

WANPRESTASI PERUMAHAN SYARIAH NON-BANK: URGENSI STANDARDISASI LABEL ‘SYARIAH’ MELALUI SERTIFIKASI KEPATUHAN

Fadli Maulana¹⁾

¹⁾ Universitas Nusa Cendana Kota Kupang, Indonesia

e-mail : fadli.maulana@staf.undana.ac.id¹⁾

Received: 05-03-2026

Revised: 12-04-2026

Accepted: 30-05-2026

Info Artikel

Abstract

Keywords:

Sharia Label; Sharia Housing; Certification

The marketing of Sharia-labeled housing by non-bank developers has grown rapidly, yet the absence of binding standards and verification for the use of the Sharia label allows compliance claims to be made on a self-declared basis, creating information asymmetry and contributing to widespread developer default and consumer losses. This article examines how the normative gap in standardizing and verifying Sharia labeling in non-bank Islamic housing projects increases the risk of default and consumer vulnerability, and proposes a mandatory certification model as a preventive consumer-protection instrument. Employing a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches, the study analyzes Indonesia's consumer protection regime, the Halal Product Assurance framework, Sharia governance rules, and reported cases of default in non-bank Sharia housing schemes. The findings indicate that, in practice, the Sharia label operates as a powerful compliance claim in marketing, but in the absence of enforceable auditing mechanisms it is often used without guarantees regarding project legality, contract structure, or financial capacity, thereby generating gharar, misrepresentation, and risk shifting to consumers. The article proposes a three-pillar Sharia label: certification design legal verification, Sharia audit, and financial oversight, implemented by competent authorities as a prerequisite for using the Sharia label in promotion; absent such certification, Sharia claims should be treated as misleading information and unlawful advertising, subject to administrative sanctions and civil liability under the consumer protection framework.

Abstrak.

Pemasaran perumahan berlabel syariah oleh developer non-bank berkembang pesat, tetapi ketiadaan standar dan verifikasi penggunaan label syariah membuat klaim kepatuhan mudah dijadikan self-claim dan memicu asimetri informasi yang berujung pada wanprestasi dengan kerugian massal bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan menganalisis keterkaitan kekosongan norma standardisasi dan verifikasi label syariah dengan meningkatnya risiko wanprestasi pada perumahan syariah non-bank, serta merumuskan desain sertifikasi wajib sebagai instrumen perlindungan konsumen yang bersifat preventif. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus melalui penelaahan rezim perlindungan konsumen, rezim Jaminan Produk Halal, ketentuan kelembagaan syariah, serta kasus-kasus wanprestasi perumahan syariah non-bank. Temuan menunjukkan bahwa label syariah dalam praktik berfungsi sebagai klaim kepatuhan yang kuat secara psikologis, tetapi dalam ketiadaan mekanisme audit yang mengikat sering digunakan tanpa jaminan legalitas objek, kepastian skema akad, maupun kecukupan kapasitas finansial, sehingga melahirkan gharar, tadlis, dan shifting risiko kepada konsumen. Artikel ini menawarkan desain sertifikasi label syariah berbasis tiga pilar verifikasi: legalitas, audit syariah, dan pengawasan finansial, yang dijalankan otoritas berwenang

Kata Kunci:

Label Syariah; Perumahan Syariah; Sertifikasi

sebagai prasyarat penggunaan label syariah dalam promosi; tanpa sertifikat, klaim syariah patut diperlakukan sebagai informasi menyesatkan dan iklan yang dilarang dengan konsekuensi administratif dan perdata dalam kerangka hukum perlindungan konsumen.

PENDAHULUAN

Pemasaran perumahan berlabel “syariah” oleh developer non-bank berkembang sebagai alternatif kepemilikan rumah di luar skema pembiayaan perbankan. Model ini dipromosikan melalui narasi bebas riba, tanpa bank, dan cicilan langsung kepada pengembang, sehingga menarik minat masyarakat yang menghendaki transaksi sesuai prinsip syariah. Namun, perkembangan tersebut juga diiringi meningkatnya sengketa konsumen berupa rumah yang tidak dibangun, keterlambatan pembangunan, gagalnya serah terima unit, hingga dugaan penipuan yang menimbulkan kerugian finansial. Salah satu kasus yang mendapat perhatian publik terjadi di Bogor, ketika konsumen melaporkan developer perumahan syariah yang diduga membawa kabur dana konsumen tanpa merealisasikan pembangunan rumah.¹ Fenomena ini menunjukkan bahwa persoalan perumahan syariah non-bank bukan lagi kasus individual, melainkan isu hukum yang penting dikaji karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat dan transaksi bernilai ekonomi tinggi.

Permasalahan utama terletak pada penggunaan label “syariah” yang belum memiliki standar hukum dan mekanisme verifikasi yang mengikat. Dalam praktik pemasaran, istilah syariah sering digunakan sebagai simbol kepatuhan agama, padahal belum tentu diikuti kepastian legalitas lahan, kesiapan pembangunan, struktur akad yang adil, maupun kemampuan finansial developer. Kondisi tersebut menimbulkan asimetri informasi antara pelaku usaha dan konsumen. Konsumen cenderung menafsirkan label syariah sebagai jaminan keamanan dan kepatuhan, padahal klaim tersebut sering kali tidak dapat diuji secara objektif. Akibatnya, risiko wanprestasi tidak hanya bersumber dari kegagalan proyek, tetapi juga dari lemahnya tata kelola informasi pada tahap pra-kontraktual.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas perumahan syariah non-bank dari perspektif yang beragam. Dahmayanti dkk. (2024) menelaah praktik developer syariah tanpa kredit perbankan dalam perspektif fikih muamalah.² Novenry dkk. (2021) mengkaji perlindungan hukum

¹ Almadinah Putri Brilian, “Begini Modus ‘Pengembang Syariah’ di Bogor yang Kabur, Rumah Nggak Dibangun,” *detikProperti*, 7 Desember 2023, diakses 5 Februari 2026, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7077048/begini-modus-pengembang-syariah-di-bogor-yang-kabur-rumah-nggak-dibangun>.

