

**PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KOTA PALOPO DITINJAU DARI
ETIKA BISNIS ISLAM**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat meraih
Gelar Sarjana Ekonomi (SE) Pada Program Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Diajukan oleh:

ANDRYANSYAH RAMADHAN

NIM 15.0401.0175

Dibimbing oleh:

1. Dr. Takdir, SH., MH.
2. Hendra Safri, SE., MM.

**PROGRAM STUDY EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO
2019**

**PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KOTA PALOPO DITINJAU DARI
ETIKA BISNIS ISLAM**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat meraih
Gelar Sarjana Ekonomi (SE) Pada Program Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Diajukan oleh:

ANDRYANSYAH RAMADHAN

NIM 15.0401.0175

**PROGRAM STUDY EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO
2019**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "Pengembangan Perumahan di Kota Palopo Ditinjau dari Etika Bisnis Islam" yang di tulis oleh **Andryansyah Ramadhan** dengan NIM 15 0401 0175 Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, yang di *munaqasyah* kan pada hari Senin, **19 Agustus 2019 M** bertepatan dengan **18 Dzulhijjah 1440 H**, telah diperbaiki sesuai dengan catatan dan permintaan tim penguji dan diterima sebagai syarat memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)**.

Palopo, 28 Agustus 2019 M
27 Dzulhijjah 1440 H

TIM PENGUJI

- | | | |
|------------------------------------|-------------------|---------|
| 1. Dr. Hj. Ramlah M, M.M. | Ketua Sidang | (.....) |
| 2. Dr. Muh. Ruslan Abdullah, M.A. | Sekretaris Sidang | (.....) |
| 3. Burhan Rifuddin, SE., M.M. | Penguji I | (.....) |
| 4. Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI. | Penguji II | (.....) |
| 5. Dr. Takdir, SH., M.H. | Pembimbing I | (.....) |
| 6. Hendra Safri, SE., M.M. | Pembimbing II | (.....) |

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam

Dr. Hj. Ramlah M, M.M.
NIP 19610208 1994032 001

Ketua Program Studi
Ekonomi Syariah

Dr. Fasha, M.El.
NIP 19810213 200604 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andryansyah Ramadhan
NIM : 15.0401.0175
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

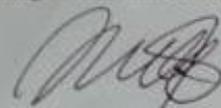
Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa :

1. Skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan atau karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi adalah karya saya sendiri, selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya. Bilamana dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan



Andryansyah Ramadhan

Nim. 15.0401.0175

PERSETUJUAN PENGUJI

Judul : **Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika
Bisnis Islam**

Nama : Andryansyah Ramadhan

NIM : 15.0401.0175

Program Studi : Ekonomi Syariah

Disetujui Untuk Diajukan Pada Ujian Tutup / Munaqasyah Penelitian

Demikian untuk proses selanjutnya.

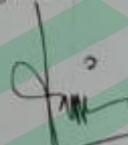
Palopo, Agustus 2019

Penguji I



Burhan Rifuddin, S.E., M.M.
NIP. 19670311 199803 1 001

penguji II



Dr. Anita Marwing, S.HL., M.HI.
NIP. 19829124 200901 2 006

NOTA DINAS PENGUJI

Perihal : Skripsi
Lamp :-
Kepada Yth. :

Palopo, Agustus 2019

Di _
Tempat

Assalamu 'Alaikum Wr.Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Andryansyah Ramadhan
NIM : 15.0401.0175
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika Bisnis Islam.

Menyatakan bahwa skripsi ini sudah layak untuk di ajukan ujian Munaqasyah.
Demikian untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'Alaikum Wr.Wb.

Penguji I,



Burhan Rifuddin, S.E., M.M.
NIP. 19670311 199803 1 001

NOTA DINAS PENGUJI

Perihal : Skripsi

Palopo, Agustus 2019

Lamp

Kepada Yth.

Di

Tempat

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Andryansyah Ramadhan
NIM : 15.0401.0175
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika Bisnis Islam.

Menyatakan bahwa skripsi ini sudah layak untuk di ajukan ujian Munaqasyah.

Demikian untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Penguji II,



Dr. Anita Marwin, S.HI., M.HI.
NIP. 19829124 200901 2 006

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul : **Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika
Bisnis Islam**

Nama : Andryansyah Ramadhan

NIM : 15.0401.0175

Program Studi : Ekonomi Syariah

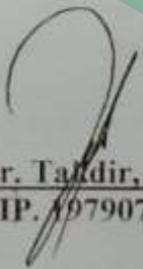
Disetujui Untuk Diajukan Pada Ujian Tutup / Munaqasyah Penelitian

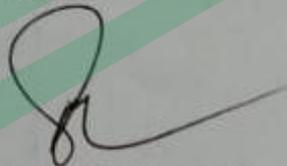
Demikian untuk proses selanjutnya.

Palopo, Agustus 2019

Penguji I

penguji II


Dr. Takdir, SH., M.H.
NIP. 19790724 200312 1 002


Hendra Safri, M.M.
NIP. 19861020 201503 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Perihal : Skripsi
Lamp : -
Kepada Yth.

Palopo, Agustus 2019

Di _
Tempat

Assalamu 'Alaikum Wr.Wb.

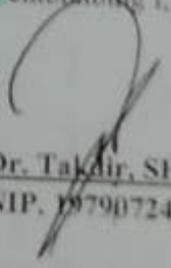
Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Andryansyah Ramadhan
NIM : 15.0401.0175
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika Bisnis Islam.

Menyatakan bahwa skripsi ini sudah layak untuk diajukan ujian Munqasyah. Demikian untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'Alaikum Wr.Wb.

Pembimbing I,


Dr. Takdir, SH., M.H.
NIP. 19790724 200312 1 002

NOTA DINAS PEMBIMBING

Perihal : Skripsi

Palopo, Agustus 2019

Lamp. :-

Kepada Yth

Di

Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melakukan bimbingan skripsi, mahasiswa tersebut dibawah ini:

Nama : Andryansyah Ramadhan

Nim : 15.0401.0175

Program Studi : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul skripsi : **Pengembangan Perumahan di Kota Palopo ditinjau dari Etika Bisnis Islam**

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk diujikan pada ujian Munaqasyah.

Demikianlah untuk diproses selanjutnya

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Penguji I


Hendra Safri, M.M.
NIP. 19861020 201503 1 001

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا

مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ

Alhamdulillah penulis ucapkan puji dan syukur kehadirat Allah Swt yang maha kuasa karena kasih dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang sudah menjadi tugas dan tanggung jawab setiap mahasiswa di akhir masa perkuliahan. Salawat dan salam kepada junjungan Nabi besar Muhammad Saw, yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Penulis bersyukur kepada *Ilahi Rabbi* yang telah memberikan hidayah-Nya dan *Inayah-Nya*, sehingga skripsi yang berjudul **Pengaruh Penerapan Etika Bisnis Islam Terhadap Perilaku Pedagang (Studi Kasus Pasar Tradisional Andi Tadda Kota Palopo)** dapat diselesaikan dengan baik dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis banyak menghadapi kesulitan. Namun, dengan ketabahan dan ketekunan yang disertai dengan doa, bantuan, petunjuk, masukan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga Alhamdulillah skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada orang tua tercinta, Ayahanda Rusman Haru dan Ibunda Nurmawati yang senantiasa memanjatkan doa kehadirat Allah Swt. memohon keselamatan dan kesuksesan bagi anaknya, telah mengasuh dan mendidik penulis

dengan kasih sayang sejak kecil hingga sekarang. Begitu banyak pengorbanan yang telah mereka berikan kepada penulis baik secara moril maupun materil. Sungguh penulis sadar tidak mampu untuk membalas semua itu. Hanya doa yang dapat penulis berikan untuk mereka semoga senantiasa berada dalam limpahan kasih sayang Allah Swt.

Selanjutnya, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yaitu:

1. Dr. Abdul Pirol, M.Ag, sebagai Rektor IAIN Palopo, Wakil Rektor I, Dr. H. Muammar Arafat, M.H. Wakil Rektor II, Dr. Ahmad Syarief Iskandar, S.E., M.M. dan Wakil Rektor III, Dr. Muhaemin, M.A. yang telah membina dan berupaya meningkatkan mutu perguruan tinggi ini, tempat penulis menimba ilmu pengetahuan.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, dalam hal ini Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M. yang juga sebagai pembimbing I bagi penulis. Wakil Dekan I, Dr. Muhammad Ruslan Abdullah, S.E.I., M.A. Wakil Dekan II, Tadjuddin, S.E., M.Si., Ak., CA. Wakil Dekan III, Dr. Takdir, S.H., M.H. dan Ketua Program Studi Ekonomi Syariah, Dr. Fasiha, M.El. yang telah banyak memberikan motivasi serta mencurahkan perhatiannya dalam membimbing dan memberikan petunjuk sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Ilham, S.Ag.,M.A. sebagai pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dengan tulus dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Ibu dosen dan staf IAIN Palopo yang telah banyak membantu dan memberikan motivasi yang bermanfaat kepada penulis serta tambahan ilmu,

khususnya dalam bidang pendidikan agama Islam hingga penulis dapat menyelesaikan studi.

5. Kepala perpustakaan dan segenap karyawan IAIN Palopo yang telah memberikan informasi, data, referensi dan peluang untuk mengumpulkan buku-buku dan melayani penulis untuk keperluan studi kepustakaan dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepala Pasar dan seluruh pedagang Pasar Tradisional Andi Tadda Kota Palopo yang telah memberi izin, informasi, dan data-data yang penulis butuhkan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada saudara-saudaraku dan seluruh keluarga yang tak sempat penulis sebutkan yang telah banyak memberikan motivasi kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan khususnya kelas C, Jurusan Ekonomi Islam, angkatan 2015 yang selalu bersama selama proses perkuliahan serta memberikan dukungan, semangat, dan bantuan dalam proses penelitian dan penulisan skripsi ini.

Teriring doa, semoga amal kebaikan serta keikhlasan pengorbanan mereka mendapat pahala yang setimpal sari Allah swt. dan selalu diberi petunjuk ke jalan yang lurus serta mendapat Ridho-Nya amin.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dalam rangka kemajuan sistem ekonomi Islam dan semoga usaha penulis bernilai ibadah di sisi Allah swt. penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kekeliruan serta masih jauh dari kesempurnaan.

Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun, penulis menerima dengan hati yang ikhlas. Semoga skripsi ini menjadi salah satu wujud penulis dan bermanfaat bagi yang memerlukan serta dapat bernilai ibadah di sisi-Nya.

Palopo, Agustus 2019

Muansar Rusman
Nim. 15 0401 0090



ABSTRAK

ANDRYANSYAH RAMADHAN, 2019. “Pengembangan Perumahan Di Kota Palopo Ditinjau Dari Etika Bisnis Islam”. Skripsi Jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, Pembimbing (I) Dr. Takdir, SH., M.H dan Pembimbing (II) Hendra Safri, M.M.

Kata Kunci : Pengembangan Perumahan, Etika Bisnis Islam.

