

**ADAB MUAMALAH MALIYAH PADA PERUSAHAAN DAN
NASABAH PROPERTI SYARIAH SEBELUM DAN SAAT
PANDEMI COVID-19 (STUDI KASUS PADA
PERUSAHAAN PROPERTI SYARIAH
DI KOTA PALEMBANG)**



Skripsi oleh:

Hidayah Huaena

01031181823212

Akuntansi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI**

2024

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF
ADAB MUAMALAH MALIYAH PADA PERUSAHAAN DAN NASABAH
PROPERTI SYARIAH SEBELUM DAN SAAT PANDEMI COVID-19
(STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI SYARIAH
DI KOTA PALEMBANG)

Disusun oleh:

Nama : Hidayah Huaena
NIM : 01031181823212
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Bidang Kajian/Konsentrasi : Akuntansi Syariah

Disetujui untuk digunakan dalam ujian Komprehensif.

Tanggal Persetujuan

Dosen Pembimbing

Tanggal: 14 Juni 2024

Ketua,



**Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si., Ak.,
CA, CSRS, CSRA
NIP. 197106021995032002**

Tanggal: 21 Mei 2024

Anggota,



**Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
NIP. 197902212003121002**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**ADAB MUAMALAH MALIYAH PADA PERUSAHAAN DAN NASABAH
PROPERTI SYARIAH SEBELUM DAN SAAT PANDEMI COVID-19
(STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI SYARIAH
DI KOTA PALEMBANG)**

Disusun Oleh:

Nama : Hidayah Huaena
NIM : 01031181823212
Jurusan : Akuntansi
Mata Kuliah Skripsi : Akuntansi Syariah

Telah diuji dalam Ujian Komprehensif pada tanggal 11 Juli 2024 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Indralaya, 11 Juli 2024

Panitia Ujian Komprehensif,

Ketua

Anggota

Anggota

Dr. Emylla Yuniartie, S.E., M.Si., Ak.
CA, CSRS, CSRA
NIP. 197106021995032002

Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
NIP. 197902212003121002

Muhammad Farhan, S.E., M.Si
NIP. 198312152015041002

Mengetahui,

Plt. Ketua Jurusan Akuntansi



Prof. Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
NIP 196211121989111001

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hidayah Huaena
NIM : 01031181823212
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Bidang Kajian/Konsentrasi : Akuntansi Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :

“Adab Muamalah Maliyah Pada Perusahaan Dan Nasabah Properti Syariah Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Syariah Di Kota Palembang)”

Pembimbing :

Ketua : Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si., Ak., CA., CSRS, CSRA
Anggota : Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
Tanggal Ujian : 11 Juli 2024

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan saya ini tidak benar dikemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Indralaya, 15 Juli 2024

Pembuat Pernyataan,



Hidayah Huaena

NIM. 01031181823212

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Apabila telah datang pertolongan Allah dan kemenangan, maka bertasbillah dengan memuji Tuhanmu dan mohonlah ampun kepada-Nya. Sesungguhnya Dia Maha Penerima Taubat.” (QS. An-Nashr [110]: 1&3).

“Pada hakikatnya, semua kebahagiaan kita ada di dalam kesetiaan mengikuti dan beriman kepada makhluk terbaik yaitu Baginda Rasulullah ﷺ.
Maka, Jangan pernah berpikir untuk meninggalkan
Rasulullah ﷺ.”

“Berjuanglah! Hidup mulia atau mati syahid membela Rasulullah ﷺ.”
(Murobbi)

“Tidak ada kemenangan tanpa Islam yang benar, tidak ada Islam tanpa ‘ubudiyah kepada-Nya dan tidak ada ‘ubudiyah tanpa pengorbanan, merendahkan diri di pintu-Nya dan jihad di jalan-Nya.”
(Dr. Muhammad Ramadhan Said Al-Buthy)

Kupersembahkan skripsi ini untuk :

- ❖ Orang Tua Tercinta
- ❖ Keluarga Besar Rusdi Jalal
- ❖ Almamater
- ❖ Guru-guru pendidik ku

KATA PENGANTAR

Puji Syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena dengan anugerah-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini guna memnuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar sarjana ekonomi di fakultas ekonomi universitas sriwijaya. Judul skripsi yang dikerjakan adalah **“Adab Muamalah Maliyah Pada Perusahaan Dan Nasabah Property Syariah Sebelum Dan Saat Pandemi COVID-19 (Studi Kasus Pada Perusahaan Property Syariah Di Kota Palembang).”**

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa di dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan. Oleh karena itu, peneliti berharap adanya kritik, saran, usulan konstruktif. Peneliti berharap karya tulils ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan juga menjadi sarana pengembangan baik bagi peneliti maupun pembaca pada umumnya. Akhir kata, peneliti berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembacanya.