² A. Dahmayanti, M. Munawara, R. Risdayani, & R. N. Pratiwi, “Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau),” *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2024): 146–162.

bagi pembeli perumahan syariah yang menggunakan akad istishna tanpa lembaga keuangan.³ Jamaludin (2023) menyoroti sertifikasi dan pengawasan kesesuaian syariah pada sektor properti.⁴ Penelitian-penelitian tersebut penting karena menjelaskan model akad, posisi konsumen, dan konsep kepatuhan syariah. Namun demikian, kajian yang ada umumnya berfokus pada aspek kontraktual atau penyelesaian sengketa setelah masalah terjadi, serta belum secara khusus menempatkan label “syariah” sebagai klaim komersial yang harus tunduk pada mekanisme verifikasi sebelum digunakan dalam promosi.

Berdasarkan celah tersebut, penelitian ini menempatkan diri pada irisan antara hukum perlindungan konsumen, hukum properti, dan tata kelola ekonomi syariah. Kebaruan artikel ini terletak pada gagasan standardisasi label syariah melalui mekanisme sertifikasi wajib bagi developer perumahan syariah non-bank sebagai instrumen preventif. Gagasan tersebut memiliki relevansi normatif dengan rezim Jaminan Produk Halal berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2014, di mana klaim halal tidak cukup didasarkan pada pernyataan sepihak pelaku usaha, melainkan harus melalui pemeriksaan dan sertifikasi oleh Badan Penyelenggara Jaminan Produk Halal. Dengan logika yang sepadan, penggunaan label syariah dalam transaksi properti yang bernilai tinggi semestinya juga didukung verifikasi objektif agar tidak berubah menjadi self-claim pemasaran yang merugikan konsumen.

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini bertujuan menganalisis hubungan antara kekosongan standardisasi label syariah dengan meningkatnya risiko wanprestasi pada perumahan syariah non-bank, serta merumuskan model regulasi sertifikasi wajib sebagai prasyarat penggunaan label syariah dalam promosi. Argumen yang hendak diuji adalah bahwa kebebasan penggunaan label syariah tanpa mekanisme verifikasi merupakan faktor struktural yang memfasilitasi gharar, asimetri informasi, dan kerugian konsumen. Oleh karena itu, penggunaan label syariah tanpa sertifikasi patut diposisikan sebagai bentuk informasi menyesatkan yang dapat menimbulkan konsekuensi administratif maupun perdata dalam kerangka hukum perlindungan konsumen.

³ Novenry, Y., Hamidah, S., SH, M., & Sukarni, S. (2021). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Selaku Debitor Yang Menggunakan Akad Istishna Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi Covid 19 (Studi Di Developer Syariah PT. Primaland Kota Malang)* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).

⁴ Jamaludin, M. (2023). Certification and supervision of sharia conformity National Sharia Council Indonesian Ulama Council (DSN-MUI) on sharia property. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 8(2), 192.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Penelitian dilaksanakan pada Januari sampai Maret 2026 melalui studi kepustakaan dan penelusuran dokumen. Objek kajian meliputi pengaturan hukum mengenai penggunaan label “syariah” dalam pemasaran perumahan oleh developer non-bank serta kasus-kasus sengketa perumahan syariah di Indonesia.

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan mengenai perlindungan konsumen, perjanjian, perumahan, dan jaminan produk halal. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep perlindungan konsumen, wanprestasi, asimetri informasi, gharar, dan tadlis. Pendekatan kasus digunakan untuk membaca pola sengketa perumahan syariah berdasarkan informasi publik yang relevan dengan tema penelitian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan. Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal, dan hasil penelitian terdahulu. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan sumber penunjang lainnya. Data kasus dari informasi publik periode 2021–2024 dipilih berdasarkan relevansi dengan tema penelitian.

Analisis dilakukan secara kualitatif melalui tahapan klasifikasi bahan hukum, interpretasi hukum, dan penarikan kesimpulan secara preskriptif. Keabsahan bahan kajian dijaga melalui perbandingan antar bahan hukum, literatur akademik, dan dokumen kasus yang digunakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Penelusuran terhadap pemberitaan resmi dan dokumen publik yang mengutip keterangan Polda/Polres menunjukkan sedikitnya tiga kasus perumahan berlabel “syariah” non-bank yang dilaporkan ke kepolisian dalam periode 2021–2024. Masing-masing kasus melibatkan puluhan hingga sekitar seratus lima puluh konsumen dengan kerugian yang dilaporkan mulai dari lebih dari Rp 500 juta hingga miliaran rupiah per proyek.

Tabel 1. Kasus Perumahan Berlabel “Syariah” Non-Bank yang Dilaporkan ke Kepolisian

NO	KASUS PROYEK	LOKASI	JUMLAH KORBAN	PERKIRAAN KERUGIAN	TAHUN PELAPORAN	SUMBER
1	Berlian Residence	Kota Jambi	±40 orang	± Rp 1,6 miliar	2021	Polda Jambi (Tribatanews) ⁵
2	PT Miftahul Jannah Sejahtera Karya	Padang Panjang	9 orang	> Rp 500 juta	2022	Polda Sumbar (KataSumbar) ⁶
3	Azzahra Residence	Cilegon, Banten	Belasan orang	Miliaran rupiah (perk.)	2024	Laporan ke Polres Cilegon (media lokal) ⁷

Sumber: Diolah dari berbagai sumber berita

Berdasarkan data pada Tabel 1, jumlah konsumen yang terdampak berkisar antara sembilan orang hingga puluhan orang pada setiap proyek, bahkan pada salah satu kasus mencapai sekitar empat puluh korban. Nilai kerugian yang dilaporkan berada pada rentang lebih dari Rp500 juta hingga miliaran rupiah. Besaran kerugian tersebut menunjukkan bahwa risiko yang timbul bukan

⁵ Tribatanews Polri. (2021, 11 November). Tipu puluhan korban, developer perumahan berkedok syariah dilaporkan ke Polda Jambi. *Tribatanews.polri.go.id*. Diakses 7 Februari 2026, dari <https://tribatanews.polri.go.id/blog/hukum-4/tipu-puluhan-korban-developer-perumahan-berkedok-syariah-dilaporkan-ke-polda-jambi-17484>

⁶ KataSumbar. (2022, 25 Desember). Polda Sumbar segera usut kasus dugaan penipuan perumahan syariah fiktif yang rugikan warga Padang Panjang. *Katasumbar.com*. Diakses 7 Februari 2026, dari <https://katasumbar.com/polda-sumbar-segera-usut-kasus-dugaan-penipuan-perumahan-syariah-fiktif-yang-rugikan-warga-padang-panjang/>

⁷ Pengembang perumahan syariah Azzahra Residence di Kalitimbang dilaporkan ke polisi. *Bco.co.id*. Diakses 7 Februari 2026, dari <https://bco.co.id/pengembang-perumahan-syariah-azzahra-residence-di-kalitimbang-dilaporkan-ke-polisi/>

hanya menyangkut hubungan individual antara pembeli dan pengembang, tetapi telah berdampak kolektif terhadap masyarakat sebagai konsumen.