Skripsi ini adalah hasil penelitian kualitatif untuk meneliti bagaimana penerapan Etika Bisnis Islam terhadap pengembangan perumahan di Kota Palopo? Serta mengetahui bagaimana penerapan etika bisnis dalam sistem Pembiayaan perumahan di Kota Palopo?, Ruang lingkup penelitian ini adalah menjelaskan bagaimana penerapan Etika Bisnis Islam oleh *Developer* Perumahan dalam menjalankan usahanya serta bagaimana sistem pembiayaan dalam jual beli perumahan yang sesuai dengan syariat Islam. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana sistem jual beli rumah yang sesuai dengan etika bisnis Islam.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, data yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak *developer* perumahan di Kota Palopo dan studi dokumentasi, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan pola pikir induktif. Penelitian menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan penelitian lapangan yang meliputi observasi, wawancara serta dokumentasi.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa hampir semua pihak *developer* perumahan telah menerapkan etika bisnis Islam, yang didasari oleh kelima prinsip dasar etika bisnis Islam yang telah diterapkan dalam proses jual belinya. Sedangkan sistem pembiayaannya masih bersifat konvensional hal ini didasarkan karna belum adanya KPR Syariah di Kota Palopo,

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bisnis diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh manusia untuk memperoleh penghasilan atau rezeki dalam rangka memenuhi keinginan dan kebutuhan hidupnya dengan cara mengelola sumber daya ekonomi secara efektif dan efisien. Bisnis memegang peranan penting di dalam kehidupan manusia. Kegiatan bisnis memengaruhi semua tingkat kehidupan individu maupun universal. Kegiatan bisnis selalu bersinggungan dengan hak-hak dan kepentingan orang lain yang akan memunculkan beberapa implikasi sosial-ekonomis, seperti kontrak-kontrak bisnis, persaingan, monopoli, oligopoli.¹

Alquran memandang bisnis sebagai pekerjaan yang menguntungkan. Banyak penjelasan yang sangat detail di dalam Alquran tentang praktik bisnis yang dibolehkan dan yang tidak diperbolehkan. Aturan dalam Islam menuntut agar para pelaku bisnis senantiasa melakukan tindakan sesuai dengan tuntunan Alquran dan As-Sunnah. Dalam bisnis syariah tidak boleh mengandung unsur riba, maysir, gharar, haram, dan zalim.³ Allah swt. secara jelas mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S Al-baqarah/2:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ

¹ Rudi Haryanto, "Moralis: Paradigma Baru dalam Etika Bisnis Modern", Al-Ihkam, Vol. 4, No. 1 (Juli, 2018), 71.

فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahannya :

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu karena mereka berkata (berpendapat) bahwa sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²

Allah swt.menerangkan bahwa jual beli halal karena di dalamnya mengandung kemaslahatan. Sedangkan riba termasuk dosa besar dan diharamkan karena mengandung kezaliman dan akibat yang jelek.Riba merupakan bahaya besar dan menimbulkan konflik di antara manusia.Islam memberikan kemudahan dan ruang gerak yang luas bagi umat Islam untuk melakukan aktivitas ekonominya termasuk dalam berbisnis, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup. Peningkatan kesejahteraan dan taraf hidup bergantung pada kesungguhan dan ketekunan para pelaku bisnis.Kesuksesan dan kemajuan suatu bisnis menjadi tujuan utama yang harus dicapai.

Alquran sebagai sebuah tata nilai, kaya akan berbagai norma dan nilai yang dapat dijadikan rujukan dalam upaya membangun dan transformasi masyarakat ekonomi dan bisnis yang beretika. Menurut Beekun etika dapat diartikan sebagai instrumen prinsip moral sebagai pembeda yang baik dan yang buruk. Etika didefinisikan sebagai bidang ilmu yang sifatnya normatif karena

²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publiser, 2007),

berperan menentukan apa yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan oleh seorang individu.³

Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi dinegara negara manapun. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tinggal dengan hanya beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam.⁴ Perumahan tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup lebih dari itu merupakan kebutuhan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampilkan jati diri. Perumahan selain berfungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagaipenyedia lapangan kerja serta pendorong pembentukan modal yang besar.

Dalam meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas tersebut terutama bagi pembangunan perumahan, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama didaerah daerah yang berpenduduk padat maka perlu adanya pengaturan penataan dan penggunaan atas tanah sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi jika dihubungkan dengan hak asasi maka tempat tinggal (perumahan dan Permukiman) merupakan hak bagi setiap warga Negara, sebagian diatur dalam pasal 28 ayat (1) undang-undang dasar 1945 yang berbunyi “Hak untuk hidup, hak untuk tidak di siksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak di perbudak, hak untuk diakui sebagai

³ Rafik Issa Beekun, *Etika Bisnis Islami*, Penerjemah: Muhammad (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h 3.

⁴ Wikipedia, “*Pengertian Perumahan*”, dalam wikipedia.org, diakses pada 09 Juli 2018.

pribadi di hadapan hukum, dan hak untuk tidak di tuntutan atas dasar hukum yang berlaku surut, adalah hak asasi manusia yang tidak dapat di kurangi dalam keadaan apapun”, kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati. Dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh pemerintah.

Perkembangan zaman yang semakin lama semakin maju memungkinkan meningkatnya jumlah populasi manusia sehingga dengan sendirinya kebutuhan manusia satu sama lain terhadap barang dan jasa semakin menguat, terutama masalah tempat tinggal atau rumah. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumahlah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan, kebahagiaan hidup, serta mengajarkan nilai-nilai kehidupan kepada anak-anaknya. Melalui rumah pula dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat.

Memiliki rumah merupakan dambaan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama yang harus segera diwujudkan. Namun Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumah belakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah yang layak masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Banyak cara yang ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya dengan melakukan kredit perumahan. Dengan melakukan pembelian kredit untuk perumahan, diharapkan masyarakat mampu memiliki rumah dengan tidak merasa terbebani karena biaya yang dikeluarkan dapat dijangkau oleh masyarakat. Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pandai-pandai membagi dan manajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi.

Pada dasarnya etika (nilai-nilai dasar) dalam bisnis berfungsi menolong pebisnis untuk memecahkan problem-problem dalam praktik bisnis yang dijalanannya. Etika bisnis Islam merupakan aplikasi pemahaman mengenai apa yang baik dan benar untuk beragam aktivitas bisnis yang bersumber pada Alquran dan sunah Rasulullah saw. dalam dunia bisnis. Pemahaman etika bisnis Islam dimulai dengan menyediakan kerangka prinsip-prinsip dasar etika bisnis Islam.

Setiap aspek bisnis dan industri, baik dari tingkat strategis, manajerial, maupun operasional akan selalu dihadapkan pada tantangan dan masalah baru, terutama menyangkut masa depan dan kelancaran bisnis dan industri. Para pelaku bisnis dihadapkan dengan beragam jenis usaha yang sarat dengan berbagai keunikan, kekhasan, serta permasalahannya. Menurut logika, sebuah usaha yang berpeluang untuk berjalan lancar adalah usaha yang tingkat persaingannya kecil, tetapi kebutuhan konsumen tinggi.⁵ Salah satu jenis usaha yang menunjukkan perkembangan cukup pesat adalah sektor real asset. Real asset merupakan aktiva

⁵ Arman Hakim Nasution, et al., *Entrepreneurship: Membangun Spirit Teknopreneurship* (Yogyakarta: ANDI, 2007), h 98.

berwujud yang nyata (dapat dilihat, disentuh dan dimanfaatkan secara langsung), seperti rumah.

Peningkatan kebutuhan rumah dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk di Indonesia yang cukup tinggi. Hal ini akan memicu terjadinya peningkatan backlog penyediaan rumah bagi masyarakat. Meningkatnya kebutuhan perumahan dipengaruhi oleh siklus hidup, latar belakang dan situasi kondisi saat itu. Pembangunan perumahan dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan dan pemukiman yang dalam masyarakat dikenal dengan istilah *developer*.

Developer atau yang biasa disebut pengembang, adalah perusahaan yang menjalankan bisnisnya untuk membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur dan fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui analisis desain yang memperhatikan pengembangan ruang terbuka, fasilitas umum, sarana dan prasarana, sistem transportasi, serta perencanaan pertumbuhan kawasan dikemudian hari.⁶

Pada umumnya, para pengembang bermitra dengan bank konvensional yang menerapkan sistem bunga dalam hal kerja sama permodalan usaha. Bank juga akan menyediakan fasilitas pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bagi para nasabah calon pembeli rumah. Prinsip KPR yaitu bank membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan pengembalian dana dibayar oleh nasabah bersangkutan dengan cara mencicil. KPR bisa dimulai setelah tersedia dana nasabah untuk uang muka sekitar 30- 40% dari harga rumah. Penetapan persentase uang muka tergantung kebijakan masing-masing bank. Pada

⁶Forum Kompas.com, “Memilih Perumahan dan Pengembangnya”, dalam forum.kompas.com, diakses pada 11 Juli 2018.

hakikatnya penerapan sistem bunga pada bank konvensional adalah riba dalam Islam dan riba merupakan masalah utama yang akan diberikan solusi oleh penulis dalam penelitian ini berdasarkan akad ijarah dan murabahah dalam syariah.

Upaya perbankan di Indonesia dalam mengatasi masalah di atas melalui pemberian fasilitas untuk mewujudkan keinginan masyarakat tersebut. Melalui perbankan, kredit perumahan dapat diambil oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki sebuah rumah yang tetap. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari perkreditan rumah tersebut.

KPR pertama kali telah diterapkan oleh perbankan konvensional, namun seiring dengan perkembangan zaman, perbankan syariah menerapkan pula sistem KPR syariah atau yang sering disebut KPRS. Dengan adanya KPR dan KPRS memberikan dua pilihan kepada masyarakat dalam memilih melakukan kredit perumahan. Pada kredit KPR konvensional diterapkan sistem bunga, sedangkan dalam KPR syariah menerapkan perjanjian (akad). Namun dari masing-masing sistem tersebut tentu memiliki kelebihan dan kekurangan sendiri. Masyarakat dapat memilih salah satu dari pilihan tersebut, tentu dengan mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari sistem yang diterapkan.

KPR konvensional menerapkan sistem bunga, dimana bunga dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan angsuran cicilan. Prosentase bunga telah

ditentukan oleh masing-masing perbankan, pada umumnya KPR konvensional menerapkan sistem bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*). Kredit dengan bunga anuitas, angsuran bulannya tetap, namun komposisi bunga dan pokok angsuran akan berubah tiap periodenya. Nilai bunga per bulan akan mengecil, angsuran pokok per bulannya akan membesar. Sedangkan bunga flat (*flat rate*) didasarkan pada perhitungan bunga secara prorata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominal kredit. Dengan demikian untuk menentukan angsuran pokok dan bunga sangat sederhana. Praktik di bank bila menggunakan *flat rate* umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah.⁷

Penerapan KPR konvensional tentunya berbeda dengan penerapan KPR syariah, dalam KPR syariah tidak menerapkan sistem bunga, namun menerapkan pembiayaan dengan sistem akad, dimana akad dalam pembiayaan tersebut adalah *murabahah dan istishna*. *Murabahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli, sedangkan *istishna*, merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.⁸

Penerapan manajemen sederhana dan prinsip membangun kejujuran, penguatan mentalitas serta visi berpikir yang jauh kedepan, usaha ini semakin maju dan berkembang. Penyempurnaan yang berkesinambungan di dalam hal

⁷Taswan. *Manajemen Perbankan*. (Yogyakarta: U PP STIM Y PKP, 2006) h. 177

⁸ Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011). h 46-50

pengelolaan yang dilandasi oleh keyakinan untuk maju adalah salah satu kuncinya.

Berdasarkan Uraian diatas, peneliti mencoba menganalisis lebih lanjut tentang penerapan etika bisnis didalam proses jual beli perumahan ini dalam skripsi yang berjudul “Pengembangan Perumahan Di Kota Palopo ditinjau dari Etika Bisnis Islam”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan etika bisnis Islam terhadap pengembangan perumahan di kota palopo?
2. Apakah sistem proses jual beli perumahan dikota palopo sudah sesuai dengan etika bisnis Islam?