Palembang, 14 Juni 2024

Peneliti,



Hidayah Huaena

NIM 01031181823212

UCAPAN TERIMA KASIH

Atas berkat, rahmat, nikmat, kelancaran dan kesehatan yang diberikan Allah Swt. kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, peneliti banyak menyampaikan rasa terima kasih atas bimbingan, petunjuk, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak yang bersifat moral maupun material ditujukan kepada :

1. Allah Swt. atas segala berkat, rahmat, nikmat, kelancaran dan kesehatan yang diberikan kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Baginda Rasulullah ﷺ. Terimakasih selalu menjadi tujuanku untuk bisa sesurga denganmu, orang tua ku, guruku, keluarga ku dan semua orang yang mencintaimu. Semoga aku layak engkau panggil sebagai umatmu kelak di yaumul akhir. Semoga aku berada di barisan orang-orang yang mencintaimu dan dapat memandang wajah indahmu dari jarak yang sangat dekat denganmu serta dapat meminum telaga kautsar langsung dari tangan muliamu. Allahumma Sholli Wasallim Wabarik ‘alaih.
3. Kedua orang tua ku. Mamak, Ayuk-ayukku tercinta: yuk Heni, yuk Yuli, yuk Iip, yuk Uput, kakak-kakakku: kak Zaki, kak Robi dan adikku Uci serta keluarga besar yang selalu memberikan doa, kasih sayang dan dukungan tiada henti. Terima kasih untuk semua pengorbanan, dukungan, motivasi dan semua

hal yang telah diberikan kepadaku yang tak akan pernah terbalas seumur hidup. Semoga bapak juga bahagia di sana.

4. Guru murobbi ku. Ustadz Dedi Mardiansyah, S.H. terimakasih atas arahan dan bimbingannya, terimakasih telah memberikan kesempatan yang begitu banyak untukku agar terus memperbaiki diri, memperbaiki hati, dan berjuang bersama untuk senantiasa membahagiakan Baginda Rasulullah ﷺ, terimakasih atas semua pemaklumannya selama aku menyelesaikan skripsi ini.
5. Teman-teman santri MTQD khususnya anak-anak Sentosa. Zuri, Dona, Zahra, Asda, Ayu, Amel, Hawa, Rohai, mba Leni, mba Yunita, Tia dan semuanya. Terimakasih atas bantuannya dalam penulisan skripsi ini, terimakasih atas pemaklumannya semoga Allah memberikan kepada kalian rasa cinta dan rindu kepada Baginda Nabi yang begitu besar dan dalam hingga akhir hayat kalian. Hingga kalian menjumpai janji Allah itu pasti.
6. Sahabatku Azizah, Pradilla, Novia, Febi, Lekat, Madon dan guruku pak Sudibyو dan ustadz Nawawi. Terimakasih atas doa dan dukungannya.
7. Sahabatku Dewi dan Vina. Terimakasih menjadi partner terbaik dalam diskusi, tugas, organisasi, skripsi. Terimakasih atas kebersamaannya.
8. Bapak. Prof. Dr. Taufiq Mara, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
9. Bapak. Prof. Dr. Mohammad Adam, S.E., M.E. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
10. Prof. Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D. selaku Plt. Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Sriwijaya.

11. Ibu Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si., Ak., CA., CSRS., CSRA. dan Bapak Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah mensupport dan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, nasehat, dan saran dari awal hingga selesainya skripsi ini.
12. Bapak Muhammad Farhan, S.E., M.Si. selaku Dosen Penguji skripsi yang telah membantu dalam memberi arahan, kritik dan saran.
13. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi khususnya Jurusan Akuntansi, yang sangat berjasa dalam membentuk pemahaman dan pola pikir saya terhadap Akuntansi sebagai ilmu dalam praktiknya kelak.
14. Kak Adi dan Mbak Lela selaku admin akuntansi yang selalu memberikan bantuan dalam mengurus administrasi selama masa perkuliahan.
15. Kepada pemerintahan, terima kasih telah memberikan beasiswa BIDIKMISI yang sangat membantu dalam menopang biaya hidup peneliti selama masa perkuliahan.
16. Informan perusahaan properti syariah yakni developer dan nasabah yang telah membantu memberikan informasinya kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
17. Teruntuk orang-orang baik dibalik layar perjuangan ini, terima kasih selalu *mensupport*, memberi masukan, motivasi dan *The Best Support System*. saya hingga mampu menyelesaikan perkuliahan ini.

Penulis,



Hidayah Huaena

ABSTRAK

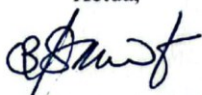
Adab Muamalah Maliyah Pada Perusahaan Dan Nasabah Properti Syariah Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Syariah Di Kota Palembang)

**Oleh :
Hidayah Huaena**

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana adab bermuamalah yang sesuai syariat Islam pada perusahaan properti syariah, untuk mengetahui apakah ada perubahan sikap antara pelaku dan nasabah dalam bermuamalah sebelum dan saat pandemi Covid-19, untuk mengetahui pengalaman bermuamalah yang dirasakan oleh pelaku dan nasabah sebelum dan saat Covid-19. Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan properti syariah di Kota Palembang. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus eksplanatoris. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adab-adab dalam muamalah maliyah yang sesuai syariat Islam telah diterapkan oleh perusahaan properti syariah. Adab-adab tersebut mencakup aspek niat, sumber modal jelas dan halal, kejelasan status akad, kesepakatan, musyawarah, memudahkan urusan orang lain, kejujuran dan transparansi, keadilan, kemaslahatan, dan keseimbangan. Kemudian terdapat perubahan sikap dalam bermuamalah sebelum dan saat pandemi COVID-19, yaitu perubahan pola interaksi, perubahan pola pengelolaan sumber daya perusahaan serta tumbuhnya kesadaran dan minat masyarakat terhadap produk properti syariah. Pengalaman muamalah yang dirasakan yaitu adanya tantangan dan penyesuaian yang harus dilakukan selama pandemi COVID-19.