Dari sisi waktu penanganan, seluruh kasus yang teridentifikasi menunjukkan pola serupa, yaitu tindakan hukum baru dilakukan setelah konsumen mengalami kerugian dan menyampaikan laporan kepada aparat penegak hukum. Dengan demikian, mekanisme perlindungan yang berjalan masih bersifat represif-kuratif, yakni hadir setelah sengketa terjadi, bukan mencegah terjadinya kerugian sejak tahap pemasaran atau penghimpunan dana konsumen.

Data juga menunjukkan bahwa penggunaan label “syariah” dalam pemasaran proyek tidak selalu diikuti kepastian penyelesaian pembangunan, transparansi legalitas lahan, maupun kejelasan pengelolaan dana yang dibayarkan konsumen. Dalam beberapa kasus, konsumen telah melakukan pembayaran uang muka maupun cicilan, tetapi proyek tidak berjalan sesuai janji yang ditawarkan. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara narasi promosi dan realisasi pelaksanaan proyek.

Temuan lain yang dapat dicatat ialah belum tampaknya mekanisme verifikasi publik yang secara khusus menilai kelayakan penggunaan label “syariah” pada proyek properti non-bank sebelum dipasarkan kepada masyarakat. Berbeda dengan sektor jasa keuangan syariah yang mengenal pengawasan kelembagaan tertentu, penggunaan label serupa pada sektor properti cenderung bergantung pada klaim pelaku usaha masing-masing. Akibatnya, konsumen berada pada posisi yang lebih rentan untuk mengambil keputusan berdasarkan kepercayaan terhadap simbol atau narasi religius yang digunakan dalam promosi.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan tiga pola utama. Pertama, terdapat kerugian konsumen dengan jumlah korban dan nilai kerugian yang signifikan. Kedua, intervensi hukum cenderung terjadi setelah sengketa muncul. Ketiga, belum terdapat mekanisme verifikasi yang memadai atas penggunaan label “syariah” pada pemasaran perumahan non-bank. Ketiga temuan tersebut menjadi dasar untuk pembahasan lebih lanjut mengenai tanggung jawab hukum pelaku usaha dan kebutuhan pembentukan model pengawasan yang lebih preventif.

PEMBAHASAN

Label “Syariah” sebagai Instrumen Kepercayaan dan Risiko Self-Claim

Penggunaan label “syariah” dalam pemasaran perumahan pada dasarnya memiliki daya tarik yang kuat karena berfungsi sebagai instrumen pembentuk kepercayaan konsumen. Dalam konteks masyarakat Indonesia yang mayoritas Muslim, istilah “syariah” sering dipersepsikan sebagai jaminan bahwa transaksi dilaksanakan secara adil, bebas riba, transparan, dan sesuai nilai

agama. Persepsi tersebut menjadikan label “syariah” bukan sekadar istilah pemasaran, tetapi faktor yang dapat memengaruhi keputusan ekonomi konsumen dalam memilih produk properti.⁸ Temuan ini sejalan dengan Bahar (2022) yang menunjukkan bahwa label syariah dan kepatuhan syariah berpengaruh terhadap kepercayaan nasabah.⁹

Kekuatan simbolik tersebut pada satu sisi dapat menjadi sarana diferensiasi pasar yang sah. Namun, persoalan muncul ketika penggunaan label “syariah” tidak disertai mekanisme verifikasi yang objektif mengenai legalitas proyek, struktur akad, kesiapan pendanaan, maupun pengawasan pelaksanaan pembangunan. Dalam kondisi demikian, istilah “syariah” berisiko berubah menjadi klaim sepihak (*self-claim*) dari pelaku usaha, karena kebenaran substansinya tidak dapat diuji oleh konsumen sebelum transaksi dilakukan.¹⁰

Kondisi ini sejalan dengan Mastory, Alam, dan Ahmad (2025) yang menjelaskan bahwa simbol agama dapat bergeser menjadi instrumen branding dalam strategi pemasaran. Dalam konteks perumahan syariah non-bank, label ‘syariah’ tidak hanya bekerja sebagai identitas religius, tetapi juga sebagai alat persuasi yang membentuk kepercayaan konsumen. Jika simbol tersebut dipakai tanpa didukung verifikasi substantif atas legalitas proyek, struktur akad, dan kemampuan pelaksanaan, maka ia cenderung bergeser dari penanda kepatuhan menjadi perangkat promosi semata.¹¹

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa pada beberapa kasus, konsumen telah melakukan pembayaran uang muka atau cicilan berdasarkan kepercayaan terhadap narasi promosi, tetapi proyek tidak berjalan sebagaimana dijanjikan. Keadaan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara penggunaan simbol religius dalam pemasaran dan realitas pelaksanaan usaha. Dengan kata lain, nilai jual utama yang ditawarkan berada pada citra “syariah”, sementara aspek fundamental seperti kepastian pembangunan, status tanah, dan tata kelola dana belum tentu tersedia secara memadai.

Fenomena ini sejalan dengan kritik terhadap komodifikasi agama dalam aktivitas bisnis, yaitu ketika simbol dan identitas keagamaan lebih dominan digunakan sebagai alat menarik pasar daripada diwujudkan dalam kepatuhan substantif. Pada sektor properti, kepatuhan substantif semestinya tercermin dalam keterbukaan informasi, kejelasan akad, pembagian risiko yang adil,

⁸ Mega Yuliana Putri, "Pengaruh Label 'Syariah' terhadap Minat Nasabah," Skripsi, Universitas Ar-Raniry, 2023.

