

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mempunyai tempat tinggal atau hunian yang layak merupakan salah satu dari tiga bentuk kebutuhan pokok fisik manusia (sandang, papan dan pangan) sebagai penunjang dalam membangun bahtera rumah tangga, juga sebagai wujud dari kesejahteraan masyarakat.¹ Menurut Siswono Yudohusudo dalam Sukawi, mengungkapkan bahwa, rumah atau tempat tinggal adalah alat pengamanan bagi manusia, bukan sebagai benteng tetapi pelindung yang justru harus membuka diri dan menyatu sebagai bagian dari lingkungan, di dalam rumah dan lingkungannya manusia dibentuk ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya, sedangkan jika ditinjau dari aspek ekonomi rumah merupakan salah satu bentuk investasi jangka panjang.²

Rumah adalah surga bagi keluarga, selain itu rumah juga dapat berfungsi sebagai wadah, tempat, atau pun sarana untuk berkumpul dan berkomunikasi bagi setiap anggota keluarga yang satu dengan anggota keluarga lainnya, sehingga demi terciptanya keluarga yang sejahtera tentu menjadi faktor penting bagi setiap keluarga untuk mempunyai hunian atau tempat tinggal. Dalam pandangan Islam rumah merupakan suatu nikmat dari Allah swt., yang terkadang atau bahkan seringkali dilupakan oleh manusia. Padahal dengan adanya rumah, manusia bisa

¹Rini Dwiastuti, Agustina Shinta dan Riyanti Isaskar, *Ilmu Perilaku Konsumen*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2012), h. 60.

²Sukawi, *Wujud Arsitektur Islam pada Rumah Tradisional Kampung Kulitan Semarang*, (Semarang: Universitas Diponegoro Semarang, 2010), h. 2.

mendapatkan banyak sekali kemudahan serta kesenangan dalam hidup.³

Sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S An-Nahl[16]:80:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا
يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ⁴ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمَتْنَعًا إِلَىٰ حِينٍ



Terjemahnya:

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)”.
(Q.S An-Nahl[16]:80).⁴

Imam Ibnu Katsir *rahimahullah* menjelaskan ayat di atas, Allah swt., berfirman bahwa diantara nikmat-nikmat-Nya kepada hamba-hamba-Nya, ialah bagi mereka dijadikan rumah-ruamah sebagai tempat tinggal, tempat bernaung dan berlindung dari gangguan binatang dan akibat perubahan cuaca dan pengganti musim.⁵ Dengan kata lain begitu sempurnanya nikmat yang Allah swt., berikan kepada hamba-Nya, berupa rumah tempat tinggal yang berfungsi untuk memberikan ketenangan bagi mereka. Mereka bisa berteduh (dari panas dan

³Zaid Susanto Driantoro, “Rumah Tempat Tinggal, Suatu Nikmat yang Terlupakan” *Muslim.or.id*, 07 November 2013. <https://muslim.or.id/6552-rumah-tempat-tinggal-suatu-nikmat-yang-terlupakan.html> (19 Juli 2017).

⁴Kementerian Agama Republik Indonesia, *Terjemahan dan Tafsir Al-Qur’an: Huruf Arab dan latin*, (Bandung: Fa. Sumatra, 1978), h. 576.

⁵Salim Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsier*, Jilid. V. (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2006), h. 630-631.

hujan) dan berlindung (dari segala macam bahaya) di dalamnya. Juga bisa mendapatkan sekian banyak manfaat lainnya.

Menurut M. Quraishihab dalam Tafsirnya Al-Mishbah beliau menjelaskan bahwa, firman-Nya: (وَاللّٰهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بَيْوتِكُمْ رُكُومًا لِّتَضَعُوا عَلَيْهَا اَكْفَادَكُمْ وَاُولٰٓئِكَ سَمِعُوا لِكَلِمٰتِهٖ سَمْعًا وَّكَانُوا يُسَلِّمُونَ عَلَيْهَا بِرُحْمَةٍ مِّنْ رَّبِّهِمْ ذٰلِكَ لِيُخْبِرَكُمْ اَنَّكُمْ كُنْتُمْ قٰنِنًا لِّهٖ وَهُوَ الْعَزِيزُ الرَّحِيْمُ) “Allah menjadikan bagi kamu rumah-rumahmu” mengandung arti bahwa Allah swt. Menciptakan bagi manusia bahan-bahan untuk dijadikan rumah serta mengilhami mereka cara pembuatannya. Ilham membuat rumah merupakan tangga pertama bagi banggunya peradaban umat manusia sekaligus merupakan upaya paling dini dalam membentengi diri manusia guna memelihara kelanjutan hidup pribadi, bahkan jenisnya. Dengan demikian, ini adalah nikmat yang sangat besar.⁶