C. Ruang Lingkup Penelitian

1. Pengertian Perumahan

Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari lingkungan unit-unit tempat tinggal dimana merupakan interaksi social terjadi diantara penghuninya, serta dilengkapi prasarana social, ekonomi, budaya dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan, lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Dalam penelitian, perumahan yang dimaksud ialah usaha yang di bangun oleh *developer* dalam hal pembangunan rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ada di Kota Palopo.

2. Etika Bisnis Islam

Etika bisnis Islam adalah norma-norma atau kaidah etik yang dianut oleh bisnis, baik institusi atau organisasi, maupun dalam interaksi bisnisnya dengan stakeholders-nya. Bisnis tidak semata-mata keuntungan berdasarkan kalkulasi matematika, tetapi tanggung jawab pribadi dan sosial dihadapan masyarakat, negara dan Allah swt. Etika bisnis Islam mencakup 5 prinsip dasar yang menjadi landasan dalam penelitian ini yaitu prinsip kesatuan, prinsip keadilan, prinsip kehendak bebas, prinsip tanggung jawab dan prinsip kebenaran.

3. Bisnis Pengembang Perumahan

Bisnis pengembang perumahan adalah bisnis yang membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur dan fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui analisis desain yang memperhatikan pengembangan ruang terbuka, fasilitas umum, sarana dan prasarana, sistem transportasi, serta perencanaan pertumbuhan kawasan di kemudian hari.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana sistem jual beli rumah yang sesuai dengan etika bisnis Islam. Serta mengetahui bagaimana penerapan etika bisnis dalam sistem Pembiayaan perumahan di Kota Palopo.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dan teknologi khususnya dalam teori ekonomi Islam, dalam rangka penerapan etika bisnis dalam transaksi berbasis Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Serta diharapkan dapat dijadikan sumber informasi dan referensi untuk kemungkinan penelitian

topik-topik yang berkaitan baik yang bersifat melengkapi ataupun lanjutan. Dan juga diharapkan dengan adanya penelitian ini akan memperjelas, mempertegas, dan memperkuat objektifitas suatu teori yang akan didapat.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam hal ini peneliti mengambil Skripsi sebelumnya sebagai penelitian terdahulu yang relevan:

Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Zaidin dengan judul: Pengaruh Pengembangan Perumahan Terhadap Kehidupan Masyarakat Di Kawasan Pesisir Kelurahan Selecoe Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, Pada Tahun 2017.

Penelitian ini menggunakan metode Analisis Kualitatif Deskriptif yaitu dilakukan secara deskriptif sebagai instrumen pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan subjek/objek penelitian dan metode analisis Deskriptif Kualitatif-Kuantitatif. Dari penelitian yang relevan terdahulu diatas mempunyai jenis analisis data yang berbeda karena peneliti disiedni hanya menggunakan satu metode yaitu metode deskriptif kualitatif.

Penelitian yang dilakukan oleh Syahmuddin dengan judul: Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur, pada tahun 2010.

Penelitian ini difokuskan pada pengembangan perumahan dan permukiman dikawasan KTM sebagai kota baru yang mandiri dengan pengembangan komoditas unggulan sebagai penggerak utama perekoomian kawasan. Sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang baru dikembangkan sejak tahun 2007, KTM mahalona belum mampu tumbuh dan berkembang secara mandiri sehingga belum mampu mensejahterakan masyarakatnya sebagai masyarakat transmigran.

Perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah penelitian terdahulu menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif dan analisis datanya menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif sedangkan penelitian ini hanya menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan objek yang berbeda.

B. Landasan Teori

1. Etika Bisnis

1) Pengertian Etika Bisnis

Konsep Etika berasal dari bahasa Yunani, yang dalam bentuk tunggal adalah *ethos* dan dalam bentuk jamak adalah *ta etha*.⁹ Ethos mempunyai banyak arti, tetapi yang paling penting dalam konteks pembahasan ini adalah kebiasaan, akhlak atau watak. Jadi menurut *Encyclopedia Americana*, moral atau watak mempunyai makna yang sama, yaitu mengacu pada nilai-nilai atau aturan perilaku kelompok atau individu.¹⁰ Etika yang baik itu mencakup :

- a. Kejujuran (*Honesty*) : mengatakan dan berbuat yang benar, menjunjung tinggi kebenaran.
- b. Ketetapan (*Reliability*) : janjinya selalu tepat, tepat menurut isi janji (ikrar), waktu, tempat, dan syarat.
- c. Loyalitas : setia kepada janjinya sendiri, setia kepada siapa saja yang dijanjikan kesetiaannya, setia kepada organisasinya, berikut pimpinannya, rekan-rekan, bawahan, relasi, klien anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya.

⁹ Bertens, *Etika*, (Jakarta : Gramedia, 1994), h. 4

¹⁰ Ketut Rindjin, *Etika Bisnis Dan Implementasinya*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004), h. 3

- d. Disiplin : tanpa disuruh atau dipaksa oleh siapapun taat kepada sistem, peraturan, prosedur, dan teknologi yang telah ditetapkan.¹¹

Menurut ajaran Islam ukuran-ukuran nilai yang baik dan buruk memiliki standarnya tersendiri, penggunaan standart dan criteria untuk menilai apakah sesuatu perbuatan itu baik atau buruk dapat dapat dirujuk kepada ketentuan Al-Qur'an.¹² Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah/2:263

﴿ قَوْلٌ مَّعْرُوفٌ وَمَغْفِرَةٌ خَيْرٌ مِّنْ صَدَقَةٍ يَتَّبِعُهَا أَذَىٰ ۗ وَاللَّهُ غَنِيٌّ حَلِيمٌ ﴾

Terjemahannya:

Perkataan yang baik dan pemberian maaf lebih baik dari sedekah yang diiringi dengan sesuatu yang menyakitkan (perasaan si penerima).Allah Maha Kaya lagi Maha Penyantun.¹³

Berdasarkan Ayat diatas dapat disimpulkan bahwa untuk mengukur apakah sesuatu perbuatan bisa di katakan baik atau buruk didasarkan kepada :

- a. Niat, yaitu sesuatu yang melatar belakangi (mendorong) lahirnya sesuatu perbuatan yang sering juga diistilahkan dengan kehendak.
- b. Dalam hal merealisasikan kehendak tersebut harus dilaksanakan dengan cara yang baik.¹⁴

2) Etika Bisnis Perspektif Islam

Etika bisnis Islami merupakan tata cara pengelolaan bisnis berdasarkan Al-Qur'an, hadist, dan hukum yang telah dibuat oleh para ahli fiqih. Prinsip-prinsip dasar etika bisnis Islami harus mencakup:

¹¹Pandji Anoraga, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2011), h.133

¹² Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika,2009), h. 39

¹³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publisier, 2007),

¹⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika,2009), h. 40

a. Prinsip Kesatuan

Prinsip kesatuan merupakan landasan yang sangat filosofis yang dijadikan sebagai pondasi utama setiap langkah seorang Muslim yang beriman dalam menjalankan fungsi kehidupannya. Landasan *tauhid* atau *ilahiyyah* ini bertitik tolak pada keridhoan Allah, tata cara yang dilakukan sesuai dengan syariah-Nya. Kegiatan bisnis dan distribusi diikatkan pada prinsip dan tujuan *ilahiyyah*.¹⁵

b. Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan menuntut agar setiap orang diperlakukan secara sama sesuai dengan acuan yang adil dan sesuai dengan kriteria yang rasional objektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Keadilan menuntut agar tidak boleh ada pihak yang dirugikan hak dan kepentingannya. Dalam beraktivitas di dunia kerja dan bisnis, Islam mengharuskan untuk berbuat adil, tak terkecuali pada pihak yang tidak disukai. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Q.S Al-Maidah/5:8

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا كُوْنُوْا قَوّٰمِيْنَ لِلّٰهِ شُهَدَآءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ
شَنَّٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۚ اِنَّ اللّٰهَ
خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ

Terjemahannya:

Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu Jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk Berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.¹⁶

¹⁵ Muslich, *Etika bisnis Islam*, (Yogyakarta : Ekosiana, 2004) h. 30

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publiser, 2007),

c. Prinsip Kehendak Bebas

Kebebasan berarti bahwa manusia sebagai individu dan kolektif mempunyai kebebasan penuh untuk melakukan aktivitas bisnis. Dalam ekonomi, manusia bebas mengimplementasikan kaidah-kaidah Islam karena masalah ekonomi termasuk kepada aspek muamalah bukan ibadah maka berlaku padanya kaidah umum “semua boleh kecuali yang dilarang” yang tidak boleh dalam Islam adalah ketidakadilan dan riba.

d. Prinsip Tanggungjawab

Dalam dunia bisnis, pertanggungjawaban dilakukan kepada dua sisi yakni sisi vertikal (kepada Allah) dan sisi horizontalnya kepada masyarakat atau konsumen. Tanggungjawab dalam bisnis harus ditampilkan secara transparan (keterbukaan), kejujuran, pelayanan yang optimal dan berbuat yang terbaik dalam segala urusan.³⁸ Secara logis prinsip ini berhubungan erat dengan kehendak bebas. Ia menetapkan batasan mengenai apa yang bebas dilakukan oleh manusia dengan bertanggungjawab atas semua yang dilakukannya. Hal ini sesuai dengan apayang ada didalam Q.S Al-Muddassir/74:38

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِيْنَةٌ ﴿٣٨﴾

Terjemahannya:

Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya,¹⁷

Dari ayat diatas sudah jelas bahwa setiap kegiatan manusia dimintai pertanggungjawabannya baik itu terhadap Allah maupun manusia. Kebebasan yang dimiliki manusia dalam melakukan segala aktivitasnya memiliki batas-batas

¹⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publiser, 2007),

tertentu, dan tidak digunakan sebebas-bebasnya melainkan dibatasi oleh koridor hukum, norma dan etika yang tertuang dalam al-Qur'an dan Sunnah yang harus dipatuhi dan dijadikan referensi atau acuan dan landasan dalam melakukan kegiatan bisnisnya.

e. Prinsip Kebenaran

Dalam konteks bisnis kebenaran dimaksudkan sebagai niat, sikap dan perilaku benar yang meliputi proses mencari atau memperoleh komoditas pengembangan maupun dalam proses upaya meraih atau menetapkan keuntungan. Dalam prinsip ini terkandung dua unsur penting yaitu kebajikan dan kejujuran. Kebajikan dalam bisnis ditunjukkan dengan sikap kerelaan dan keramahan dalam bermuamalah, sedangkan kejujuran ditunjukkan dengan sikap jujur dalam semua proses bisnis yang dilakukan tanpa adanya penipuan sedikitpun. Dengan prinsip kebenaran ini maka etika bisnis Islam sangat menjaga dan berlaku preventif terhadap kemungkinan adanya kerugian salah satu pihak yang melakukan transaksi, kerja sama atau perjanjian dalam bisnis.¹⁸ Sebagaimana firman Allah dalam Q.S Al-Isra/17:35

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

Terjemahannya:

Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.¹⁹

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa al-Qur'an telah memberi penegasan bahwasannya hal mendasar yang digunakan untuk membangun dan

¹⁸Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, (Bandung : Alfabeta, 2013), h. 46

¹⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publisher, 2007),

mengembangkan bisnis yang beretika adalah dengan menyempurnakan segala transaksi yang berkaitan dengan media takaran dan timbangan.

2. Developer

a. Pengertian Umum *Developer*

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”²⁰

²⁰Winarno, Budi, *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*, (Jakarta: PT Buku Kita. 2008), hal. 57

b. Hak, Kewajiban dan Tanggung jawab *Developer*

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d) Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban *developer* yang meliputi:

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.

- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajibandari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.²¹

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah kredit pemilikan rumah (KPR) pada awalnya diorbitkan oleh Bank BTN. Ini dibuktikan dengan realisasi KPR pertama kali di Indonesia oleh Bank BTN di Semarang pada 10 Juli 1976. Karena itu, BTN menetapkan Hari KPR setiap 10 Desember.²²

Sejarah awal dari KPR adalah ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974, melalui Surat Menteri Keuangan RI No.B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama kali disalurkan pada tahun 1976, tepatnya pada tanggal 10 Desember 1976 yang diprakarsai oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dan dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah. Realisasi tersebut untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah.

²¹Winarno, Budi, *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*, (Jakarta: PT Buku Kita. 2008). h.79

²²(www.btn.co.id Online diakses pada 26 Maret 2019).

Penunjukan BTN sebagai wadah pembiayaan perumahan rakyat menghantarkan BTN saat itu sebagai lembaga keuangan dengan fungsi menyiapkan pendanaan pembiayaan pembangunan perumahan tersebut melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau KPR.

Realisasi KPR pertama ini diberlakukan di kota Semarang dengan 9 unit rumah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul di kota Surabaya dengan 8 unit rumah sehingga total KPR yang berhasil direalisasikan BTN pada 1976 adalah sejumlah 17 unit rumah dengan nilai kredit pada saat itu sebesar Rp 37 Juta.

Kemudian berkembanglah dikota-kota lainnya. Sampai dengan saat ini penyaluran KPR di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. Menurut Data dari Bank Indonesia, pertumbuhan kredit KPR pada 2012 mencapai 43 persen, tumbuh lebih tinggi dibandingkan kredit lainnya. Per September 2015 kemarin, kredit kepemilikan rumah tercatat mencapai Rp318,94 triliun.

Hal ini terjadi seiring dengan meningkatnya minat masyarakat untuk bisa memiliki rumah sendiri dan pesatnya pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Selain itu, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat memiliki sebuah program untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi rakyat melalui penyaluran KPR bersubsidi.²³

1) KPR Konvensional

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran dikemudian hari atau

²³(Astari, 2016. Online diakses pada 26 Maret 2019).

memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang atau bentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya adalah dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. Kredit dalam bentuk uang lebih dikenal dengan istilah pinjaman. Dewasa ini pengertian pemberian kredit dikenal dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip syariah.

Kredit merupakan sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan pengharapan memperoleh keuntungan. Kredit diberikan berdasarkan kepercayaan orang lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran si peminjam.²⁴

Pengertian kredit menurut UU RI nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

²⁴(Ensiklopedia Umum. Online diakses pada 23 Februari 2019).

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian kredit beserta persyaratannya.²⁵

Kredit Pemilikan Rumah atau disebut KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

1) KPR Syariah

KPR syariah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan diawal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus

²⁵Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), h. 73

dibayar, sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga berkejang. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena, harga KPR sudah ditetapkan diawal.²⁶ Pada KPR syariah, menerapkan akad pembiayaan jual beli, dimana skema pembiayaannya meliputi murabahah, istishna dan salam.²⁷

a. Murabahah

Secara sederhana *Murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.²⁸ *Murabahah* atau dalam bahasa Inggris sering disebut *cost plus sales* esensinya adalah akad jual beli dimana penjual dan pembeli menyepakati untuk harga barang atau jasa yang terdiri dari harga pokok dari penjual ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati.²⁹

Murabahah secara etimologi berasal dari kata *ribhun* (keuntungan). Sedangkan secara terminologi, istilah murabahah didefinisikan sebagai prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati.

Seperti yang tertuang dalam fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/ IV/2000 tentang murabahah, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna

²⁶(affgani.wordpress.com: 2013. Online diakses pada 14 Maret 2019).

²⁷Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 109

²⁸Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raj Grafindo Persada, 2008), cet. Ke-3, h. 113.

²⁹Muhaimin Iqbal, *Dinar Solution*, (Jakarta: Gema Insani, 2008), Cet. Ket-1, h. 88.

melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan, maka bank syaria'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.³⁰

- Dasar Hukum Murabahah

Ayat Alquran yang dapat dijadikan rujukan atas dasar akad transaksi al-murabahah, adalah Q.S An-Nisa/4:29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahannya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.³¹

Allah melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak syariah seperti riba, judi dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya, sekalipun pada lahiriyahnya cara-cara tersebut berdasarkan keumuman hukum syar'ii, tetapi diketahui oleh Allah dengan jelas bahwa pelakunya hendak melakukan tipu muslihat, terhadap riba.

b. Istishna

Dalam buku *Fiqh Muamalah* disebutkan, jual beli *istishna* 'adalah jual beli antara pemesan (*mustashni* ') dengan penerima pesanan (*shani* ') atas sebuah

³⁰Ahmad Irham Sholihin, *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010, h. 140

³¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Solo : Qomari Prima Publiser, 2007),

barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*), contohnya untuk barang-barang industri maupun properti. Spesifikasi dan harga barang haruslah sudah disepakati di awal akad, sedangkan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.³²

Sedangkan menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *Istishna'* adalah jula beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual. Transaksi jual beli *Istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayarannya, apakah pembayarannya dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.³³

- Dasar Hukum *Istishna'*

Ayat Alquran yang dapat dijadikan rujukan atas dasar akad transaksi al-*istishna'*“ Q.S Al-Baqarah/2:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

³²Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet-1 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 136.

³³Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Cet-1 (Jakarta: Gema Insani, 2008), h.113.

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahannya:

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Setelah Allah menceritakan tentang orang-orang yang berbuat kebajikan, mengeluarkan infak, membayar zakat, serta mengutamakan kebaikan dan sedekah kepada orang-orang yang membutuhkan dan kepada kaum kerabat, yang dilakukan disetiap keadaan dan waktu, kemudian dalam ayat ini Allah memulai dengan menceritakan orang-orang yang memakan riba dari harta kekayaan orang lain dengan cara yang tidak benar,serta berbagai macam syubhat. Lalu Allah mengibaratkan keadaan mereka pada saat bangkit dan keluar dari kubur pada hari kebangkitan.

c. Salam

Muhammad syafi'i Antonio dalam bukunya Bank Syariah dari teori ke praktik memaparkan secara sederhana pengertian bai' as-salam adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka,³⁴ menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, salam adalah jasa pembiayaan yang

³⁴Muhammad Syafi'I Antonio, Bank Syariah: dari teori ke praktik, (Jakarta: Gema Insani, 2014), h.108

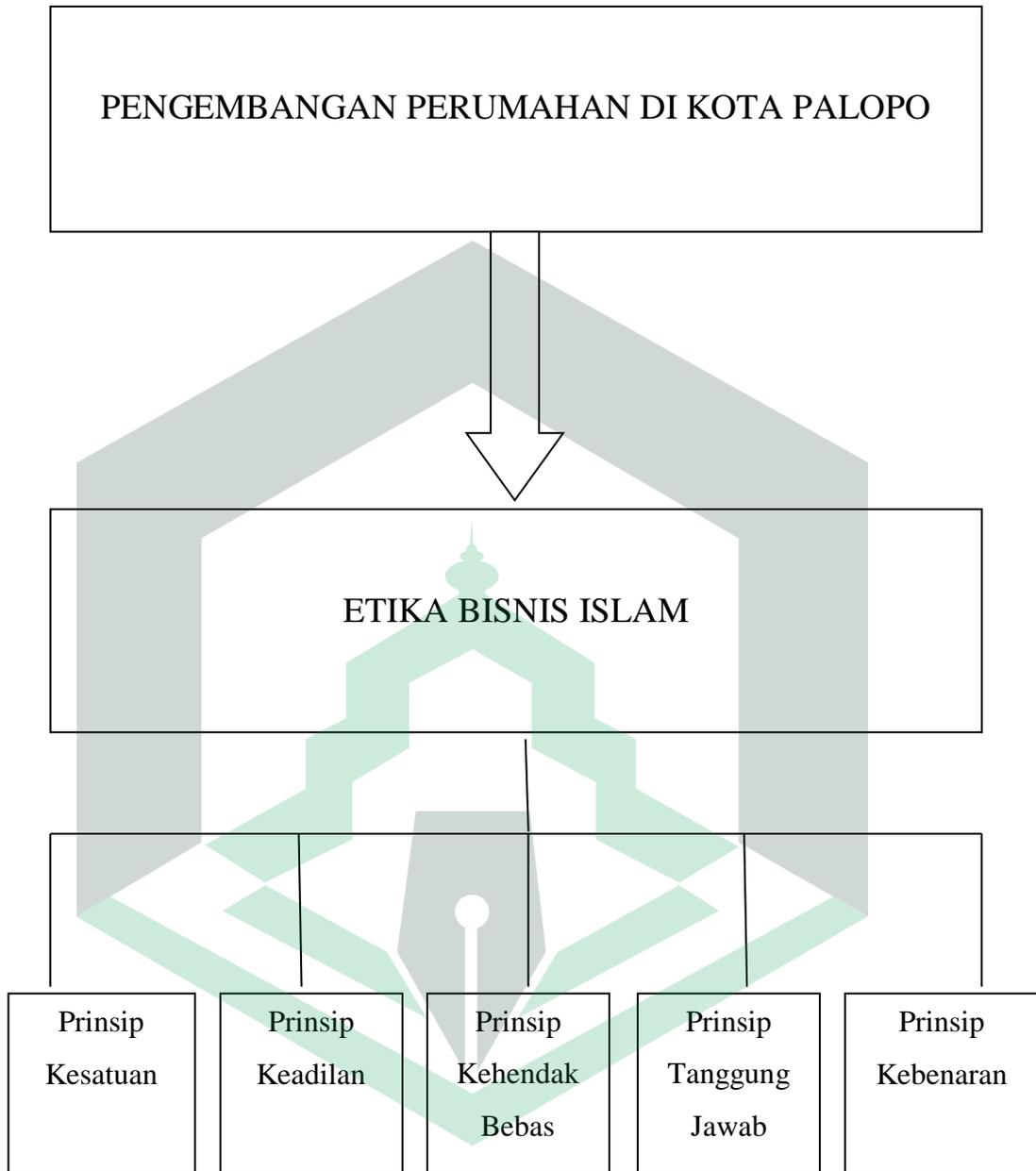
berkaitan dengan jual beli yang pembiayaannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.³⁵

Secara sederhana dapat disimpulkan bahwa yang dinamakan salam adalah jual beli yang pembayarannya di muka dan penyerahan barang di kemudian hari dengan harga, spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal dan tempat penyerahan yang jelas, serta di sepakati sebelumnya dalam perjanjian.

Perlu diketahui bahwa mengenai transaksi ini secara khusus didalam al-Qur'an tidak ada penjelasannya, yang selama ini dijadikan landasan hukum adalah transaksi jual beli secara global, karena bai' as-Salam termasuk salah satu jual beli yang khusus, maka hadist nabi dan ijma' ulama' banyak menjelaskannya dan tentunya al-Qur'an yang membicarakan secara global sudah mencakup atas diperbolehkannya jual beli akad salam. Adapun landasan hukum Islam mengenai hal tersebut.

³⁵Pasal 20 ayat (34).

C. Kerangka Pikir



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. *Jenis penelitian*

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, analisis deskriptif kualitatif adalah analisis yang dilakukan dengan memahami dan menyimpulkan informasi yang didapat kedalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.³⁶ Metode berfikir menggunakan metode induktif yaitu cara berfikir dengan cara menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus ke umum.

B. *Lokasi Penelitian*

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kota Palopo serta Lokasi lain yang masih berkaitan dengan penelitian.

C. *Objek Penelitian*

Objek dalam penelitian ini adalah Developer Perumahan di Kota palopo.