⁹ Bahar, I. (2022). *Pengaruh label syariah dan kepatuhan syariah terhadap kepercayaan nasabah Koperasi Syariah Bakti Huria Kota Palopo* (Doctoral dissertation). IAIN Palopo, Palopo, Indonesia.

¹⁰ Rasmuddin, R., Umar, W., Sudirman, S., & Lambooy, T. (2024). Legal Clarity for Sharia Lodging Businesses through Sharia Certification. *Jurnal Media Hukum*, 31(2), 206–223. <https://doi.org/10.18196/jmh.v31i2.18635>

¹¹ Mastory, B., Alam, L., & Ahmad, M. R. S. (2025). Dari Ibadah Ke Branding: Pemanfaatan Simbol Agama Dalam Strategi Pemasaran. *Jurnal Mirai Management*, 10(1).

serta kemampuan nyata untuk menyerahkan rumah sesuai janji. Apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi, maka penggunaan label “syariah” berpotensi menyesatkan konsumen karena membentuk persepsi yang tidak sejalan dengan kondisi sebenarnya.¹² Kesenjangan antara klaim simbolik dan indikator kepatuhan substantif tersebut dapat dipetakan sebagaimana terlihat pada Tabel 2.

Tabel 2: Komparasi Simbolis vs Substansi Kepatuhan Syariah pada Developer Non-Bank

Unsur Transaksi	Manifestasi Simbolis (Marketing)	Kebutuhan Substansi (Sharia Compliance)	Dampak Ketidadaan Verifikasi
Penyelesaian Sengketa	Slogan "Tanpa Sita"	Mekanisme <i>resale</i> yang adil dan transparan	Konsumen kehilangan dana tanpa kejelasan aset
Pembiayaan	Slogan "Tanpa Bank"	Kecukupan modal internal atau investasi syirkah	Proyek mangkrak karena <i>cash flow</i> macet
Objek Jual Beli	Gambar/SitePlan Properti	Legalitas lahan dan izin pembangunan (PBG)	Penjualan objek fiktif atau tanah sengketa
Penentuan Harga	Harga tetap (flat)	Ketidadaan unsur denda yang bersifat riba	Munculnya biaya-biaya terselubung (hidden costs)

Sumber: Diolah dari berbagai sumber

Tabel 2 menunjukkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada penggunaan istilah “syariah” sebagai identitas pemasaran, melainkan pada ketidakseimbangan antara klaim simbolik dan pemenuhan indikator kepatuhan substantif. Semakin kuat narasi religius digunakan tanpa didukung legalitas proyek, struktur akad yang jelas, dan kesiapan pendanaan, semakin besar pula risiko kerugian yang ditanggung konsumen. Oleh karena itu, penggunaan label “syariah” seharusnya dipahami sebagai klaim kepatuhan yang memerlukan pembuktian objektif melalui

¹² Umam, F. (2021). Sharia housing: Religious commodification and the urban Muslims’ politics of space. *Tashwirul Afkar*, 40(1).

standar publik dan verifikasi independen, agar konsumen tidak berada pada posisi rentan akibat penguasaan informasi sepihak oleh developer.

Kualifikasi Hukum atas Kerugian Konsumen

Temuan penelitian menunjukkan bahwa kerugian konsumen dalam perumahan berlabel “syariah” non-bank pada dasarnya tidak hanya dapat dibaca sebagai kegagalan bisnis, tetapi juga sebagai persoalan tanggung jawab hukum perdata. Ketika developer telah menawarkan unit rumah, menerima pembayaran dari konsumen, lalu tidak menyerahkan rumah sesuai waktu, spesifikasi, atau janji yang diperjanjikan, maka kondisi tersebut memenuhi karakter wanprestasi karena prestasi yang dijanjikan tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

Selain wanprestasi, penggunaan label “syariah” yang disertai janji-janji promosi tertentu juga dapat dinilai dalam perspektif perlindungan konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjamin hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa. Karena itu, apabila istilah “syariah” digunakan untuk membentuk persepsi adanya keamanan, kepastian, atau kepatuhan tertentu, tetapi kenyataannya informasi material mengenai legalitas tanah, progres pembangunan, atau risiko usaha tidak diungkapkan secara memadai, maka terdapat indikasi informasi menyesatkan.

Dalam praktik pemasaran properti, informasi yang paling menentukan keputusan konsumen justru sering berada pada tahap pra-kontraktual, yakni iklan, brosur, presentasi penjualan, dan komunikasi awal dari developer. Oleh sebab itu, perlindungan hukum tidak cukup hanya menilai isi perjanjian tertulis, tetapi juga harus memperhatikan apakah keputusan konsumen sejak awal dibentuk oleh representasi yang keliru. Jika konsumen membeli karena percaya pada klaim “tanpa riba”, “aman”, atau “sesuai syariah”, padahal proyek secara faktual tidak siap dijalankan, maka kerugian konsumen berakar sejak tahap promosi.¹³

Dari sudut tanggung jawab pelaku usaha, developer tidak dapat berlindung di balik alasan bahwa transaksi dilakukan atas dasar suka sama suka atau akad privat. Dalam hukum konsumen modern, pelaku usaha memikul kewajiban profesional untuk menyampaikan informasi yang memadai, bertindak dengan itikad baik, serta tidak menawarkan produk yang belum memiliki dasar kesiapan yang layak. Semakin besar nilai transaksi dan semakin vital kebutuhan yang diperjualbelikan, semakin tinggi pula standar kehati-hatian yang harus dipenuhi. Pada sektor

¹³ Susilo, F. (2023). Perlindungan hukum terhadap konsumen dan tanggung jawab pelaku usaha akibat iklan yang menyesatkan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 6(2), 724–733. doi:10.34007/jehss.v6i2.1937.

perumahan, standar tersebut menjadi penting karena rumah merupakan kebutuhan dasar dan melibatkan dana besar dari masyarakat.