Kata Kunci : Adab bermuamalah, Muamalah Maliyah, Pandemi Covid-19, Properti Syariah, Syariat Islam, Maqashid Syariah

Ketua,



**Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si.,
Ak., CA, CSRS, CSRA
NIP. 197106021995032002**

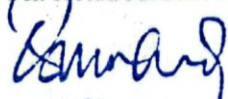
Anggota



**Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
NIP. 197902212003121002**

Mengetahui

Pt. Ketua Jurusan Akuntansi,



**Prof. Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
NIP. 196211121989111001**

ABSTRACT

Maliyah Muamalah Adab in Sharia Property Companies and Customers Before and During the Covid-19 Pandemic (Case Study of a Sharia Property Company in Palembang City)

by :
Hidayah Huaena

The purpose of this research is to find out how the manners of dealing in accordance with Islamic law in Islamic property companies, to find out whether there are changes in attitudes between actors and customers in dealing before and during the Covid-19 pandemic, to find out the experience of dealing felt by actors and customers before and during Covid-19. The type of data used in this research is sharia property companies in Palembang City. This research uses qualitative research with an explanatory case study approach. The data collection techniques used were interviews and documentation. The results of this study indicate that the manners in muamalah maliyah in accordance with Islamic law have been implemented by Islamic property companies. These manners include aspects of intention, clear and halal sources of capital, clarity of contract status, agreement, deliberation, making other people's affairs easier, honesty and transparency, justice, benefit and balance. Then there were changes in attitudes towards muamalah before and during the COVID-19 pandemic, namely changes in interaction patterns, changes in company resource management patterns and growing public awareness and interest in sharia property products. What Muamalah experienced was the challenges and adjustments that had to be made during the COVID-19 pandemic.

Keyword : Adab bermuamalah, Muamalah Maliyah, Pandemi Covid-19, Properti Syariah, Syariat Islam, Maqashid Syariah

Chairman,




**Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si., Ak., CA,
CSRS, CSRA
NIP. 197106021995032002**

Member,



**Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
NIP. 197902212003121002**

Acknowledge of
On Behalf of Head Accounting Departement,



**Prof. Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
NIP. 196211121989111001**

SURAT PERNYATAAN ABSTRAK

Saya dosen pembimbing skripsi telah menyatakan bahwa abstrak skripsi dalam Bahasa Inggris dari mahasiswa :

Nama : Hidayah Huaena
NIM : 01031181823212
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Judul Skripsi : Adab Muamalah Maliyah Pada Perusahaan Dan Nasabah Properti Syariah Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Syariah Di Kota Palembang)

Telah saya periksa penulisan *grammar* maupun susunan *tenses-nya* dan saya setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

Ketua,



**Dr. Emylia Yuniartie, S.E., M.Si., Ak,
CA, CSRS, CSRA
NIP. 197106021995032002**

Indralaya, 16 Juli 2024

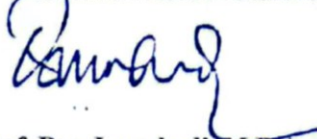
Anggota,



**Achmad Soediro, S.E., M.Com., AK
NIP. 197902212003121002**

Mengetahui


Pt. Ketua Jurusan Akuntansi,



**Prof. Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
NIP. 196211121989111001**

RIWAYAT HIDUP

DATA DIRI

Nama	: Hidayah Huaena	
Jenis Kelamin	: Perempuan	
Tempat/Tanggal Lahir	: Bekasi, 05 Maret 2000	
Agama	: Islam	
Status	: Lajang	
Alamat Rumah	: Perumahan Surya Akbar 9, Kec. Sukarami, Kelurahan Talang Jambe, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.	
Alamat Email	: hidayahhuaena@gmail.com	

PENDIDIKAN FORMAL

Tahun 2006– 2012	: SD Negeri 2 Pendopo Barat
Tahun 2012 – 2015	: SMP Negeri 1 Pendopo Barat
Tahun 2015 – 2018	: SMA Negeri 1 Pendopo Barat
Tahun 2020 - Sekarang	: Ma'had Tahfidz Quran Darussalam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF ... Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI. Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
ABSTRAK Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
<i>ABSTRACT</i>	x
SURAT PERNYATAAN ABSTRAK.....	xi
RIWAYAT HIDUP.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat Teoritis	7
1.4.2 Manfaat Praktis	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Landasan Teori	8
2.1.1 Maqashid Syariah.....	8
2.1.2 Adab Muamalah	8
2.1.3 Muamalah Maliyah	10
2.1.4 Asas-Asas Muamalah.....	13
2.1.5 Akad Muamalah	14
2.1.6 Prinsip- Prinsip Muamalah.....	15
2.1.7 Syarat Sah Akad Muamalah.....	19
2.1.8 Larangan Dalam Muamalah	20
2.2 Penelitian Terdahulu.....	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	33
3.1 Ruang Lingkup Penelitian	33
3.2 Objek dan Subjek Penelitian	33