D. *Metode Pengumpulan Data*

1. Observasi

Observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya. Observasi dalam penelitian ini adalah melihat atau mengamati orang atau pihak *developer* perumahan yang membangun usahanya untuk mengembangkan perumahan di Kota Palopo.

³⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum* (UI Press), h. 25.

2. Wawancara

Wawancara adalah instrument yang digunakan untuk memperoleh informasi dengan cara langsung bertemu pada orang yang diwawancarai. proses interaksi dan komunikasi adalah hal sangat penting dilakukan dalam proses wawancara itu sendiri. Ada beberapa factor yang mempengaruhi hasil informasi yang didapat dari proses wawancara tersebut. Faktor-faktor itu adalah: pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara³⁷. Responden dalam penelitian ini adalah pihak *Developer* perumahan di Kota Palopo.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi khusus dari karangan/tulisan, wasiat, buku, undang-undang, dan sebagainya.

E. Sumber Data

Sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang secara langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau obyek peneliti. Sumber data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dengan cara wawancara maupun observasi langsung dengan di lokasi penelitian, Data sekunder adalah data yang didapatkan tidak langsung tetapi diperoleh melalui orang atau pihak lain, misalnya dokumen laporan-laporan, buku-buku, jurnal

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, S.H, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, h. 57.

penelitian, artikel dan majalah ilmiah yang isinya masih berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang diperoleh dari dokumentasi, *website*, buku, jurnal, serta data yang diperoleh dari kantor lokasi penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Kegiatan menganalisa data dalam suatu penelitian merupakan kegiatan inti yang pada akhirnya akan melahirkan hasil dari penelitian yang berupa kesimpulan dan saran. Pada penelitian ini teknik analisa data menggunakan metode induktif, Metode induktif ini digunakan dalam menganalisa data yang diperoleh yakni data kualitatif, data yang tidak berbentuk angka walaupun ada kemungkinan adanya data kualitatif yang berbentuk angka yang kemudian dideskriptifkan secara verbal. Teknik analisa data dengan menggunakan metode induktif merupakan teknik analisa yang dilakukan dengan cara mengomparasikan sumber pustaka yang berkaitan dengan fokus penelitian atau dengan kata lain metode induktif adalah metode analisa data yang berangkat dari faktor-faktor yang bersifat khusus untuk ditarik kesimpulan yang bersifat umum.³⁸ Dengan metode induktif ini, peneliti menangkap berbagai fakta atau fenomena-fenomena melalui pengamatan di lapangan kemudian menganalisisnya dan berupaya melakukan pengangkatan teori berdasarkan apa yang diamati.

³⁸Sutrisno Hadi, *Metode Research*, (Yogyakarta : Andi Offset, 1989), h. 66

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Lokasi Kota Palopo

Kota Palopo adalah sebuah kota di provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Kota Palopo sebelumnya berstatus kota administratif sejak 1986 dan merupakan bagian dari Kabupaten Luwu yang kemudian berubah menjadi kota pada tahun 2002 sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2002 tanggal 10 April 2002.

Pada awal berdirinya sebagai kota otonom, Palopo terdiri atas 4 kecamatan dan 20 kelurahan. Kemudian, pada tanggal 28 April 2005, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 03 Tahun 2005, dilaksanakan pemekaran menjadi 9 kecamatan dan 48 kelurahan.³⁹

Kota ini memiliki luas wilayah 247,52 km² dan pada akhir 2015 berpenduduk sebanyak 168.894 jiwa. Kota Palopo yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2002 tanggal 10 April 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Mamasa dan Kota Palopo di Provinsi Sulawesi Selatan terletak pada 02°53'15" - 03°04'08" LS dan 120°03'10" - 120°14'34" BT dengan batas administratif sebagai berikut:

³⁹(id.wikipedia.org/wiki/Kota_Palopo diakses pada 05 mei 2019)

Tabel 4.1
Batas Administratif Kota Palopo

Utara	Kecamatan Walenrang, Kabupaten Luwu
Selatan	Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu
Barat	Kecamatan Walenrang dan Kecamatan Bessesang Tempe Kabupaten Luwu
Timur	Teluk Bone

2. Sejarah Kota Palopo

a. Perkembangan awal

Kota Palopo ini dulunya bernama Ware yang dikenal dalam Epik La Galigo. Nama "Palopo" ini diperkirakan mulai digunakan sejak tahun 1604, bersamaan dengan pembangunan Masjid Jami' Tua. Kata "Palopo" ini diambil dari kata bahasa Bugis-Luwu. Artinya yang pertama adalah penganan yang terbuat dari ketan, gula merah, dan santan. Yang kedua berasal dari kata "Palopo'i", yang artinya tancapkan atau masukkan. "Palopo'i" adalah ungkapan yang diucapkan pada saat pemancangan tiang pertama pembangunan Masjid Tua. Dan arti yang ketiga adalah mengatasi.

Palopo dipilih untuk dikembangkan menjadi ibu kota Kesultanan Luwu menggantikan Amassangan di Malangke setelah Islam diterima di Luwu pada abad XVII. Perpindahan ibu kota tersebut diyakini berawal dari perang saudara yang melibatkan dua putera mahkota saat itu. Perang ini dikenal dengan

Perang Utara-Selatan. Setelah terjadinya perdamaian, maka ibu kota dipindahkan ke daerah di antara wilayah utara dan selatan Kesultanan Luwu.

Kota dilengkapi dengan alun-alun di depan istana, dan dibuka pula pasar sebagai pusat ekonomi Masyarakat. Lalebbata menjadi pusat kota kala itu. Dalam kajian M. Irfan Mahmud, pusat kota ini melingkar seluas kurang lebih 10 ha, yang meliputi kampung Amassangan dan Malimongan.

Dalam perkembangannya, maka perlahan-lahan Palopo meluaskan wilayahnya dengan terbukanya kluster kampung tingkat kedua, yakni Surutanga. Luasan wilayah kluster kedua ini sekitar 18 ha, dan diyakini dulunya menjadi pemukiman rakyat dengan aktivitas sosial-ekonomi yang intensif. Menurut penelitian, diduga bahwa Kampung Surutanga ini dihuni hampir semua golongan rakyat. Dengan lokasi yang dekat dengan pantai dan areal persawahan, maka sebagian besar Masyarakat Surutanga saat itu bekerja sebagai nelayan dan petani. Pada konteks awal perkembangan Palopo ini, batas kota diyakini berada melingkar antara makam Jera' Surutanga di selatan, makam Malimongan di sisi barat, dan makam raja Lokkoe di utara Sungai Boting.

Perkembangan Palopo kemudian dilanjutkan dengan tumbuhnya Kampung Benturu sebagai kluster tingkat ketiga seluas 5 ha. Pemukiman Benturu kala itu dilindungi benteng pertahanan yang terbuat dari tanah menyerupai parit. Tinggi rata-rata dinding benteng 2 meter dan lebar rata-rata 7 meter. Panjang benteng tidak kurang 5 kilometer menghadap pantai. Benteng ini disebut Benteng Tompotikka, yang bermakna "tempat matahari terbit". Lokasi benteng ini diyakini berada di sekitar Kompleks Perumahan Beringin Jaya. Kala itu, dalam areal

benteng ini terdapat jalan setapak sepanjang 1500 meter yang membujur timur-barat. Namun demikian, Kampung Benturu ini diyakini tidak sezaman dengan Surutanga dan Lalebbata. Benteng diperkirakan dibangun pada abad XIX untuk persiapan menghadapi Belanda.

b. Pembagian Administratif

Kota Palopo awalnya terdiri atas 4 Kecamatan dan 20 Kelurahan. Berdasarkan Perda Kota Palopo Nomor 03 Tahun 2005, Kota ini dipecah menjadi 9 Kecamatan dan 48 Kelurahan. Adapun daftar-daftar 9 Kecamatan tersebut adalah:

Tabel 4.2
Daftar kecamatan Kota palopo

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Desa/Kelurahan	Kepadatan penduduk (jiwa/Km ²)
1.	Kecamatan Wara	32.026	11,49	6	2.787
2.	Kecamatan Telluwanua	12.076	34,34	7	352
3.	Kecamatan Wara Utara	19.628	10,58	6	1.855
4.	Kecamatan Wara Barat	9.706	54,13	5	179
5.	Kecamatan Wara Timur	31.998	12,08	7	2.649
6.	Kecamatan Mungkajang	7.205	53,80	4	134
7.	Kecamatan Sendana	5.915	37,09	4	159

8.	Kecamatan Bara	23.701	23,35	5	1.015
9.	Kecamatan Wara Selatan	10.448	10,66	4	980

c. Suku dan Agama

Sebagian besar suku yang mendiami daerah ini meliputi Suku Bugis, Jawa, dan Konjo Pesisir dan sebagian kecil meliputi Suku Toraja, Minangkabau, Batak, dan Melayu. Islam adalah salah satu mayoritas agama yang dianut sebagian besar Masyarakat Kota Palopo. Sedangkan Kristen, Katolik, Hindu, Buddha, dan Kong Hu Cu dianut oleh sebagian kecil Masyarakat di Kota Palopo. Berikut jumlah penduduk menurut agama/kepercayaan:

Tabel 4.3
Jumlah penduduk berdasarkan agama

Islam	125.047 jiwa
Protestan	19.623 jiwa
Katholik	2.149 jiwa
Budha	324 jiwa
Hindu	483 jiwa
Kong Hu cu	3 jiwa
Lain-lain	303 jiwa

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Penerapan Etika Bisnis Islam Terhadap Pengembangan Perumahan di Kota Palopo

Pada dasarnya bisnis Perumahan dibolehkan oleh Islam asalkan proses pembuatan rumah, proses jual beli rumah itu tidak melanggar syariat Islam. Di dalam Al Quran telah dijelaskan bahwa bisnis Perumahan itu boleh dilakukan oleh manusia untuk mencari nafkah, asalkan bisnis Perumahan yang dijalankan ini tidak melanggar syariat Islam dalam proses jual belinya. Adapun syarat-syarat Islam dalam menjalankan bisnis Perumahan adalah sebagai berikut:

a. Akad

Akad disini dimaksudkan yaitu proses jual beli yang berdasarkan syariat Islam.

b. Barang

Barang yang dimaksud adalah barang yang dijual harus ada, bukan barang hasil mencuri dan bukan barang yang sedang dalam sengketa.

c. Penggunaannya

Maksudnya yaitu barang yang di perjual belikan digunakan untuk kemaslahatan bukan untuk kepentingan maksiat .

d. Keuntungan

Dimaksudkan terhadap pendapatan atau keuntungan yang didapat diperoleh dengan jalan yang benar tanpa ada unsur riba didalamnya.

Disisi lain praktek etika bisnis yang sesuai dengan ajaran Islam akan selalu membawa keuntungan bagi perusahaan baik untuk jangka menengah maupun

jangka panjang. karena peran etika bisnis itu mampu mencegah perusahaan atau organisasi agar terhindar dari perilaku yang dapat merugikan perusahaan atau individu didalam perusahaan itu sendiri, diantaranya:

- Mampu mengurangi biaya akibat dicegahnya kemungkinan terjadinya friksi, baik intern maupun eksternal perusahaan.
- Mampu meningkatkan motivasi pekerjaan
- Melindungi prinsip kebebasan berniaga
- Mampu meningkatkan keunggulan bersaing

Etika bisnis memang memiliki peranan yang penting dalam keberhasilan ataupun kegagalan sebuah usaha khususnya dibidang perumahan ini. Etika bisnis akan berpengaruh besar terhadap hasil suatu usaha karena tingkah wirausaha yang baik akan menentukan suatu usahanya tersebut dapat kearah yang berhasil atau gagal.