Dengan demikian, kerugian konsumen dalam kasus perumahan syariah non-bank seharusnya diposisikan bukan semata-mata sebagai risiko bisnis biasa, melainkan sebagai konsekuensi hukum dari pelanggaran kewajiban kontraktual dan kewajiban perlindungan konsumen. Pendekatan ini penting agar penyelesaian sengketa tidak berhenti pada kriminalisasi setelah banyak korban muncul, tetapi juga membuka ruang pemulihan perdata berupa pengembalian dana, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau perintah pemenuhan prestasi sesuai hukum yang berlaku.¹⁴

Perspektif Hukum Islam: Gharar, Tadlis, dan Cacat Ridha

Praktik perumahan berlabel “syariah” non-bank yang tidak disertai kejelasan informasi dan kepastian pemenuhan prestasi juga perlu dianalisis dalam perspektif hukum Islam. Temuan penelitian menunjukkan bahwa dalam sejumlah kasus, transaksi dilakukan ketika objek rumah belum tersedia secara nyata, waktu penyerahan tidak pasti, serta mekanisme pengelolaan dana tidak transparan. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya ketidakjelasan yang signifikan dalam unsur-unsur pokok akad, yang dalam hukum Islam dikenal sebagai *gharar*.¹⁵

Dalam konteks ini, gharar tidak dipahami sebagai konsep abstrak semata, melainkan sebagai kondisi konkret yang muncul ketika konsumen tidak memiliki kepastian mengenai apa yang dibeli, kapan akan diterima, dan bagaimana risiko dikelola. Ketika developer menawarkan unit rumah yang masih berupa rencana tanpa jaminan pembangunan yang jelas, atau menetapkan waktu serah terima yang tidak pasti, maka transaksi tersebut berpotensi mengandung gharar karena objek transaksi dan waktu pemenuhan prestasi tidak dapat dipastikan secara memadai oleh para pihak.¹⁶ Untuk memudahkan analisis, manifestasi gharar dalam praktik perumahan syariah non-bank dipetakan pada Tabel 3.

¹⁴ Kurniawan, F. (2020). Perlindungan Konsumen Terhadap Penyebarluasan Iklan yang Tidak Sesuai Oleh Pelaku Usaha Berdasarkan Prinsip Tanggungjawab Mutlak (Strict Liability). *Jurnal Panji Keadilan: Jurnal Ilmiah Nasional Mahasiswa Hukum*, 4, 146-168.

¹⁵ Nurinayah. (2023). Konsep gharar dan maisir dalam transaksi ekonomi fikih mu'amalah. *Al-Fiqh: Jurnal Hukum Islam*, 1(2), 145-153.

¹⁶ Fatimah, N., Kamaruddin, & Supriadi. (2025). Gharar in Sharia financial products: Forms, implications, and prevention measures. *AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora*, 4(3), 809-820.

Tabel 3: Matriks Klasifikasi Gharar dalam Pemasaran Properti Non-Bank

Tipe Gharar	Manifestasi dalam Praktik	Perspektif Fikih Muamalah	Implikasi Hukum Positif
Gharar al-Ma'dum	Unit rumah dipasarkan ketika pembangunan belum jelas, belum tersedia, atau belum didukung pendanaan memadai	Menjual objek yang belum pasti keberadaannya	Berpotensi melanggar kewajiban pelaku usaha menyediakan barang/jasa sesuai janji dan informasi
Gharar al-Washf	Spesifikasi bangunan, fasilitas, luas tanah, atau kualitas hasil akhir berbeda dari brosur/promosi	Ketidajelasan sifat, kualitas, atau karakter objek akad	Dapat dikualifikasikan sebagai informasi/iklan menyesatkan
Gharar al-Ajal	Waktu serah terima rumah tidak jelas atau terus tertunda tanpa kepastian	Ketidajelasan waktu pemenuhan prestasi	Menimbulkan wanprestasi karena keterlambatan atau tidak dipenuhinya prestasi
Gharar al-Qisth	Skema pengembalian dana, pembatalan, atau pemotongan pembayaran tidak transparan	Ketidajelasan pertukaran nilai dan pembebanan risiko	Berpotensi memuat klausula baku yang merugikan konsumen
Gharar al-Qanuni	Status tanah, izin pembangunan, atau legalitas proyek tidak diungkapkan secara memadai	Objek akad dibayangi cacat hukum yang tidak diketahui pihak lain	Menimbulkan sengketa kepemilikan dan kerugian konsumen

Sumber: Diolah dari berbagai literatur fikih muamalah dan analisis penulis, antara lain konsep gharar dalam Al-Majmu' serta kajian kontemporer mengenai transaksi modern.

Tabel 3 menunjukkan bahwa unsur gharar dalam praktik perumahan syariah non-bank dapat muncul pada objek transaksi, spesifikasi rumah, maupun mekanisme pengembalian dana. Selain bentuk ketidakjelasan tersebut, praktik pemasaran yang tidak mengungkapkan kondisi sebenarnya, misalnya terkait legalitas tanah, kesiapan izin, atau kemampuan pendanaan, juga dapat dikualifikasikan sebagai *tadlis* (penyesatan atau penyembunyian informasi material). Dalam situasi ini, konsumen mengambil keputusan berdasarkan informasi yang tidak lengkap atau tidak akurat,

sehingga persetujuan yang diberikan tidak sepenuhnya mencerminkan kehendak yang bebas dan sadar. Dengan demikian, relasi kontraktual yang terbentuk kehilangan dasar etis berupa keterbukaan dan kejujuran yang menjadi prinsip utama dalam muamalah.¹⁷

Keberadaan *gharar* dan *tadlis* tersebut berimplikasi langsung terhadap keabsahan dan kualitas akad. Dalam hukum Islam, suatu akad tidak hanya dinilai dari terpenuhinya rukun dan syarat formal, tetapi juga dari kualitas kerelaan (*antarādin*) para pihak. Kerelaan yang sah mensyaratkan adanya informasi yang cukup dan tidak menyesatkan. Oleh karena itu, ketika konsumen menyetujui transaksi karena dipengaruhi oleh informasi yang tidak utuh, maka kerelaan tersebut dapat dipandang cacat secara substantif.¹⁸