3.3 Jenis Penelitian	34
3.4 Sumber Data	35
3.4.1 Data Primer	35
3.4.2 Data Sekunder	36
3.5 Teknik Pengumpulan Data	36
3.5.1 Wawancara	36
3.5.2 Dokumentasi.....	36
3.6 Teknik Menjaga Kualitas Data	37
3.7 Teknik Analisis Data	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	42
4.1 Profil Umum Objek Penelitian	42
4.1.1 Ahad Mandiri Properti Syariah	42
4.1.2 Shofiyah <i>Residence</i> Palembang.....	44
4.2 Profil Informan	46
4.3 Hasil dan Pembahasan Penelitian.....	48
4.3.1 Adab Muamalah Perusahaan Properti Syariah.....	49
4.3.2 Perubahan Sikap dalam Bermuamalah Antara Pelaku Dan Nasabah Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19	70
4.3.3 Pengalaman Bermuamalah yang Dirasakan oleh Developer dan Nasabah	74
4.4 Pembahasan Penelitian	76
4.4.1 Penerapan Adab-Adab Muamalah Maliyah pada Perusahaan Properti Syariah.....	76
4.4.2 Perubahan Sikap dalam Bermuamalah antara Developer dan Nasabah	90
4.4.3 Pengalaman Bermuamalah yang Dirasakan oleh Developer dan Nasabah	94
BAB V KESIMPULAN.....	97
5.1 Kesimpulan.....	97
5.2 Keterbatasan Penelitian	98
5.3 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN.....	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)	4
Gambar 1.2	Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah.....	4
Gambar 1.3	Pembiayaan dan NPF berdasarkan jenis akad-BankUmum Syariah dan Unit Usaha Syariah	5
Gambar 3.1.	Bagan Alur Metodologi Penelitian.....	39
Gambar 4.1	Struktur Organisasi Ahad Mandiri property Syariah.....	43
Gambar 4.2	Struktur Organisasi Shofiyah Residence Palembang.....	45
Gambar 4.3	Akad Jual Beli.....	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Wawancara	103
Lampiran 2 Pedoman Wawancara (Pertanyaan Penelitian)	104
Lampiran 3 Transkrip wawancara PF	109
Lampiran 4 Transkrip Wawancara Narasumber PA	119
Lampiran 5 Transkrip Wawancara Narasumber PR	125
Lampiran 6 Transkrip Wawancara Narasumber PG	128
Lampiran 7 Transkrip Wawancara Narasumber PD	143
Lampiran 8 Transkrip Wawancara Narasumber UD	149
Lampiran 9 Transkrip Wawancara Narasumber DD	166

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dinukil dari kitab Fathul Bari adab merupakan akhlak yang mulia. Akhlak juga sering disebut sebagai ihsan yang berarti baik. Dengan ihsan seseorang akan selalu merasa bahwa semua amal perbuatannya baik kecil maupun besar, terlihat atau tersembunyi akan selalu diawasi oleh Allah swt. Dengan demikian, seseorang akan terdorong untuk selalu berbuat kebaikan dan menjauhi perbuatan yang buruk (Nurhayati & Wasilah, 2015). Adab sangat diperlukan dalam segala hal seperti dalam menuntut ilmu, mengajarkan ilmu, dalam interaksi sosial maupun dalam bermuamalah.

Muamalah dipelajari dalam akuntansi syariah yang mana muamalah dikenal dengan transaksi syariah. Transaksi syariah berarti transaksi yang dilakukan sesuai dengan hukum Islam seperti adanya akad, terpenuhinya syarat sah muamalah, sesuai dengan prinsip syariah dan lain sebagainya. Transaksi syariah atau muamalah terbagi menjadi lima salah satunya adalah muamalah maliyah. Muamalah maliyah (hukum kebendaan) merupakan salah satu kajian dalam fikih muamalah yang mengkaji muamalah dari segi objeknya di mana kegiatan transaksi dapat menjadi sah apabila memenuhi prinsip-prinsip syariah (Adam, 2017). Prinsip syariah yang berlaku umum di dalam kegiatan muamalah (transaksi syariah) bersifat mengikat secara hukum bagi semua pelaku muamalah (transaksi syariah) (KDPPLK Syariah par. 14).

Muamalah dapat bersifat komersial dan nonkomersial (KDDPLK Syariah par. 28). Muamalah yang bersifat komersial biasanya berupa aktivitas bisnis dan muamalah yang bersifat nonkomersial biasanya berbentuk aktivitas sosial. Salah satu kegiatan muamalah yang bersifat komersial adalah muamalah yang ada pada perusahaan properti syariah.

Tren KPR syariah tanpa bank yang diusung oleh developer properti syariah menggunakan konsep syariah dalam transaksinya. Konsep syariah yang diterapkan dalam KPR syariah tanpa bank yakni tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa suta, dan tanpa akad bermasalah (Ismail, 2021). Kegiatan transaksi pada KPR syariah tanpa bank dilakukan dengan cara nasabah membeli dan membayar rumah secara langsung kepada pihak developer properti syariah (Firmansyah & Indika, 2020).