Islam sendiri telah memberikan pedoman pedoman tentang bagaimana cara menjalankan suatu usaha atau bisnis agar berjalan dengan baik dan sesuai dengan syariat yang telah ajarkan diantaranya berlandaskan dengan 5 prinsip dasar etika bisnis Islam yang telah dibahas pada bab sebelumnya, penerapan kelima prinsip dasar ini adalah bukan hal yang mudah apabila pihak *developer* hanya memfokuskan usahanya hanya untuk keuntungan semata, karena pada dasarnya etika bisnis Islam mengajarkan agar pelaku usahanya memberikan kemaslahatan kepada konsumennya dengan cara yang sebenar benarnya.

a. Prinsip kesatuan

Kesatuan adalah prinsip-prinsip yang terealisasikan dalam konsep tauhid yang mencakup keseluruhan aspek dalam kehidupan manusia baik dalam bidang politik, sosial, dan ekonomi yang sesuai dengan anjuran etika bisnis Islam. Prinsip kesatuan pada bisnis perumahan dapat dilihat dari bagaimana hubungan antara satu pengembang dengan pengembang lainnya dalam hal persaingan usaha. Seperti yang dikatakan oleh ibu hurriyah selaku direktur PT Karunia Persada Palopo berikut:

“kami selaku pengembang perumahan tidak ada yang namanya persaingan harga dengan pihak pengembang yang lain karena perumahan ini merupakan perumahan bersubsidi jadi harganya sudah ditetapkan oleh pemerintah yaitu sebesar 136 juta pada tahun lalu dan tahun ini sudah naik menjadi 140 juta, jadi ketetapan harga ini kita ikuti saja karna tidak bisa melenceng dari ketetapan yang telah di tetapkan oleh pemerintah atau bappeda ini”⁴⁰.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa secara tidak langsung prinsip kesatuan dalam etika bisnis Islam telah diterapkan oleh para pengembang perumahan sehingga tidak ada persaingan harga yang bisa saja menyebabkan perselisihan antar sesama penembang perumahan.

b. Prinsip keadilan

Prinsip keadilan dalam dalam bisnis perumahan adalah bagaimana membentuk mutu kualitas dan ukuran kuantitas pada setiap takaran maupun timbangannya. Dalam bisnis perumahan sendiri harga subsidi yang ditetapkan oleh pemerintah harus seimbang atau sesuai dengan kualitas bahan baku yang

⁴⁰Hurriyah, wawancara tanggal 17 Juni 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Indah Lestari Kota Palopo

digunakan untuk membangun perumahan. Berikut hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada ibu hurriyah yang mengatakan:

“sebagai pengembang bapak bisa liat pak kami punya material kami pakai besi 10, tukang-tukang saya biasa bilang pak kenapa bapak pakai besi 10, saya bilang pak mereka lain saya lain jangan samakan saya dengan pengembang yang lain, saya untung banyak tapi apa pentingnya untung banyak tapi tidak ada berkahnya, para pengembang yang lain biasa pakai besi 6 atau 7 tapi kami pak mengutamakan kualitas makanya itu pak pihak BTN mengarahkan kepada kami agar memberikan pelayanan harga subsidi kualitas komersil pak.”⁴¹

Berdasarkan hasil wawancara diatas bisa dilihat bahwa tidak sedikit pengembang yang memang mengutamakan kualitas dari produknya meskipun perumahan subsidi tapi pengembang tidak segan dalam memberikan produk dengan kualitas komersil kepada konsumennya. Hal ini telah sesuai dengan prinsip etika bisnis Islam yang menekankan agar manfaat yang diberikan kepada konsumen sebanding dengan harga yang ditawarkan oleh produsen.

c. Prinsip kehendak bebas

Prinsip kehendak bebas yang dimaksud ialah kebebasan dalam melaksanakan segala bentuk aktifitas tertentu dan berinovasi untuk mengembangkan potensi bisnisnya. Kebebasan yang dalam hal positif diartikan sebagai bentuk inovasi atau pemasaran produk yang sesuai dengan etika bisnis Islam dan dan tidak merugikan salah satu pihak didalamnya ketika telah melakukan perjanjian. Berikut hasil wawancara yang dilakukan kepada salah satu pihak *developer* perumahan:

”kalau untuk strategi pengembangan yang kami lakukan pak, dalam hal pemasaran misalnya kami menggunakan tim-tim untuk diutus keluar, biasa juga

⁴¹Hurriyah, waancara pada tanggal 17 Juni 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Indah Lestari Kota Palopo.

lewat instansi-instansi pak, kalau untuk produk pak seperti yang saya katakan tadi kami lebih mengutamakan kualitas pak dibanding harga yang ditawarkan”⁴²

Berdasarkan hasil wawancara diatas pihak pengembang dengan tegas mengatakan bahwa dalam hal pemasaran itu benar-benar harus sesuai antara produk dan harga yang ditawarkan, adapula pihak pengembang yang mengatakan bahwa

“dalam pemasaran online pun kami harus jujur dalam harga dan gambar yang kami berikan hal ini demi kenyamanan dan kepercayaan konsumen yang ingin kita cari”⁴³.

Bisa diambil kesimpulan bahwa prinsip kehendak bebas telah terealisasikan dengan baik didalam bisnis perumahan dikota palopo ini.

d. Prinsip tanggung jawab

Prinsip tanggung jawab yang dimaksud adalah selaku pengembang perumahan atau pelaku usaha bertanggung jawab atas produk atau jabatan yang telah dijalaninya. Tanggung jawab disini artinya mampu menjaga amanah atau kepercayaan konsumen yang otomatis telah diberikan kepadanya. Berikut salah satu wawancara kepada bapak Rahim selaku konsumen perumahan griya mungkajang yang mengatakan:

“kami tinggal disini sudah 2 tahun dan Alhamdulillah kalau untuk masalah serius terkait perumahan ini belum ada walaupun ada kami sesegera mungkin langsung menghubungi pihak pengembang untuk masalah listrik PDAM atau kualitas bahan baku yang saya liat sudah baik sehingga memang sudah layak untuk ditempati”⁴⁴.

⁴²Hurriyah, wawancara pada tanggal 17 Juni 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Indah Lestari Kota Palopo.

⁴³Herman, wawancara pada tanggal 11 Juni 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Sitrah Kota Palopo.

⁴⁴Rahim, wawancara pada tanggal 18 Juni 2019 di kawasan Perumahan Griya Mungkajang Kota Palopo.

Wawancara diatas berbanding lurus dengan wawancara yang dilakukan kepada *developer* perumahan griya yang mengatakan:

”kita ini tidak bisa main main dalam hal begini pak, ini rumah tempat tinggal manusia, ayam saja kalau dibuatkan kandang harus kuat pak, ini apalagi pak manusia yang tempati didalam saya juga manusia pak saya punya anak bagaimana rasanya kalau saya tinggal dirumah yang tidak layak pasti tidak nyaman pak, disini kami berani jamin pak dan kami pertanggung jawabkan kalau memang ada konsumen yang mau komplek silahkan, tapi Alhamdulillah sampai saat ini belum ada yang merasa tidak nyaman tinggal di perumahan kami pak”⁴⁵.

Dari hasil wawancara diatas prinsip tanggung jawab dalam bisnis perumahan telah sesuai dengan etika bisnis Islam, hal tersebut berdasarkan penegasan dari pihak *developer* perumahan dan juga didukung oleh pendapat pihak konsumen yang dengan jelas bisa diambil kesimpulan bahwa dengan adanya tugas, kewajiban ataupun tanggung jawab yang dipegang oleh pihak produsen itu harus dipegang teguh dengan baik demi tercapainya hubungan saling menguntungkan antara penjual dan pembeli.

Tapi dari sudut pandang lain berdasarkan wawancara kepada bapak Aran selaku konsumen perumahan griya mungkajang yang mengatakan:

“Pada umumnya permasalahan yang dihadapi kami sebagai konsumen perumahan pak pastinya berspektrum luas, seperti pembiayaan, ketidakjelasan status sertifikat, ketidaksesuaian izin lingkungan, dan ketidakjelasan dan transparasi biaya”⁴⁶.

Pemerintah sebenarnya sudah memiliki undang-undang perumahan yang menyatakan bahwa pengembang baru diperkenankan untuk melakukan pemasaran jika bangunan sudah tampak 20% dari bangunannya. hal ini seharusnya sudah cukup untuk melindungi konsumen, Kalau pengembang sudah bangun 20%, maka

⁴⁵Herman, wawancara pada tanggal 11 Juni 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Sitrah Kota Palopo.

⁴⁶ Aran, wawancara pada tanggal 20 Agustus 2019 di kawasan Perumahan Griya Mungkajang Kota Palopo.

dipastikan pengembang telah memiliki IMB. Dengan memiliki IMB maka pengembang telah mempunyai sertifikat dan dari situ dipastikan telah aman.

Namun, pada realitanya masih banyak pengembang yang belum melakukan *groundbreaking* tetapi sudah melakukan pemasaran bahkan terjual habis. permasalahan ini tentunya terletak di kurangnya pengawasan dari pemerintah dalam pengawalan pelaksanaan peraturan yang ada, ketegasan dan komitmen pemerintah pun perlu di tingkatkan dalam menjamin pelaksanaan dan pengawasan penegakan hukum. Kemudian sesuai dengan Kemen Perumahan Rakyat No. 11 Tahun 1994 tentang pedoman perikatan jual beli hunian vertikal maka pengawasan pengendalian salah satunya dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional (BKP4N), hal ini tentunya berkaitan dengan prinsip tanggung jawab di dalam etika bisnis Islam..

e. Prinsip kebenaran

Prinsip kebenaran dalam etika bisnis Islam mencakup dua hal yaitu kebajikan dan kejujuran dimana para pelaku usaha yang melakukan transaksi, kerjasama ataupun perjanjian bisnis yang dilakukan tidak lepas dari kesadaran akan adanya Allah SWT dan aturan yang menjadi prioritas pelaku meliputi proses akad dan transaksi yang sesuai dengan etika bisnis Islam. Berikut wawancara yang dilakukan kepada konsumen perumahan griya balandai:

”kalau saya pak sebagai konsumen yang saya alami ketika ingin membeli perumahan yang penting saya lihat lokasinya strategis untuk anak-anak sekolah terus juga harga yang terjangkau baru kami ambil pak, kalau ditanya masalah transaksinya ya tidak ada yang ditutupi pak artinya harga sekian untuk

barang yang sekian, juga dari pelayanan pun semuanya baik pak tidak ada yang merugikan konsumen”⁴⁷.

Berdasarkan hasil wawancara bisa disimpulkan bahwa prinsip kebenaran dalam etika bisnis Islam telah diterapkan dalam bisnis perumahan ini baik dalam bentuk akad maupun transaksi yang dilakukan.

Tapi disisi lain berdasarkan observasi peneliti, pada proses pra transaksi yang sering terjadi adalah masalah kejelasan perizinan dan status tanah dari pihak pengembang, banyak konsumen yang tidak jeli dan pintar untuk memeriksa kelengkapan dokumen administratif yang dimiliki konsumen. Ditambah dengan mudahnya konsumen yang tertipu dengan tawaran hunian dengan berbagai macam harga dan tipe hanya berdasar selebaran dan maket yang dipamerkan pengembang.

Pada proses transaksi, permasalahan yang terjadi adalah pada kurang pedulinya konsumen untuk mempelajari isi klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), berita acara serah terima, Akte Jual Beli, dan Sertifikat Hak Milik. BPKN menemukan banyak pasal dalam klausula baku dalam PPJB yang melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen, misalnya pasal yang mengandung unsur konsumen memberikan kuasa tertentu pada pelaku usaha. Dampaknya, pasal ini dapat menjadi bumerang sendiri kepada konsumen.