Dengan demikian, penggunaan label ‘syariah’ tanpa transparansi dan kepastian informasi tidak hanya menimbulkan persoalan hukum perdata, tetapi juga bertentangan dengan asas keterbukaan dan keadilan dalam muamalah Islam. Kondisi tersebut menegaskan bahwa masalah utama bukan terletak pada istilah ‘syariah’, melainkan pada ketimpangan informasi dan ketiadaan mekanisme verifikasi atas klaim kepatuhan tersebut. Dalam konteks yang lebih luas, Mairiska Alya Saraswati dan Anang Shophan Tornado (2025) menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli pada sistem pre-selling property menuntut kepastian yang lebih kuat sejak tahap awal perjanjian, sehingga klaim promosi tidak boleh mendahului kesiapan administratif dan substantif pengembang.¹⁹

Kesenjangan Regulasi dan Kebutuhan Verifikasi Klaim “Syariah”

Temuan penelitian menunjukkan adanya kesenjangan pengawasan antara lembaga keuangan syariah dan developer perumahan berlabel “syariah” non-bank. Pada sektor perbankan syariah, kegiatan usaha berada dalam kerangka regulasi yang relatif ketat melalui pengawasan otoritas jasa keuangan serta mekanisme kepatuhan internal berbasis Dewan Pengawas Syariah (DPS). Struktur tersebut menempatkan penggunaan identitas “syariah” tidak hanya sebagai atribut pemasaran, tetapi sebagai status yang harus ditopang kepatuhan kelembagaan dan pengawasan berkala.²⁰

¹⁷ Susilo, F. (2023), hlm. 730–733

¹⁸ Nuraeni, N., & Abdullah, M. N. (2023). Applying Al-Ridha bi al-Syai'Ridha bima Yatawalladu Minhu to Ensure Validity in Islamic Economics. *Ay-Syariah*, 25(2), 119-129.

¹⁹ Mairiska Alya Saraswati, & Anang Shophan Tornado. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Penjualan Pra-Pembangunan (Pre-Selling Project) Properti Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2737–2747. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1734>

²⁰ Syahrial, M. (2022). Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) terhadap Kepatuhan Pemenuhan Syariah pada Perbankan Syariah. *Jurnal An-Nabl*, 9(1), 45-52.

Berbeda dengan itu, pada praktik perumahan syariah non-bank, hubungan transaksi umumnya berlangsung langsung antara developer dan konsumen tanpa melalui lembaga intermediasi yang memiliki sistem pengawasan prudensial. Model ini sering dipasarkan dengan narasi “tanpa bank” atau “tanpa BI checking”, namun pada saat yang sama tidak selalu diikuti instrumen perlindungan yang setara bagi konsumen.²¹

Kondisi tersebut menimbulkan regulatory gap, yaitu keadaan ketika penggunaan istilah yang memiliki makna normatif dan religius berkembang di pasar, tetapi belum diikuti rezim pengawasan yang memadai. Dalam situasi ini, konsumen dapat berasumsi bahwa proyek yang dipasarkan memiliki standar kepatuhan tertentu, padahal tidak terdapat mekanisme publik yang memastikan legalitas lahan, kelayakan pendanaan, struktur akad, maupun kesiapan pembangunan sebelum pemasaran dilakukan.

Di sisi lain, kerangka hukum properti yang berlaku melalui pengaturan pra-jual beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya lebih menitikberatkan aspek administratif dan teknis pembangunan, seperti status tanah, perizinan, serta tahapan pembangunan. Pengaturan tersebut penting, tetapi belum secara spesifik menyentuh persoalan penggunaan label “syariah” sebagai klaim kepatuhan dalam pemasaran. Dengan demikian, masih terdapat ruang kosong antara regulasi properti konvensional dan kebutuhan perlindungan konsumen pada pasar properti berbasis klaim religius.²²

Atas dasar itu, penggunaan label “syariah” pada sektor perumahan non-bank semestinya diperlakukan sebagai klaim yang memerlukan verifikasi, bukan sekadar ekspresi bebas pemasaran. Setiap klaim yang berpotensi memengaruhi keputusan ekonomi konsumen idealnya dapat dibuktikan melalui standar yang objektif, baik menyangkut legalitas proyek, struktur akad, transparansi pembiayaan, maupun mekanisme penyelesaian sengketa.

Pengalaman pada rezim sertifikasi halal menunjukkan bahwa istilah yang memiliki dimensi keagamaan dan berdampak pada pilihan konsumen memerlukan sistem pemeriksaan serta otorisasi yang jelas. Logika yang sama relevan diterapkan pada penggunaan label “syariah” di sektor properti, terutama karena nilai transaksi perumahan sangat besar dan menyangkut kebutuhan dasar masyarakat.²³ Untuk memperjelas unsur-unsur minimum yang seharusnya diverifikasi sebelum

²¹ Jamaludin, M. (2023a). Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap skema syariah dalam transaksi jual beli rumah. *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, 12(1), 14–28.

²² Rosalind, M. (2025). Karakteristik sistem pre project selling perumahan ditinjau dari asas keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*. 7(1), 18–27.

²³ Amalia, M. R., & Mariani, M. (2022). Pengaturan Jaminan Produk Halal di Indonesia. *Al-Banjari: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman*, 21(1), 1-13.

penggunaan label “syariah” dalam pemasaran perumahan non-bank, kerangka kebutuhan pengawasan tersebut dirumuskan dalam Tabel 4 berikut.

Tabel 4. Kerangka Verifikasi Klaim “Syariah” pada Perumahan Non-Bank

Aspek Pemeriksaan	Unsur yang Diverifikasi	Tujuan Perlindungan
Legalitas Proyek	Status tanah, izin dasar, kesesuaian tata ruang	Mencegah objek bermasalah
Kelayakan Pembangunan	Kesiapan dana, progres, kapasitas developer	Mencegah proyek mangkrak
Struktur Akad	Kejelasan hak dan kewajiban, risiko, mekanisme bayar	Mencegah klausula merugikan
Kepatuhan Syariah	Kesesuaian prinsip keadilan, keterbukaan, bebas penyesatan	Menjamin klaim tidak semu
Pengaduan & Sengketa	Kanal komplain, mediasi, pemulihan hak	Memperkuat posisi konsumen

Tabel 4 menunjukkan bahwa verifikasi klaim “syariah” tidak cukup dibatasi pada aspek akad semata, tetapi juga harus mencakup legalitas proyek, kapasitas pembangunan, transparansi hubungan kontraktual, serta mekanisme pemulihan konsumen. Hal ini menegaskan bahwa perlindungan konsumen pada sektor perumahan menuntut pemeriksaan yang bersifat menyeluruh.