Penelitian yang dilakukan oleh Rahadi et al (2021) menunjukkan bahwa dalam implementasinya terdapat beberapa developer properti syariah yang masih membenarkan kerjasama dengan bank. Dalam hal ini, bank sebagai perantara antara pembeli dan developer mengakibatkan transaksi muamalah menjadi batil karena mengandung ketidakjelasan, apakah nasabah membeli rumah ke developer ataukah ke bank.

Kemudian, penelitian yang dilakukan oleh Nurmala et al (2020) mengenai penerapan akad istishna di PT Royal Brieda Indonesia yang merupakan salah satu perusahaan property syariah yang ada di kota Bandung, diketahui bahwa penerapan akad istishna belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa no 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna. Dalam akad istishna dijelaskan bahwa pembeli memiliki hak

khiyar apabila ditemukan cacat pada barang yang dibeli, akan tetapi sebelum adanya kesepakatan antara pembeli dan developer, pihak developer sudah menentukan bahwa hanya khiyar majelis yang diperbolehkan sedang khiyar syarat tidak diperkenankan.

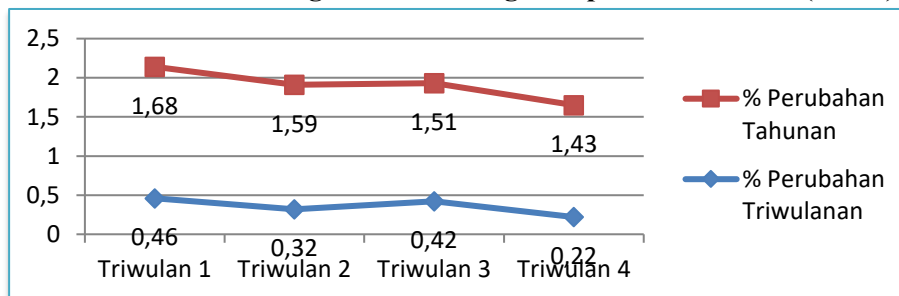
Sholikah et al (2020) telah meneliti mengenai skema jual beli KPR syariah pada PT MIB. Dalam penelitian tersebut ditemukan bahwa terdapat unsur gharar atau ketidakpastian dimana pihak PT MIB tidak menjelaskan harga barang dan margin yang diambil secara detail kepada konsumennya. Hal ini bisa menyebabkan tidak sahnya suatu akad, karena salah satu sahnya akad adalah diketahuinya harga barang secara jelas oleh kedua pihak yang bertransaksi.

Berdasarkan penelitian di atas, dapat diketahui bahwa kegiatan muamalah pada perusahaan properti syariah ini cenderung bersifat menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain. Hal ini berarti bertentangan dengan salah satu prinsip transaksi syariah yakni *maslahah*. *Maslahah* bertujuan untuk memberikan kebermanfaatan dan menghindarkan semua pihak yang bertransaksi dari kemudharatan (KDPPLK Syariah par.23). Untuk mencapai kemaslahatan, pihak developer harus dapat memahami bagaimana akhlak yang baik atau adab dalam bermuamalah sehingga muamalah yang dilakukan menjadi saling menguntungkan, sinergis dan harmonis (KDPPLK Syariah par. 14).

Perusahaan properti mendapatkan tantangan besar dalam menghadapi pandemi Covid-19. Pasalnya, pada awal masa pandemi Covid-19 yang dimulai dari Maret 2020, banyak perusahaan properti yang mengalami penurunan penjualan. Berdasarkan grafik 1.1 dapat dilihat bahwa harga properti residential mengalami

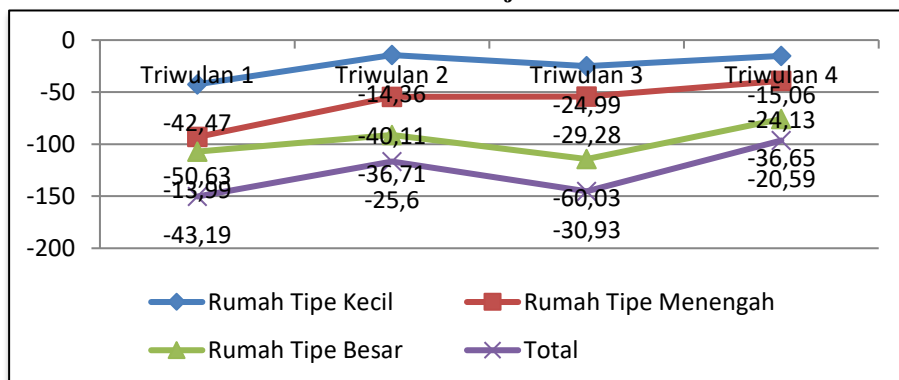
perlambatan kenaikan harga properti secara berturut-turut. Sebelum terjadi pandemi yaitu pada triwulan I harga properti residensial mencapai angka 1,68%, akan tetapi setelah pandemi Covid-19 masuk ke Indonesia harga properti residensial tahun 2020 terus mengalami penurunan. Bukan hanya itu, adanya pandemi Covid-19 juga menyebabkan terjadinya penurunan penjualan properti residensial sebesar -25,60% sebagaimana tergambar dalam grafik 1.2.