Kata (سكنا) *sakanan* terambil dari kata yang bermakna *tenang* setelah sebelumnya bergejolak. Rumah berfungsi memberikan ketenangan kepada penghuninya setelah seharian bergulat dengan aneka problem di luar rumah. Keberadaan di rumah menjadikan seseorang dapat melepaskan lelah dan merasa tenang tidak terganggu bukan saja oleh binatang buas, tetapi juga oleh pengunjung yang masuk tanpa izin. Itu sebabnya al-Qur’an memerintahkan siapa pun yang akan memasuki rumah walau pemiliknya sendiri untuk mengucapkan salam sebagai tanda sekaligus doa kedamaian bagi yang berada di dalam rumah. Di sisi lain Rosulullah ﷺ mengingatkan para tamu untuk kembali bila salamnya tidak terjawab setelah tiga kali mengucapkannya. Di sisi lain juga, rumah tangga yang

⁶M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah, Pesan, Kesan dan Keserasian al-Qur’an*, Jilid. VI. (Cet. IV; Jakarta: Lentera Hati, 2011), h. 677.

minimal terdiri dari suami istri, juga memiliki tugas menciptakan *sakan*, yakni *sakinah*, yaitu ketenangan batin bagi seluruh anggota keluarga.⁷

Firman-Nya: (متاعا الى حين) *kesenangan sampai waktu tertentu* merupakan nasihat yang berharga agar manusia tidak terpaku oleh alat-alat rumah tangga dan perhiasan serta aneka kenikmatan duniawi karena hal-hal tersebut hanya bersifat sementara, jika bukan barangnya yang rusak sehingga meninggalkan pemiliknya, sang pemilik yang mati meninggalkannya.⁸

Jadi rumah atau tempat tinggal merupakan nikmat dan karunia Allah swt. dengan adanya rumah segala aktivitas dalam rumah tangga bisa berjalan dengan baik terutama dalam melakukan aktivitas beribadah kepada Allah swt. Dan fungsi serta manfaat rumah bukan hanya sekedar tempat berlindung dari panas, dingin atau pun keadaan cuaca buruk lainnya, akan tetapi lebih dari itu, rumah juga berfungsi untuk menjaga dan menebarkan kebaikan agama serta meningkatkan nilai spritualitas seorang hamba dan keluarganya. Dalam kitab asy-Syaafi'i, tulisan Abu Bakar bin 'Abdul 'Aziz, dari hadits Ummu Sa'ad bin Abi Waqqosh ra, Rasulullah ﷺ bersabda:

أربع من السعادة: المرأة الصالحة والمسكن الواسع والجار الصالح والمركب الهنيء، وأربع من الشقاوة: الجار السوء والمرأة السوء والمسكن الضيق والمركب السوء

Artinya:

“Ada empat diantara kebahagiaan : istri yang sholihah (baik), tempat tinggal yang luas, tetangga yang sholih (baik), dan kendaraan yang nyaman. Ada empat kesengsaraan: tetangga

⁷*Ibid.*, h. 678.

⁸*Ibid.*, h. 679.

yang buruk, istri yang buruk, rumah yang sempit, dan kendaraan yang buruk". (HR. Ibnu Hibban dalam Shohih-nya no. 4032).⁹

Tidak adanya rumah merupakan suatu kesedihan dan kesusahan. Dengan hilang dan rusaknya rumah, kita baru merasakan betapa besar nikmat tersebut. Terkadang, Allah swt. menghukum dan menyiksa suatu kaum dengan cara menghancurkan rumah-rumah mereka. Sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S An-Naml[27]:51-52:

فَانظُرْ كَيْفَ كَانَ عَاقِبَةُ مُكْرِهِمْ أَنَا دَمَرْنَاهُمْ وَقَوْمَهُمْ أَجْمَعِينَ ﴿٥١﴾ فَتِلْكَ بُيُوتُهُمْ خَاوِيَةٌ بِمَا ظَلَمُوا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَعْلَمُونَ ﴿٥٢﴾

Terjemahnya:

"Maka perhatikanlah bagaimana akibat dari tipu daya mereka, bahwa kami membinasakan mereka dan kaum mereka semuanya. Maka itulah rumah-rumah mereka yang runtuh karena kezaliman mereka. Sesungguhnya, pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda (kekuasaan Allah) bagi orang-orang yang mengetahui". (Q.S An-Naml[27]:51-52).¹⁰

Berbagai cara dilakukan oleh para keluarga maupun individu guna memperoleh atau mempunyai sebuah hunian yang layak. Kemampuan dan ketercukupan secara finansial bagi setiap keluarga tentu merupakan hal yang perlu dipertimbangkan untuk membangun serta memiliki sebuah rumah atau hunian, jika mereka mempunyai cukup harta atau uang lebih yang dimilikinya maka mereka bisa membangun rumah secara mandiri ataupun membeli rumah secara

⁹Abdul Qadir, "Empat Kebahagiaan Dunia," *Pesantren Al-Ihsan*, 05 Juli 2013. <http://pesantren-alihsan.org/empat-kebahagiaan-dunia.html/comment-page-1> (18 Desember 2017).

¹⁰Kementerian Agama Republik Indonesia, *op. cit.*, h. 835.

tunai.¹¹ Akan tetapi mayoritas masyarakat saat ini membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil karena hanya sebagian kecil masyarakat yang mampu membangun ataupun membeli rumah secara tunai.