Dengan demikian, persoalan utama bukan terletak pada keberadaan pasar properti syariah itu sendiri, melainkan pada belum tersedianya mekanisme verifikasi yang menempatkan label “syariah” sebagai klaim yang harus dapat diuji. Selama kesenjangan regulasi ini belum diatasi, penggunaan istilah “syariah” akan terus berisiko menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian konsumen.

Digitalisasi Pengawasan dan Arah Kebijakan Perlindungan Konsumen

Selain penguatan regulasi substantif, perlindungan konsumen pada sektor perumahan berlabel “syariah” non-bank juga memerlukan dukungan sistem pengawasan yang mudah diakses publik. Dalam praktik pasar modern, keterbukaan informasi menjadi instrumen penting karena keputusan konsumen sering diambil sebelum penandatanganan kontrak, yaitu sejak tahap pencarian informasi, promosi digital, dan komunikasi awal dengan pelaku usaha. Oleh karena itu, kehadiran sistem informasi publik yang akurat dan dapat diverifikasi merupakan bagian penting dari perlindungan hukum preventif.²⁴

Dalam konteks tersebut, pengembangan Sistem Informasi Registrasi Pengembang (SIRENG) dapat diarahkan tidak hanya sebagai basis data registrasi developer, tetapi juga sebagai sarana transparansi status kepatuhan usaha. Sistem ini berpotensi menjadi kanal resmi yang menampilkan identitas pengembang, legalitas dasar proyek, rekam jejak penyelesaian pembangunan, serta status verifikasi klaim “syariah” apabila mekanisme sertifikasi diterapkan. Dengan demikian, konsumen tidak lagi semata-mata bergantung pada brosur atau narasi promosi dari pelaku usaha.

Digitalisasi pengawasan sejalan dengan prinsip e-governance yang menekankan keterbukaan data, efisiensi layanan, dan peningkatan akuntabilitas publik. Melalui sistem digital, negara dapat memperluas fungsi pengawasan dari model reaktif berbasis pengaduan menuju model preventif berbasis keterbukaan informasi. Konsumen dapat melakukan pemeriksaan mandiri (self-checking) sebelum melakukan pembayaran, sedangkan pelaku usaha terdorong menjaga reputasi dan kepatuhan karena informasi dapat dipantau publik.²⁵

Untuk memperjelas arah pengembangan pengawasan digital tersebut, rancangan integrasi fungsi perlindungan konsumen ke dalam sistem registrasi pengembang disajikan pada Tabel 5 berikut.

²⁴ Wirani, Y., Nadira, E., & Romadhon, M. S. (2021). Evaluation of the Acceptance of the Developer Registration System Using the TAM Framework with the Perspective of Housing Developers and Associations in Indonesia. *INTENSIF: Jurnal Ilmiah Penelitian Dan Penerapan Teknologi Sistem Informasi*, 5(1), 13-26. <https://doi.org/10.29407/intensif.v5i1.14477>

²⁵ Shabihah, S. A., Ryanindityo, M., & Nurkumalawati, I. (2025). PERAN E-GOVERNANCE SEBAGAI INSTRUMEN PENINGKATAN TRANSPARANSI DAN AKUNTABILITAS PEMERINTAHAN DI INDONESIA: THE ROLE OF E-GOVERNANCE AS AN INSTRUMENT TO ENHANCE GOVERNMENT TRANSPARENCY AND ACCOUNTABILITY IN INDONESIA. *Journal of Administration and International Development*, 5(1), 45–54. <https://doi.org/10.52617/jaid.v5i1.731>

Tabel 5. Inovasi Fitur Sistem Registrasi Pengembang yang Terintegrasi Perlindungan Konsumen

Fitur Sistem	Informasi yang Ditampilkan	Manfaat bagi Konsumen
Profil Pengembang	Identitas badan usaha, alamat, penanggung jawab	Mengetahui subjek hukum pelaku usaha
Status Legalitas	Izin dasar proyek, status tanah, perizinan bangunan	Mengurangi risiko proyek bermasalah
Rekam Jejak Proyek	Proyek selesai, proyek berjalan, riwayat sengketa	Menilai reputasi developer
Status Verifikasi “Syariah”	Nomor sertifikat, masa berlaku, lembaga verifikator	Memastikan klaim tidak sekadar promosi
Kanal Pengaduan	Aduan digital, mediasi, pelacakan tindak lanjut	Memudahkan pemulihan hak konsumen

Sumber: Diolah dari Wirani et al. (2021), Shabihah et al. (2025), dan analisis penulis.

Tabel 5 menunjukkan bahwa perlindungan konsumen pada era digital tidak hanya bergantung pada norma hukum tertulis, tetapi juga pada ketersediaan informasi yang dapat diakses secara cepat, mudah, dan terpercaya. Semakin lengkap informasi yang tersedia, semakin kecil ruang bagi pelaku usaha menggunakan klaim yang menyesatkan atau menyembunyikan kondisi proyek sebenarnya.

Dengan demikian, arah kebijakan perlindungan konsumen di sektor perumahan berlabel “syariah” non-bank seharusnya menggabungkan dua pendekatan sekaligus, yaitu penguatan regulasi verifikasi klaim dan digitalisasi keterbukaan informasi. Kombinasi keduanya penting agar negara tidak hanya hadir setelah sengketa terjadi, tetapi mampu mencegah kerugian konsumen sejak tahap pra-transaksi.

