunjukkan upaya menciptakan lingkungan yang mendukung gaya hidup Islami.

c. Kualitas Bangunan dan Lingkungan

Pengembang sangat memperhatikan kualitas bangunan dengan pondasi yang kokoh dan material terbaik, serta infrastruktur jalan yang baik dan pos keamanan 24 jam. Ini menciptakan lingkungan hunian yang aman dan nyaman, sejalan dengan konsep *thayyib* (baik dan berkualitas) dalam Islam.

Perumahan SML Garden menunjukkan tingkat kepatuhan syariah yang sangat baik dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Keberhasilan dalam menghilangkan riba, penerapan prinsip keadilan dan fleksibilitas dalam pembayaran, serta komitmen pada transparansi akad dan pembangunan komunitas Islami, menempatkan SML Garden sebagai model yang patut dicermati dalam konteks perumahan syariah di Tembilahan. Aspek denda keterlambatan menjadi satu-satunya area yang memerlukan klarifikasi lebih detail untuk memastikan kesesuaian mutlak dengan *fiqh muamalah kontemporer*.

Faktor Pendukung Penerapan Prinsip Syariah

Faktor Pendukung penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan SML Garden adalah sebagai berikut:

1. Visi dan Niat Tulus Pengembang

Ini adalah faktor pendukung paling fundamental. Wawancara jelas menunjukkan bahwa pemilik memiliki visi dan niat yang kuat untuk



menciptakan transaksi berbasis syariah dan menguntungkan masyarakat dengan menghindari riba. Niat yang lurus ini menjadi penggerak utama dalam merancang dan menjalankan seluruh skema pembiayaan.

2. Model Pembiayaan Non-Riba yang Tepat

Kemampuan pengembang untuk merumuskan dan mengimplementasikan model jual beli langsung tanpa bunga, yang secara signifikan lebih efisien dibandingkan KPR konvensional maupun sebagian KPR syariah bank, merupakan kekuatan besar. Model ini secara langsung menjawab kebutuhan pasar akan pembiayaan yang halal.

3. Fleksibilitas Pembayaran yang Menarik Konsumen

Kebijakan DP yang tidak mengikat dan bisa dinegosiasikan, serta kemampuan pembeli untuk menyesuaikan angsuran bulanan sesuai kemampuan (meskipun ada denda keterlambatan), menjadi daya tarik kuat. Hal ini mengurangi beban finansial di awal dan selama cicilan, sehingga menarik segmen pasar yang lebih luas, terutama mereka yang peduli dengan syariah namun memiliki keterbatasan finansial.

4. Kepercayaan dan Transparansi Akad

Proses akad jual beli langsung dengan PPJB di notaris dan penyerahan sertifikat setelah lunas membangun kepercayaan antara pengembang dan pembeli. Transparansi ini sangat penting dalam syariah untuk menghindari gharar (ketidakjelasan) dan maysir (spekulasi).

5. Dukungan Lingkungan dan Komunitas Religius

Pembangunan fasilitas ibadah (mushola/masjid), kegiatan keagamaan (pengajian), dan demografi penghuni yang mayoritas muslim menciptakan ekosistem yang kondusif. Lingkungan ini tidak hanya menarik pembeli yang taat agama tetapi juga membantu memelihara nilai-nilai syariah di dalam komunitas.

6. Kualitas Bangunan dan Infrastruktur

Komitmen pengembang terhadap kualitas bangunan (pondasi cerucup, material terbaik) dan infrastruktur lingkungan (jalan lebar, keamanan 24 jam) meningkatkan nilai properti dan kepercayaan pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa kepatuhan syariah tidak mengorbankan kualitas.

7. Lokasi Strategis

Kedekatan dengan pusat pendidikan dan fasilitas umum lainnya menambah nilai jual dan memudahkan akses bagi penghuni, sehingga perumahan ini menjadi pilihan yang menarik secara holistik.



8. Kemampuan Self-Funding Awal

Informasi bahwa pengembang membangun dengan modal pribadi menunjukkan kemandirian finansial awal yang mungkin mengurangi ketergantungan pada pembiayaan eksternal berbasis bunga.

Faktor Penghambat Penerapan Prinsip Syariah

Faktor Penghambat penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan SML Garden adalah sebagai berikut:

1. Potensi Ambiguitas Konsep Denda Keterlambatan

Meskipun pengembang menyatakan denda 0,5% bukan untuk keuntungan, detail implementasinya (apakah masuk ke kas pengembang atau dana sosial) menjadi krusial. Jika denda ini tidak murni sebagai ganti rugi riil (ta'widh) atau dialokasikan untuk kepentingan umum, hal ini dapat menimbulkan keraguan pada tingkat kepatuhan syariah yang sempurna menurut standar fiqh muamalah kontemporer. Ini adalah area yang memerlukan penjelasan dan transparansi lebih lanjut.

2. Skala dan Keberlanjutan Pendanaan

Meskipun proyek ini telah berjalan dan membangun banyak unit, target lebih dari 100 pintu membutuhkan modal besar. Jika pengembang sangat mengandalkan modal pribadi atau pembayaran dari pembeli, percepatan pembangunan mungkin terbatas dibandingkan dengan pengembang yang memiliki akses ke pembiayaan bank dalam jumlah besar.

3. Ketergantungan pada Edukasi Konsumen

Meskipun SML Garden menawarkan skema yang menarik, pemahaman masyarakat umum tentang nuansa pembiayaan syariah murni mungkin belum merata. Beberapa calon pembeli mungkin masih sulit membedakan antara model SML Garden dengan KPR Bank Syariah yang terkadang masih menggunakan akad yang kompleks. Edukasi yang berkelanjutan diperlukan untuk menarik lebih banyak konsumen.