Gambar 1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)



Sumber: Survei Harga Properti Residensial, data diolah 2022

Gambar 1.2 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah

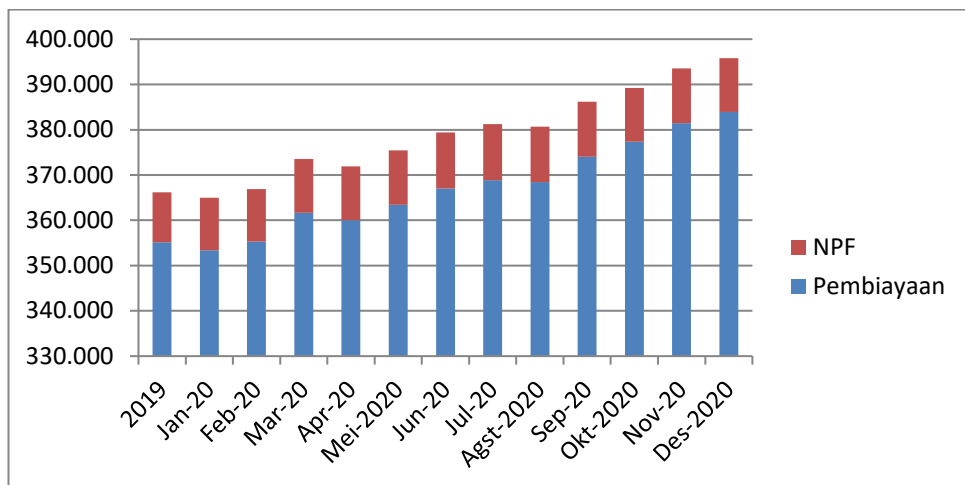


Sumber: Survei Harga Properti Residensial, data diolah 2022

Selain itu, pandemi Covid-19 juga menyebabkan banyaknya perusahaan yang melakukan efisiensi biaya dengan mengurangi jumlah karyawan. Pada tahun 2020 BPS melakukan survei sosial demografi dampak Covid-19. Jumlah informan dari survei tersebut yaitu 87.379 orang. Dari survei tersebut diketahui bahwa informan yang diPHK sebanyak 3,18% laki-laki dan 1,87% perempuan atau sekitar 4.413

orang yang ter-PHK. Bagi masyarakat yang terkena PHK khususnya bagi mereka yang memiliki KPR, harus menghadapi situasi ekonomi yang sulit yang kemudian berimplikasi pada tingginya NPF (diagram 1.1).

Gambar 1.3 Pembiayaan dan NPF berdasarkan jenis akad-Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (Statistik Perbankan Syariah), data diolah 2022

Dari diagram di atas dapat dilihat bahwa jumlah NPF terus meningkat dari bulan Agustus hingga Desember 2020. Artinya, pada masa pandemi Covid-19 masyarakat mengalami kesulitan untuk membayar kewajibannya. Pada situasi ini, nasabah jangan menzalimi penjual, nasabah tidak diperkenankan memanfaatkan pandemi Covid-19 sebagai alasan untuk menunda pembayaran selama ia mampu membayar. Dari Abu Huraira ra. Rasulullah saw. bersabda, *“Penundaan (pembayaran) oleh orang yang mampu adalah kezhaliman.”* (Mutafaq ‘alaih). Oleh karena itu, nasabah juga diharuskan untuk memahami adab dalam melakukan transaksi syariah (muamalah) agar muamalah dapat berjalan sebagaimana mestinya, sesuai dengan prinsip syariah.

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai adab-adab muamalah di perusahaan property syariah terlebih KPR syariah tanpa bank yang diusung oleh developer properti syariah ini merupakan bidang usaha yang relatif baru (Paramansyah et al., 2021). Selain itu, dari literatur-literatur yang peneliti temui khususnya literature dari akuntansi sendiri belum ada yang mengkaji hal tersebut. Oleh karena itu, penulis mengajukan judul penelitian dengan judul **“Adab Muamalah Maliyah pada Perusahaan dan Nasabah Properti Syariah Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Perusahaan Properti Syariah di Kota Palembang)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana adab-adab dalam muamalah maliyah yang sesuai syariat Islam pada perusahaan properti syariah?
2. Apakah ada perubahan sikap antara pelaku dan nasabah dalam bermuamalah sebelum dan saat pandemi Covid-19? Mengapa?
3. Bagaimana pengalaman bermuamalah yang dirasakan oleh pelaku dan nasabah ketika sebelum dan saat pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penelitian