Berdasarkan uraian tersebut, temuan penelitian menunjukkan bahwa persoalan utama dalam praktik perumahan berlabel “syariah” non-bank bukan terletak pada penggunaan istilah “syariah” itu sendiri, melainkan pada tidak adanya mekanisme verifikasi yang mampu memastikan kesesuaian antara klaim pemasaran dan praktik usaha yang dijalankan. Ketiadaan pengawasan terhadap legalitas proyek, struktur akad, kesiapan pendanaan, dan transparansi informasi menyebabkan label “syariah” rentan berubah menjadi self-claim yang menempatkan konsumen pada posisi lemah akibat ketimpangan informasi. Dalam kondisi demikian, kerugian konsumen tidak hanya melahirkan persoalan wanprestasi dan perlindungan konsumen dalam hukum positif, tetapi juga bertentangan dengan prinsip dasar muamalah Islam yang menuntut keterbukaan, kejujuran, dan keadilan dalam transaksi. Oleh karena itu, penguatan regulasi, verifikasi klaim “syariah”, dan digitalisasi pengawasan menjadi penting sebagai instrumen perlindungan konsumen yang bersifat preventif agar penggunaan label “syariah” benar-benar mencerminkan kepatuhan substantif, bukan sekadar strategi pemasaran.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan label “syariah” dalam pemasaran perumahan non-bank tanpa mekanisme verifikasi kepatuhan menimbulkan risiko wanprestasi, informasi menyesatkan, serta praktik yang bertentangan dengan prinsip keterbukaan dalam muamalah. Ketiadaan standar pengawasan menyebabkan klaim “syariah” rentan berubah menjadi self-claim yang merugikan konsumen akibat ketimpangan informasi. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi melalui sertifikasi, pengawasan, dan digitalisasi informasi kepatuhan syariah sebagai bentuk perlindungan konsumen preventif. Penelitian ini terbatas pada pendekatan normatif dan data kasus publik, sehingga penelitian selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan empiris terhadap praktik developer dan pengalaman konsumen.

DAFTAR PUSTAKA/ REFERENCES

Almadinah Putri Brilian. (2023, December 7). Begini modus pengembang syariah di Bogor yang kabur, rumah nggak dibangun. detikProperti.

Amalia, M. R., & Mariani, M. (2022). Pengaturan jaminan produk halal di Indonesia. *Al-Banjari: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman*, 21(1), 1–13.

Bahar, I. (2022). Pengaruh label syariah dan kepatuhan syariah terhadap kepercayaan nasabah Koperasi Syariah Bakti Huria Kota Palopo [Skripsi/Tesis/Disertasi, sesuaikan jenis karya].

Dahmayanti, A., Munawara, M., Risdayani, R., & Pratiwi, R. N. (2024). Praktik developer syariah tanpa kredit perbankan perspektif fikih muamalah: Studi kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau. *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam*, 4(2), 146–162.

Fatimah, N., Kamaruddin, & Supriadi. (2025). Gharar in sharia financial products: Forms, implications, and prevention measures. *AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora*, 43, 809–820.

Jamaludin, M. (2023a). Certification and supervision of sharia conformity National Sharia Council Indonesian Ulama Council (DSN-MUI) on sharia property. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 8(2), 192.

Jamaludin, M. (2023b). Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap skema syariah dalam transaksi jual beli rumah. *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, 12(1), 14–28.

KataSumbar. (2022, December 25). Polda Sumbar segera usut kasus dugaan penipuan perumahan syariah fiktif yang rugikan warga Padang Panjang.

Kurniawan, F. (2020). Perlindungan konsumen terhadap penyebarluasan iklan yang tidak sesuai oleh pelaku usaha berdasarkan prinsip tanggungjawab mutlak (strict liability). *Jurnal Panji Keadilan*, 4(1), 146–168.

Mairiska Alya Saraswati, & Anang Shophan Tornado. (2025). Perlindungan hukum bagi pembeli dengan sistem penjualan pra-pembangunan (pre-selling project) properti dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2737–2747.

Mastory, B., Alam, L., & Ahmad, M. R. S. (2025). Dari ibadah ke branding: Pemanfaatan simbol agama dalam strategi pemasaran. *Jurnal Mirai Management*, 10(1).

Mega Yuliana Putri. (2023). Pengaruh label syariah terhadap minat nasabah [Skripsi, Universitas Ar-Raniry].

Novenry, Y., Hamidah, S., & Sukarmi. (2021). Perlindungan hukum bagi pembeli perumahan syariah selaku debitor yang menggunakan akad istishna tanpa melalui lembaga keuangan di masa pandemi Covid-19: Studi di Developer Syariah PT. Primaland Kota Malang [Disertasi, Universitas Brawijaya].

Nuraeni, N., & Abdullah, M. N. (2023). Applying Al-Ridha bi al-Syai' ridha bima yatawalladu minhu to ensure validity in Islamic economics. *Asy-Syariah*, 25(2), 119–129.

Nurinayah. (2023). Konsep gharar dan maisir dalam transaksi ekonomi fikih mu'amalah. *Al-Fiqh: Jurnal Hukum Islam*, 12, 145–153.

Rasmuddin, R., Umar, W., Sudirman, S., & Lambooy, T. (2024). Legal clarity for sharia lodging businesses through sharia certification. *Jurnal Media Hukum*, 31(2), 206–223.

Rosalind, M. (2025). Karakteristik sistem pre project selling perumahan ditinjau dari asas keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(1), 18–27.

Shabihah, S. A., Ryanindityo, M., & Nurkumalawati, I. (2025). Peran e-governance sebagai instrumen peningkatan transparansi dan akuntabilitas pemerintahan di Indonesia. *Journal of Administration and International Development*, 5(1), 45–54.

Susilo, F. (2023). Perlindungan hukum terhadap konsumen dan tanggung jawab pelaku usaha akibat iklan yang menyesatkan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 6(2), 724–733.

Syahrial, M. (2022). Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) terhadap kepatuhan pemenuhan syariah pada perbankan syariah. *Jurnal An-Nahl*, 9(1), 45–52.

Tribatanews Polri. (2021, November 11). Tipu puluhan korban, developer perumahan berkedok syariah dilaporkan ke Polda Jambi.

Umam, F. (2021). Sharia housing: Religious commodification and the urban Muslims politics of space. *Tashwirul Afkar*, 40(1).

Wirani, Y., Nadira, E., & Romadhon, M. S. (2021). Evaluation of the acceptance of the developer registration system using the TAM framework with the perspective of housing developers and associations in Indonesia. *INTENSIF*, 5(1), 13–26.