Banyak perusahaan perumahan (*developer*) yang menawarkan produk rumah untuk di jual baik pembayarannya dilakukan secara tunai atau *cash* maupun secara kredit atau diangsur. Perusahaan perumahan (*developer*) berbeda-beda baik dari skala penjualannya maupun dari prinsip oprasional pembiayaannya. Ada perusahaan perumahan (*developer*) yang berprinsipkan konvensional dan ada pula perusahaan perumahan (*developer*) yang berprinsipkan syariah.

Perumahan Griya Kota Bangun adalah perumahan berbasis syariah member dari CV. Developer Property Syariah yang ada di kabupaten Konawe Selatan, sistem oprasional perumahan tersebut menerapkan prinsip syariah dengan mengimplementasikan akad istishna' pada sistem pembiayaannya, namun yang menjadi fokus perhatian penulis ialah pada penerapan sistem pembiayaannya. Dimana Perumahan Griya Kota Bangun enggan untuk bekerja sama dengan lembaga keuangan atau perbankan, baik perbankan syariah maupun konvensional. Dan bukan hanya tidak ada kerja sama dengan lembaga keuangan atau perbankan, Perumahan Griya Kota Bangun juga mempunyai model tersendiri dalam hal pemberian pembiayaan rumah kepada nasabah atau pembeli (*user*) yaitu pembiayaan dengan tanpa akad *bathil*, tanpa riba, tanpa biaya administrasi, tanpa

¹¹Bayu Ilham Cahyono, Darminto dan Nila Firdausi Nuzula “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang),” *Administrasi Bisnis* vol. 25 no. 1 (2015): h. 1.

sita, tanpa denda, tanpa BI checkring, dan tanpa asuransi. Hal ini dapat diketahui dari brosur-brosur yang mereka sebar. Sehingga hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan sebuah penelitian yang terfokus pada sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah dengan studi pada Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan.

B. Fokus Masalah

Penelitian ini terfokus pada sistem pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan yang meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, metode penetapan harga dan keuntungan, manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar), dan implementasi akad *Bai' al-Istishna'*.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fokus masalah di atas, maka penulis memberikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan rumah Perumahan Griya Kota Bangun Syariah kabupaten Konawe Selatan?
2. Bagaimana metode penetapan harga dan keuntungan Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan?
3. Bagaimana manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar) Perumahan Griya Kota Bangun Syariah kabupaten Konawe Selatan?
4. Bagaimana implementasi akad *Bai' al-Istishna'* Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan?

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan data tentang sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah dari sumber terkait baik itu dari hasil wawancara ataupun dari hasil observasi, dokumentasi, bahkan dari berbagai literatur-literatur yang relevan dengan penelitian ini, serta bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menggambarkan prosedur pengajuan pembiayaan rumah Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan!
2. Untuk mengetahui dan menggambarkan metode penetapan harga dan keuntungan Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan!
3. Untuk mengetahui dan menggambarkan manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar) Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan!
4. Untuk mengetahui dan menggambarkan implementasi akad Bai' al-Istishna' Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan!

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat dalam dua kerangka yaitu, sebagai berikut:

Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran deskriptif ilmiah serta menemukan konsep-konsep baru tentang sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah. Sehingga dapat memberikan gambaran informasi dan saran yang berguna bagi para pelaku usaha khususnya yang bergerak pada sektor perumahan (*developer*) berbasis syariah.

Manfaat praktis, dengan penelitian ini pula diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis. Manfaat-manfaat tersebut antara lain:

1. Dapat memberikan kontribusi potensial kepada para pembaca mengenai sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah.
2. Untuk melatih pola pikir yang sistematis sekaligus untuk mengukur kemampuan penulis serta untuk menerapkan ilmu yang telah diperoleh.
3. Untuk memperkaya khazanah keilmuan Islam khususnya yang relevan dengan sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah.
4. Sebagai bahan pemikiran bandingan bagi penulis lainnya, khususnya tentang sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah yang inheren di era dewasa ini.
5. Sebagai bahan kajian bagi pembaca dalam menambah wawasan tentang sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah.
6. Sebagai salah satu sumbangan pengetahuan bagi masyarakat khususnya yang bergelut di bidang perumahan (*property*), dan orang awam agar dapat mengetahui secara komprehensif tentang sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah.
7. Sebagai sumbangan pemikiran dalam upaya meningkatkan keimanan dan ketaqwaan kepada Allah swt.

F. Definisi Oprasional

Untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan penafsiran serta kekeliruan bagi pembaca akan hasil penelitian ini, maka penulis memandang perlu memberikan batasan pengertian judul “Sistem Pembiayaan Perumahan Berbasis Syariah: Studi Pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan” sebagai berikut:

1. Sistem yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu sistem oprasional Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan dalam memberikan pembiayaan rumah pada nasabah atau pembeli (*user*).
2. Pembiayaan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu pembiayaan penjualan rumah Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan.
3. Perumahan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu Perumahan Griya Kota Bangun yang bertempat di desa Kota Bangun kecamatan Ranomeeto kabupaten Konawe Selatan.
4. Syariah yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu prinsip syariah yang diimplementasikan dalam oprasional pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun kabupaten Konawe Selatan.