Menjawab permasalahan yang telah diuraikan pada rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana adab bermuamalah yang sesuai syariat Islam pada perusahaan properti syariah.
2. Untuk mengetahui apakah ada perubahan sikap antara pelaku dan nasabah dalam bermuamalah sebelum dan saat pandemi Covid-19.
3. Untuk mengetahui pengalaman bermuamalah yang dirasakan oleh pelaku dan nasabah sebelum dan saat Covid-19.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dengan dilakukannya penelitian ini maka peneliti berharap dapat memberikan kontribusi pada dunia pendidikan khususnya bidang akuntansi syariah mengenai adab-adab dalam bermuamalah khususnya pada perusahaan properti syariah. Kemudian, bagi para peneliti yang akan datang diharapkan dapat menjadikan penelitian ini sebagai tambahan referensi literturnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan peneliti secara pribadi, menambah wawasan dan dapat menjadi rujukan bacaan bagi para *developer* properti syariah dan juga diharapkan menambah wawasan dan menjadi rujukan bacaan bagi para nasabah properti syariah mengenai adab-adab yang harus diperhatikan ketika bermuamalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adam, P. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Adam, P. (2018). *Fikih Muamalah Adabiyah*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Afifah, N., Firdania, D., Septiana, A. R., & Oktafia, R. (2024). Maqashid Syariah Sebagai Tujuan Ekonomi Islam. *Economics And Business Management Journal (EBMJ)*, 3(1), 1–5.
- Aqbar, K., Iskandar, Wahab, A. R., & Husaini, A. A. (2022). Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah. *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam*, 3(3), 350–370. <https://doi.org/10.36701/bustanul.v3i3.670>.
- Arifin, Muhammad. (2019). *Panduan Praktis Fikih Perniagaan Islam Berbisnis dan Berdagang Sesuai Sunnah Nabi*. Jakarta: Darul Haq.
- Ayu, I. W., Zulkarnaen, & Fitriyanto, S. (2022). Budaya Digital Dalam Transformasi Digital Menghadapi Era Society 5.0. *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal*, 5(1), 20–25. <https://doi.org/10.58406/jpml.v5i1.922>
- Badan Pusat Statistik. (2022). *Pendataan Survei Harga Properti Perumahan (SHPP)*. Badan Pusat Statistik.
- Baladina, N. A., & Ashlihah. (2021). Perilaku Produsen Pada Masa Pandemi Covid - 19 Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam Di Kelurahan Lontar Surabaya. *JIES : Journal of Islamic Economics Studies*, 2(2), 104–110.
- Benaicha, M. (2020). An analysis of the normative parameters of reward and risk in Islamic finance. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 12(3), 303–323. <https://doi.org/10.1108/IJIF-07-2019-0100>
- Farhan, M., Kusumawardani, M., Bashir, A., & Soediro, A. (2021). Maqashid Syariah in Practical Sustainability Report (Case Study of BUMN in South Sumatra). *SRIWIJAYA INTERNATIONAL JOURNAL OF DYNAMIC ECONOMICS AND BUSINESS*, 5(2), 173–190. <https://doi.org/10.29259/SIJDEB.V1I2.173-190>
- Fauzi, A. A., & Rahadi, R. A. (2021). Toward a Business Resilience Model: The Case of Sharia Property in Surabaya Raya Area during COVID-19 Pandemic. *European Journal of Business and Management Researc*, 6(4), 252–261. <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2021.6.4.986>
- Fauziah, H. N., Fakhriyah, A. N., & Rohman, A. (2020). Analisis Risiko Operasional Bank Syariah Pada Masa Pandemi Covid-19. *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(2), 38–45.

- Firdaus, S. (2022). Al-Qur'an dan Pembangunan Lingkungan Berkelanjutan di Indonesia: Analisis Maqashid Syariah untuk Pencapaian SDGs. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam*, 07(02). <https://doi.org/10.24235/jm.v7i2.11594>
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2020). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*.
- Ghulami, A., Danar, A., Kholidah, N., & Labib, A. (2023). Penerapan Etika Bisnis Islam pada Jasa Barbershop di Kabupaten Magelang. *JAMEK (Jurnal Akuntansi Manajemen Ekonomi dan Kewirausahaan)*, 3(3), 71–80. <https://doi.org/10.47065/jamek.v3i3.1184>
- IAI (Ikatan Akuntansi Indonesia). (2019). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah*. Jakarta: IAI
- Ismail, D. (2021). Kesadaran Masyarakat Terhadap KPR Syariah. *LIKUID: Jurnal Ekonomi Industri Halal*, 1(1), 1–10.
- Kamaluddin, I., Rahmania, N., & Syamsuri. (2022). Implementasi Qowaidh Fiqhiyyah Pada Bagi Hasil Perbankan Syariah Melalui Akad Musyarakah. *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*, 8(2), 112–129.
- Komarudin, Aini, A. I., & Khofifah, H. (2023). Etika Bisnis Islam Dalam Transaksi Jual Beli Pada Home Industry Tahu. *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam Vol*, 4(1), 144–154. <https://doi.org/10.30739/jesdar.v4i1.1995>
- Kristina, A. (2020). *Belajar Mudah Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta Selatan : Rumah Media.
- Maharani, D., & Yusuf, M. (2020). Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah Dalam Aktivitas Ekonomi Halal. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1), 131–144. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30595/jhes.v0i1.8726>
- Mansyur, Z. (2020). Implementasi Teori Maqashid Syari`Ah Asy-Syatibi Dalam Muamalah Kontemporer. *JURISDICTIE*, 11(1), 67–92. <https://doi.org/10.18860/J.V11I1.7675>
- Mergaliyev, A., Asutay, M., Avdukic, A., & Karbhari, Y. (2021). igher Ethical Objective (Maqasid al-Shari'ah) Augmented Framework for Islamic Banks: Assessing Ethical Performance and Exploring Its Determinants. *Assessing ethical performance and exploring its determinants. Journal of business ethics*, 107(4), 797–834.
- Muchlis, Z., & Fathurrahman, A. (2021). Profit and Risk for Property Business Using Sharia and Conventional System: A Comparative Analysis. *Afkaruna: Indonesian Interdisciplinary Journal of Islamic Studies*, 17(1), 151–169. <https://doi.org/10.18196/AFKARUNA.V17I1.11325>