4. Tantangan Regulasi dan Perizinan Lokal

Meskipun tidak disebutkan secara spesifik dalam wawancara, proyek perumahan besar selalu menghadapi tantangan dalam hal perizinan dan regulasi pemerintah daerah. Memastikan semua aspek ini tetap sejalan dengan prinsip syariah (misalnya dalam kontrak dengan vendor atau kontraktor) bisa menjadi kompleks.



5. Persaingan dengan Pasar Konvensional

Meskipun memiliki keunggulan syariah, SML Garden tetap bersaing dengan proyek perumahan konvensional yang mungkin menawarkan harga jual yang lebih rendah (karena ada subsidi bunga atau model pembiayaan yang berbeda) atau promosi yang agresif.

6. Aspek Buyback dan Perhitungan Potongan

Kebijakan buyback jika pembeli tidak cocok adalah praktik yang baik. Namun, pemotongan dari harga awal jika belum lunas, dan harga sesuai harga pasaran saat itu jika sudah lunas, perlu transparansi lebih lanjut mengenai metodologi perhitungannya agar tetap adil dan syar'i.

Secara keseluruhan, SML Garden telah berhasil mengidentifikasi dan memanfaatkan banyak faktor pendukung yang esensial dalam penerapan prinsip syariah. Namun, mereka juga perlu memperhatikan dan mengatasi potensi penghambat, khususnya terkait dengan rincian denda keterlambatan dan strategi pendanaan jangka panjang, untuk memastikan kepatuhan syariah yang berkelanjutan dan tanpa celah.

Evaluasi Keseluruhan Implementasi *Sharia compliance*

Berdasarkan hasil penelitian dan pengamatan di lapangan, implementasi prinsip *sharia compliance* di Perumahan SML Garden pada dasarnya telah sesuai dengan nilai-nilai pokok muamalah. Hal ini terlihat dari praktik transaksi yang bebas dari unsur riba, adanya kejelasan objek akad yang diperjualbelikan, serta komitmen kuat untuk menegakkan prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, secara substansi, praktik pembiayaan yang dijalankan sudah sejalan dengan ketentuan syariah.

Namun demikian, dari sisi kelembagaan dan aspek dokumentasi, masih terdapat sejumlah kelemahan yang perlu diperbaiki. Beberapa di antaranya adalah belum adanya Dewan Pengawas Syariah yang berfungsi sebagai pengontrol kepatuhan syariah, ketiadaan standarisasi dokumen akad yang dapat menimbulkan perbedaan dalam praktik, kurangnya edukasi dan literasi syariah bagi konsumen, serta transparansi margin harga yang belum sepenuhnya maksimal.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Perumahan SML Garden telah menunjukkan upaya serius dalam menerapkan prinsip syariah pada sistem pembiayaannya. Meski demikian, penguatan pada aspek kelembagaan, dokumentasi, dan transparansi masih sangat diperlukan agar pelaksanaan



sharia compliance benar-benar menyeluruh, berkelanjutan, dan mampu memberikan rasa aman serta kepercayaan penuh bagi para konsumen.

Kesimpulan

Penelitian mengenai *Sharia compliance* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan SML Garden menunjukkan tingkat kepatuhan syariah yang tinggi dengan komitmen kuat terhadap prinsip ekonomi Islam. Model pembiayaan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dan istisna' yang diakui DSN-MUI, menghapus unsur riba, menjaga transparansi, serta memberi fleksibilitas pembayaran yang adil. Kepatuhan syariah juga tercermin pada aspek sosial, komunitas Islami, serta kualitas lingkungan dan bangunan. Meski demikian, mekanisme denda keterlambatan masih perlu penyempurnaan agar sepenuhnya sesuai prinsip ta'widh.

Keberhasilan penerapan syariah didukung oleh visi pengembang menghadirkan hunian bebas riba, model bisnis non-bunga, fleksibilitas pembayaran, transparansi akad, serta lingkungan Islami yang kondusif. Tantangan utama terletak pada pengaturan denda keterlambatan dan strategi pendanaan jangka panjang agar tidak menimbulkan keraguan syariah. Secara keseluruhan, Perumahan SML Garden dapat menjadi model representatif perumahan syariah yang aplikatif dan komprehensif, sekaligus menawarkan alternatif hunian halal bagi masyarakat Muslim dan mendorong penguatan ekosistem ekonomi syariah berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhanaa, 2020. *Kaidah-kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract) dan Desain Kontrak Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: TrustMedia Publishing
- Ardi, Muhammad, 2016. "Asas-asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna." *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 14, No. 2
- DSN-MUI, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābahah
- Hosen, Nadrattuzaman, 2009. "Musyarakah Mutanaqishah." *Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2
- Mansyur, Zaenudin, 2020. *Kontrak Bisnis Syariah dalam Tataran Konsep dan Implementasi*. Lombok: Pustaka Lombok



Muhammad, 2015. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo

Sutedi, Adrian, 2009. *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia

Syarifuddin Masikki (Owner Perumahan SML Garden), Wawancara, Jl.Tanjung Harapan, Tembilahan Kota,Inhil,Riau 22 juni 2025 pukul 14.00 WIB.

Syarifuddin Masikki (Owner Perumahan SML Garden), Wawancara, Jl.Tanjung Harapan, Tembilahan Kota,Inhil,Riau 22 juni 2025 pukul 15.00 WIB.