Berdasarkan prinsip kebenaran juga permasalahan dalam hal akad dan transaksi jual beli perumahan ini tidak lepas dari kurang terbukanya pihak pengembang terhadap konsumen berkaitan dengan tindak kebajikan dan kejujuran yang menjadi poin utama pada prinsip kebenaran ini, sebagaimana berdasarkan

⁴⁷Nur, wawancara pada tanggal 11 Juni 2019 di kawasan Perumahan Griya Balandai Kota Palopo

wawancara kepada bapak Muharram selaku konsumen perumahan griya mungkajang yang mengatakan:

“Pada proses pasca transaksi pak, permasalahan yang sering terjadi adalah masalah ketidaksesuaian fisik bangunan atau standar ukuran, keterlambatan serah terima tanpa ganti rugi, dan ketidakterbukaan dari pihak pengembang itu sendiri pak, misalnya mengenai biaya dan kenaikannya pada tarif listrik, air, parkir, dan sejumlah biaya servis lainnya.”⁴⁸

Pada dasarnya selain regulasi perlindungan hak konsumen yang sudah ada, konsumen juga harus meningkatkan pengetahuan dan pemahamannya atas aspek-aspek terkait transaksi pembelian rumah tapak maupun rumah susun. Konsumen perlu mencermati hal-hal seperti, kepastian lokasi rumah dan kesesuaiannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota dengan dimilikinya izin lokasi, adanya kepastian kepemilikan sertifikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pengembang, serta adanya jaminan dari lembaga pembiayaan untuk terlaksananya pembangunan rumah.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa hampir semua pihak *developer* perumahan telah menerapkan etika bisnis Islam meskipun dari sudut pandang konsumen perumahan itu sendiri banyak hal-hal atau masalah yang bertentangan dengan apa yang disampaikan oleh pihak pengembang perumahan, hal ini didasari oleh penerapan prinsip kesatuan dimana tidak adanya persaingan harga antar sesama pengembang karena ketetapan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah, begitupun dalam prinsip keadilan dimana para pengembang mengutamakan kualitas dari produknya ini terbukti dengan adanya slogan harga subsidi kualitas komersil, dalam prinsip kehendak bebas pun para

⁴⁸Muharram, wawancara pada tanggal 21 Agustus 2019 di kawasan Perumahan Griya Mungkajang Kota Palopo.

pengembang telah menerapkan etika bisnis Islam hal ini didasari oleh inovasi dan strategi pemasaran yang di kembangkan oleh pihak *developer* sama sekali tidak merugikan konsumennya, serta prinsip tanggung jawab berdasarkan kemampuan pengembang dalam menjaga amanah dan menjamin keselamatan dan kenyamanan bagi konsumennya, dan prinsip kebenaran yang berfokus pada akad dan transaksi.

Berdasarkan kelima prinsip dasar etika bisnis Islam tersebut peneliti sebenarnya telah mencoba memberikan solusi terkait permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh pihak konsumen atas ketidakpuasannya dalam proses pelayanan ataupun transaksi yang dilakukan dari sebagian pihak oknum pengembang perumahan.

2. Sistem jual beli perumahan dikota Palopo

Developer perumahan di Kota Palopo secara garis besar masih menerapkan sistem KPR Konvensional hal ini didasari pada sistem pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN Kota Palopo dengan menerapkan sistem bunga. Hal ini diperkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan, secara umum menunjukkan bahwa bukan hanya satu bahkan hampir semua perusahaan pengembang perumahan dikota palopo belum menerapkan sistem jual beli syariah atau KPR syariah, hal ini berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada Ibu Ina Muchtar selaku *developer* perumahan Puri Bukit Indah kota Palopo yang mengatakan

“Yang saya tahu untuk saat ini belum ada pihak Bank Syariah yang bekerja sama dengan pihak pengembang perumahan di Kota Palopo dikarenakan memang dikota palopo ini masih di dominasi oleh Bank Konvensional sehingga belum ada Bank syariah yang berinisiatif untuk mengembangkan Produk KPR Syariahnya, apalagi mayoritas Masyarakat Kota Palopo juga masih tabu dengan

yang namanya KPR Syariah, sehingga mau tidak mau pihak pengembang pun bekerja sama dengan Bank Konvensional dalam proses pembiayaan KPR ini”⁴⁹.

Dari hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa sebagian besar pihak pengembang perumahan Kota Palopo masih mempercayakan kepada pihak Bank BTN Kota Palopo untuk memberikan pembiayaan kredit kepada Masyarakatnya. Berikut adalah hal-hal yang harus diperhatikan oleh Nasabah sebelum melakukan pembelian produk KPR dengan pihak Bank BTN:

Suku Bunga

Suku Bunga 8,00%
Angsuran Fixed 3 tahun
Tenor Kredit 5-25 tahun
Besar Pinjaman Rp 100.000.000 - Rp 500.000.000

Suku Bunga 9,00%
Angsuran Fixed 5 tahun
Tenor Kredit 5-25 tahun
Besar Pinjaman Rp 100.000.000 - Rp 500.000.000

⁴⁹Ina Muchtar, wawancara pada tanggal 13 Juni 2019 di kantor Pemasaran Perumahan Bukit Indah Lestari Palopo.

Biaya - Biaya

Biaya Appraisal Internal sebesar Rp 1.000.000

Biaya Provisi Sebesar 0,5% dari Total nilai Pinjaman.

Administrasi Gratis

Biaya notaris sebesar 4,25% dari total nilai pinjaman.

Biaya premi asuransi

Persyaratan

WNI dengan usia min 21 tahun atau telah menikah dan memiliki status karyawan tetap/wiraswasta/professional.

Lama bekerja karyawan minimal 1 tahun, lama usaha/profesi minimal 1 tahun.

Usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun.

Pemohon wajib menutup asuransi (jiwa dan kebakaran) dengan syarat banker clause.

Bersedia menandatangani perjanjian kredit dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).

Pembayaran angsuran secara autodebet dari rekening pemohon yang bersangkutan di Bank BTN.

Jenis KPR BTN:

- KPR Subsidi/FLPP: yaitu KPR yang ditujukan untuk Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar mampu membeli dan memiliki rumah sendiri. Rumah yang bisa dibeli melalui KPR FLPP adalah jenis rumah subsidi.

- KPR reguler atau juga sering disebut dengan KPR Platinum: yaitu KPR reguler yang disediakan oleh Bank BTN guna pembeli yang ingin memiliki rumah selain rumah subsidi.

Kelebihan KPR BTN

- ✓ Tenor cicilan hingga 25 tahun.
- ✓ Plafon kredit bebas.
- ✓ Suku bunga kompetitif.
- ✓ Proses cepat dan mudah.
- ✓ Dicover asuransi jiwa dan kebakaran.
- ✓ Memiliki banyak rekanan *developer*.

Langkah Pengajuan KPR BTN Melalui Lamudi

- ✓ Isi berkas pengajuan pinjaman kredit kepemilikan rumah.
- ✓ Pesan dikirimkan ke Lamudi CS dengan informasi Anda.
- ✓ Anda akan dihubungi dengan Lamudi CS untuk verifikasi informasi Anda dan meminta data lainnya (Seperti dokumen-dokumen yang dibutuhkan).
- ✓ Lamudi CS akan mengirimkan semua informasi dan dokumen Anda langsung ke Bank.
- ✓ Bank akan menghubungi Anda untuk proses lebih lanjutnya.

Prosedur pembayaran KPR BTN

Prosedur pembayaran kredit rumah tiap bulannya adalah dengan menarik saldo secara otomatis dari rekening bank BTN Anda (secara debit), tiap bulan selama masa tenor.

Minimal Gaji Pemohon KPR BTN

Minimal gaji pemohon adalah 3 kali lipat dari jumlah agunan cicilan per bulan.

Lama Waktu Pengajuan KPR BTN

Untuk mengetahui apakah aplikasi permohonan KPR Anda diterima, membutuhkan waktu 5 – 10 hari kerja.

Tempat mengajukan pinjaman kredit rumah KPR BTN

Kredit rumah dapat diajukan di hampir seluruh bank terkemuka BTN yang juga menawarkan perkreditan rumah (KPR). Bank BTN memiliki jaringan kantor yang luas di wilayah Indonesia mulai dari Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Cabang Syariah, Kantor Layanan Syariah dan Kantor Kas.

Tabel 4.4
Peryaratan pengajuan KPR BTN

Dokumen/Jenis Pekerjaan	Karyawan	Wirausaha	Professional
Form Aplikasi Kredit	✓	✓	✓
Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
Pas Foto Terbaru Pemohon & Pasangan	✓	✓	✓
Fotokopi Slip Gaji Terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	✓	X	X
Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap	✓	X	X
Fotokopi Tabungan/Giro di BTN/Bank Lain min. 3(tiga) Bulan Terakhir	✓	✓	✓
Fotokopi SPT Pph Ps.21	✓	✓	✓
Fotokopi NPWP	✓	✓	✓

Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan Berikut Perubahannya, SIUP, TDP &SITU	X	✓	X
Fotokopi Izin-izin Praktek	X	X	✓
Fotokopi SHM/SHGB/ dan IMB	✓	✓	✓

Istilah dalam pengajuan KPR

- Tenor : jangka waktu cicilan
- Harga properti : adalah harga rumah yang akan dibeli
- Jenis properti: jenis properti yang akan dibeli
- Periode fixed : periode dimana cicilan yang dibayarkan besarnya sesuai dengan perhitungan bunga tetap
- Floating rate : besarnya suku bunga KPR mengambang, dimana jumlahnya bisa berubah sesuai dengan ketentuan bank
- Uang muka / down payment : sejumlah uang yang disetorkan pertama kali sebagai tanda jadi dan besarnya tergantung kepada peraturan serta permintaan *developer*
- Suku bunga : besarnya bunga yang harus dibayar oleh nasabah
- Biaya provisi : biaya yang dibayarkan ke bank setelah pengajuan kredit disetujui
- Biaya administrasi : biaya yang diperlukan untuk kepentingan pengurusan dokumen pengajuan kredit
- Biaya asuransi : biaya yang harus dibayarkan untuk polis asuransi rumah yang di KPR-kan

- Biaya tambahan : biaya lainnya yang dibutuhkan dalam proses pengajuan KPR
- APHT : Akta yang mengatur syarat & ketentuan pemberian hak tanggungan dari peminjam kepada bank tentang hutang yang dijaminan dengan hak tanggungan
- Banker's clause : atau Klausula Bank adalah satu klausula yang tercantum dalam polis asuransi, dimana di dalamnya berisi penegasan pernyataan bahwa pihak bank adalah penerima ganti rugi atas peristiwa yang terjadi pada objek pertanggungan seperti yang disebutkan di dalam polis.⁵⁰

Hasil penelitian yang dilakukan menemukan bahwa bank BTN menerapkan dua sistem bunga pada sistem pengkreditannya yakni bunga anuitas dan bunga flat, kedua bunga tersebut memiliki perbedaan mendasar yakni dalam hal perbedaan dasar pengenaan beban bunga, besarnya jumlah cicilan setiap bulan, komponen pembayaran pokok pinjaman setiap bulan dan komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulan serta keadilan.