- Nisa, K., & Sopingi, I. (2020). Pengaruh Kualitas Layanan, Emosional Marketing dan Spiritual Marketing Terhadap Kepuasan Nasabah Tabungan Khoiroton. *JIES : Journal of Islamic Economics Studies*, 1(1), 50–60. <https://doi.org/10.33752/jies.v1i1.5911>
- Nurhayati, S., & Wasilah. (2015). *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Nurmala, R., Mubarak, J., & Hasanudin, M. (2020). Penerapan Akad Istishna' Pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra Di PT Royal Bridea Indonesia. *Al-Muamalat: Jurnal Ekonomi Syariah*, 7(1), 45–56. <https://doi.org/10.15575/AM.V7I1.10859>
- OJK. (2022). *Statistik Perbankan Syariah*. Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
- Paramansyah, A., Abdillah, I., & Damayanthi, D. (2021). Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsih pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia. *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 3(1), 72–87. <https://doi.org/10.47467/ALKHARAJ.V3I1.189>
- Qorni, A., Firmansyah, J., & Finna Wais Al Qorni, G. (2020). Sharia Property Purchase Decision Without Bank: Analysis Of The Influence Of Price Factors, Environment And Religiosity. *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam*, 3(3), 234–245.
- Rahadi, R. A., Majid, R. N., Faturohman, T., Hasanah, E. N., & Rahmawati, D. (2021). Real Estate Developer Perception for Sharia Housing Products in Greater Bandung, Indonesia. *Journal of Emerging Economies and Islamic Research*, 9(1), 54–67. <https://doi.org/10.24191/JEEIR.V9I1.10615>
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 167–181. <https://doi.org/10.26623/HUMANI.V7I3.1425>
- Safiyo, H. H., Mohammed, A. I., Jakada, M. B., Kallah, U. M., & Mika'il, B. U. (2020). An Empirical Analysis On Covid-19: Lockdown Impact On Nigerian Economy. *Journal of Accounting Research, Organization and Economics*, 3(3), 206–214. <https://doi.org/10.24815/jaroe.v3i3.17751>
- Santoso, I. R., Harsanto, M., Sulila, I., & Bahsoan, A. (2020). Risk Management of Musyarakah Mutanaqisah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues. *International Journal of Applied Business and International Management (IJABIM)*, 5(3), 41–50. <https://doi.org/10.32535/IJABIM.V5I3.980>
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2018). *Metode Penelitian Untuk Bisnis Pendekatan Pengembangan-Keahlian*. Jakarta : Salemba Empat.

- Sholikah, M., Isharijadi, I., & Astuti, E. (2020). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Pada Skema Jual Beli KPR Syariah. *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, 3(2). <https://doi.org/10.18196/JATI.030228>
- Srisusilawati, P., Hardianti, P. D., Erlianti, N., Pitsyahara, I. R., & Nuraeni, S. K. (2022). Implementasi Maqashid Syariah Terhadap Produk Perbankan Syariah. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam*, 07(01). <https://doi.org/10.24235/jm.v7i1.8409>
- Suardi, D., & Amelia, M. (2020). Perspektif Maqasid Al-Syari'ah dalam Keputusan Pembelian Perumahan Vila Rizki Ilhami (Studi Kasus pada Penghuni Perumahan Vila Rizki Ilhami – Tangerang). *At-Ta'awun: Journal of Islamic Economics*, 1(1), 32–44.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarni, Y. (2020). Pandemi Covid-19: Tantangan Ekonomi dan Bisnis. *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(2), 46–58. <https://doi.org/10.29300/AIJ.V6I2.3358>
- Uhruska, M., & Małkowska, A. (2021). The Impact of COVID-19 on the Work of Property Valuers: A Glance at the Polish State of Play. *Journal of Risk and Financial Management*, 14(8), 378. <https://doi.org/10.3390/JRFM14080378>
- Waluyo, B., & Rozza, S. (n.d.). International Review of Management and Marketing A Model for Minimizing Problems in Salam Financing at Islamic Banks in Indonesia. *International Review of Management and Marketing* |, 2020(2), 1–7. <https://doi.org/10.32479/irmm.9149>
- Yin, Robert. K. (2015). *Studi Kasus Desain & Metode*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Yusuf. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta : Kencana.