Tabel 4.5

Perbandingan Bunga Anuitas dan Bunga Flat

No		Bunga Anuitas	Bunga Flat
1	Dasar pengenaan beban bunga	Dari saldo akhir setiap bulan	Tetap dari jumlah kredit yang diterima oleh debitur
2	Besarnya jumlah cicilan/ pembayaran setiap bulan	Jumlahnya sama	Jumlahnya sama
3	Komponen pembayaran	Jumlahnya berbeda, semakin lama porsi	Jumlahnya sama, karena besarnya

⁵⁰(lamudi.co.id/kpr-btn/ diakses pada 18 Juni 2019)

	pokok pinjaman setiap bulan	pembayaran pokok pinjaman semakin besar	cicilan/pembayaran pokok pinjaman, merupakan hasil rata-rata antara jumlah kredit yang diterima dengan periode masa cicilan.
4	Komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulan	Jumlahnya akan berbeda: cicilan bunga periode 1 > dari cicilan bunga kedua, dan seterusnya	Jumlahnya sama, karna perhitungan bunga tetap dari jumlah kredit yang diterima
5	Keadilan	Adil, karna bunga pinjaman dihitung dari saldo akhir pinjaman.	Tidak adil, karna pokok pinjaman yang sudah dibayar debitur tidak di pertimbangkan.

Sumber: data hasil penelitian, diolah oleh peneliti

Pada dasarnya penerapan kedua sistem bunga tersebut pada sistem kredit pemilikan rumah di Bank BTN dipengaruhi oleh naik turunnya tingkat suku bunga dimana Pada Bunga anuitas diberlakukan sistem floating, dimana ketika ada kenaikan atau penurunan suku bunga bank Indonesia, maka akan mempengaruhi suku bunga kredit yang sedang berjalan sedangkan pada bunga flat, suku bunga yang diberikan flat (tetap) sampai akhir masa kredit, dimana ketika ada kenaikan atau penurunan suku bunga bank Indonesia tidak akan mempengaruhi jumlah suku bunga angsuran kredit yang sedang berjalan.

Sedangkan pada Bank BTN Syariah pada umumnya memberikan layanan dan fasilitas pembiayaan dengan menggunakan sistem akad, akad yang digunakan yaitu akad murabahah dan akad istishna perbedaan mendasar pada kedua akad tersebut yakni terletak pada objeknya dimana pada akad murabahah barang atau objek sudah jadi sedangkan pada akad istishna barang harus dipesan dulu.

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.⁵¹

KPR yang diberikan oleh Bank BTN baik yang berbasis konvensional maupun syariah tentu memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, KPR Konvensional dan Syariah juga memiliki perbedaan baik dari segi pemberian kredit, perjanjian kredit, maupun pembebanan bunga atau bagi hasil serta tenor pinjaman dan penalti.

Tabel 4.6
Perbandingan KPR Syariah dan KPR Konvensional

No		KPR Syariah	KPR Konvensional
1	Bunga pinjaman	Harga rumah dan angsuran sudah ditentukan diawal	Menetapkan bunga rendah diawal untuk menarik nasabah. Setelah itu menjadi bunga floating mengikuti suku bunga Bank Indonesia.
2	Nilai angsuran	Angsuran tetap	Angsuran menyesuaikan suku bunga Bank Indonesia
3	Jenis akad	Menawarkan akad murabahah (jual beli) dan istishna	Hanya kredit jual beli saja
4	Penalty	Angsuran dilunasi lebih cepat tidak kena penalty	Angsuran dilunasi lebih cepat kena penalty
5	Tenor pinjaman	Paling lama 15 tahun	Paling lama 20 tahun
6	Fasilitas bunga tetap	Harga rumah dan angsuran sudah	Bunga tetap diawal-awal selama 3 sampai 5 tahun

⁵¹Ismail, *Perbankan Syariah*. (Jakarta ; Kencana, 2014), h. 88

		ditentukan diawal	saja, setelah itu mengikuti suku bunga
7	Denda keterlambatan	Denda lebih tinggi bisa mencapai 5% dari angsuran bulanan	Denda lebih rendah; rata-rata 1% dari angsuran bulanan

Sumber: data hasil penelitian, diolah oleh peneliti

Pada penelitian diatas menjelaskan tentang bagaimana pembiayaan pada KPR Konvensional yang menggunakan dua jenis bunga yaitu bunga anuitas dan bunga Flat dan pada KPR syariah yang menggunakan akad murabahah dan istishna pada dasarnya fasilitas pembiayaan yang di berikan oleh Bank BTN Kota Palopo sendiri dimaksudkan agar lebih meringankan Masyarakat menengah kebawah untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih layak dalam hal bunga maupun angsuran yang dapat dijangkau oleh Masyarakat Kota Palopo.

Penelitian ini sendiri sebenarnya memiliki kelemahan dimana Bank BTN Syariah sendiri belum tersedia di Kota Palopo, yang dimana pembiayaan pada KPR Syariah yang menggunakan akad murabahah ini lebih menguntungkan dibandingkan KPR Konvensional dimana akad ini Bank Syariah seakan membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara dicicil. Angsuran yang diberikan pun juga lebih ringan sehingga dapat dijangkau oleh Masyarakat Kota palopo yang mayoritas Masyarakatnya berpenghasilan menengah kebawah, disamping itu akad pembiayaan ini juga merupakan akad yang dianjurkan oleh syariat Islam, karena pada akad pembiayaan ini tidak ada unsur bunga, dalam pengambilan keuntungannya diambil dengan cara sistem bagi hasil.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan hasil penelitian diatas yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya tentang bagaimana penerapan etika bisnis terhadap pengembangan perumahan di Kota Palopo serta bagaimana proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang berbasis konvensional maupun syariah, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerapan etika bisnis Islam telah dilakukan meskipun sebagian besar pengembang perumahan di Kota Palopo sendiri menggunakan produk KPR Konvensional dalam proses pembiayaannya, Pihak pengembang (*Developer*) perumahan di kota palopo pada dasarnya telah menerapkan etika bisnis yang sesuai dengan syariat Islam hal ini dapat dilihat dari kelima prinsip etika bisnis yaitu prinsip kesatuan dilihat dari tidak adanya persaingan harga karena telah ditetapkan oleh pemerintah, prinsip keadilan dilihat dari kualitas pelayanan dan bahan baku berkualitas yang disediakan oleh *developer*, prinsip kehendak bebas dilihat dari strategi pemasaran yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan tidak adanya unsur gharar didalamnya, prinsip tanggung jawab dilihat dari kemampuan pihak *developer* dalam menjalankan tugasnya dengan baik sesuai dengan tanggung jawab yang dipikulnya sebagai seorang wirausaha, dan prinsip kebenaran dilihat dari proses pemasaran dengan mengutamakan sikap kebaikan dan kejujuran. Kelima prinsip tersebut secara tidak langsung

telah terealisasi dalam jual beli perumahan di Kota Palopo ini berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang peneliti dapatkan dilapangan.

2. Sistem jual beli atau Proses pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh *developer* perumahan di Kota Palopo masih bersifat Konvensional hal ini tentunya terkait dengan belum adanya cabang KPR Syariah yang beroperasi di Kota Palopo, BTN Konvensional sendiri menggunakan dua sistem bunga dalam proses pembiayaannya yakni bunga anuitas dan bunga flat, berbeda dengan Bank Syariah yang menggunakan dua jenis akad dalam pembiayaannya yakni akad murabahah dan akad istishna.

B. Saran

Penelitian ini masih memiliki banyak keterbatasan dan kekurangan karna kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata, oleh sebab itu peneliti memberikan saran:

1. Kepada Pihak pengembang (*developer*), agar senantiasa menerapkan, memperhatikan serta mempertahankan etika bisnis yang sesuai dengan syariat Islam, karna pada dasarnya suatu usaha atau bisnis yang dilakukan bukanlah semata mata hanya untuk mendapatkan keuntungan, karena didalam usaha yang dijalani ada keberkahan yang harus diambil dengan cara yang telah agama anjurkan kepada ummatnya demi mendapatkan kebahagiaan baik di dunia maupun di akhirat.
2. Kepada pihak konsumen/Nasabah, agar mempertimbangkan terlebih dahulu kredit mana yang diambil sebelum melakukan pembelian, karna kedua jenis pembiayaan tersebut baik KPR Syariah maupun KPR Konvensional memiliki

kelebihan dan kekurangan masing-masing, bagi masyarakat yang memahami seperti apa itu bunga dalam ajaran Islam maka hendaknya mengambil kredit yang berbasis Islam namun bagi masyarakat yang belum paham bagaimana itu kredit syariah dan kredit konvensional maka agar kiranya mencari informasi yang akurat terlebih dahulu sebelum melakukan pengkreditan agar tidak merugikan.

3. Kepada pihak Pemerintah, agar sekiranya meng evaluasi kembali peraturan dan perundang undangan terkait perumahan rakyat, termasuk membuat peraturan dan perundang-undangan tentang tabungan perumahan rakyat, perizinan yang transparan, perbankan, dan pertahanan. Melakukan reformasi organisasi juga perlu dilakukan terkait perumahan rakyat kearah pemenuhan penyediaan perumahan untuk rakyat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu, seperti Kementrian Perumahan Rakyat , Perumnas, BUMN bidang perumahan lainnya, BUMD yang bergerak di bidang perumahan, termasuk pembentukan badan pelaksana perumahan atau BPJS perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Quran dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, Solo: Qomari Prima Publisher, 2007.
- Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Amir Machmud dan Rukmana. *Bank Syariah Teori, Kebijakan Dan Studi Empiris Di Indonesia*. Jakarta: Erlangga, 2010.
- Andi Hamzah., Et all, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Bineka Cipta, 1990.
- Anshori. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Ekonisia, 2007.
- Bertens, *Etika*. Jakarta: Gramedia., 1994.
- Budi Hidayat, Nugroho Tri Utomo dan Hari Kristijo, "*Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Di Indonesia*", Jakarta: Direktorat Permukiman dan Perumahan Kementerian Negara Perencanaan dan Pembangunan Nasional/BAPPENAS, 2008.
- Choirul Narbuko., Et all, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2002.
- Faisal Badroen, *Etika Bisnis Dalam Islam*. Jakarta: pranada media group, 2006.
- Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatam, 2008.
- Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Liberti, 2000.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho KPR Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

- Kansil dan Christine. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Jakarta: sinar grafika, 2002.
- Ketut Rindjin. *Etika Bisnis Dan Implementasinya*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Koentjaraningrat. *metode-metode penelitian masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997.
- M. Musa dan Titi Nurfitri. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: CV. Fajar Agung, 1988.
- Moh. Kasiram, 2010, *Metodologi Penelitian (Refleksi Pengembangan Pemahaman dan Penguasaan Metodologi Penelitian)*, Malang: UIN Maliki, 2010.
- Muslich, *Etika bisnis Islam*, Yogyakarta: Ekosiana, 2004.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011.
- Muhammad, *Bank Syariah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.
- Pandji Anoraga, *Pengantar Bisnis*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2011.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Republik Indonesia 1998).
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986
- Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntutan dan Relevansinya*, Yogyakarta: Kanisius, 2012.
- Sutrisno Hadi, *Metode Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1989.
- Taswan, *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: U PP STIM Y PKP, 2006.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Winarno, Budi, *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*, Jakarta: PT Buku Kita, 2008.

Fauziah, Amirah. *Analisis Perbedaan Implementasi KPR konvensional dengan KPR Syariah*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Vol.4 No.2 Tahun 2014

Fatmasari, Nabila. “*Analisis Syariah Marketing Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muammalat)*”. Jurnal Akuntansi UNESA, Vol.1 No.3 Tahun 2013

Haris, Helmi. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1 No. 1 Tahun 2007.

Kurnia, Bima. *Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah Dalam Memilih Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Nasabah Bank Muammalat KCI Darmo Surabaya)*. Jurnal JESTT, Vol.1 No.2 Tahun 2014.

Mohamad, Heykal. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan*. Jurnal BINUS, Vol. 5 No.2 Tahun 2014.

Wikipedia, “*Pengertian Perumahan*”, dalam wikipedia.org, diakses pada 09 Juli 2018.

www.lamudi.co.id/kpr-btn/