BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Islam, kita mengenal kata *mu'amalah* yang berarti bertindak, saling berbuat, dan saling mengamalkan. Sedangkan menurut istilah *Muamalah* adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi manfaat dengan cara yang ditentukan.[1] Dan dalam kaidah ushul juga dijelaskan bahwa :

اْلأَصْلُ فِي الشُّرُوْطِ فِي الْمُعَامَلاَتِ الْحِلُّ وَ الْإِبَاحَةُ إِلاَّ بِدَلِيْلٍ

Artinya : Segala bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya

Salah satu bentuk muamalah adalah jual beli. Tak terkecuali jual beli perumahan yang sedang kian marak terjadi di Indonesia. Indonesia menjadi salah satu dari negara berkembang. Hal ini membuat Indonesia berupaya meningkatkan pembangunan infrastuktur di berbagai kawasan. Misalnya saja dalam pengembangan perumahan layak huni. Seiring bertambahnya penduduk Indonesia, menyebabkan adanya kesenjangan antara ketersediaan tempat hunian dengan kebutuhan tempat hunian. Sedangkan rumah menjadi kebutuhan primer bagi manusia. Hunian yang nyaman menjadi idaman setiap orang. Seiring bertambahnya penduduk, kebutuhan akan hunian yang nyaman menjadikan para pengembang perumahan kian marak. Hunian dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap menjadikan nilai jual hunian

[1] Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 14

itu semakin mahal. Hal ini membuat para pengembang perumahan berlomba-lomba untuk memberikan fasilitas perumahan yang nyaman bagi para warganya. Dalam Q.S An-Nahl ayat 80, Allah berfirman :

وَاللّهُ خَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنَا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَستَخِفُونَهَا يَومَ ظَعْنِكُم وَيَومَ إِقَامَتِكُمْ , وَمِنْ اَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

Artinya : 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 unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).

Dalam tafsir M. Quraish Shihab, ayat di atas menerangkan tentang Allah SWT. telah membekali kalian dengan kemampuan untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Allah telah menjadikan untuk kalian dari kulit binatang--onta, sapi, kambing dan sebagainya--tenda-tenda sebagai tempat tinggal dan dapat kalian bawa dengan mudah ketika berjalan dan bermukim. Allah juga membuat kalian mampu untuk menjadikan rambut dan bulu binatang itu sebagai alas, tempat kalian bersenang-senang hingga ajal yang telah ditentukan.[2]

Dalam pembangunan suatu perumahan, langkah yang harus dilakukan salah satunya adalah membuat *site plan*. *Site plan* diperlukan sebagai rancangan rencana awal dari suatu pembangunan. Dalam *site plan* akan

[2] "Tafsir Al-Qur'an Surat An-Nahl ayat 80", TafsirQ.com, diakses tanggal 1 April 2019

tergambar akan dibangun apa saja nantinya, misal garis pagar harus berapa meter dari jalan atau garis muka bangunan harus berapa meter dari jalan.

. *Site plan* suatu bangunan termuat dalam *Advice Planning* yang harus diajukan ke Dinas Pekerjaan Umum dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. *Advice Planning* berisi kesesuaian antara *Site Plan* pengembangan perumahan dan tata ruang di daerah tersebut. Dalam *Advice Planning* harus termuat proposal ijin pemanfaatan ruang, yang berisi segala sesuatu yang berkaitan dengan perencanaan lokasi tersebut, juga dilampiri sertifikat tanah, dan tentunya gambar perencanaan lahan (*Site Plan*) sudah pasti harus ada. Produk dari ijin ini adalah gambar rekomendasi *Advice Planning* yang berisi garis besar aturan untuk pembangunan,

Sedangkan dalam mekanisme pembelian suatu perumahan menggunakan sistem indent, atau dalam Islam juga dikenal dengan istilah *Istishna'* yaitu suatu kontrak jual beli antara penjual dan pembeli dimana pembeli memesan barang dengan kriteria yang jelas dan harganya yang dapat diserahkan secara bertahap atau dapat juga dilunasi. Sistem *Istishna'* adalah sistem pembiayaan atas dasar pesanan, untuk kasus ini untuk objek atau barang yang diperjualbelikan belum ada.[3]

Sistem pembelian perumahan Gemintang Garden yang dikelola oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya adalah *booking fee*. Para calon pembeli bisa memesan kavling dengan uang tanda jadi bayar Rp. 1.000.000,-. Namun bila

---

[3] Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, Cet-I, (Jakarta : Kencana Pranada Media Group, 2010), 52

terjadi pembatalan, uang tidak dapat kembali. Setelah itu melakukan perjanjian kredit pada bank yang ditunjuk dengan down payment (DP) Rp. 25.000.000,-. Setelah itu rumah yang akan dibeli baru akan dibangun. Namun apabila dalam tahap mengangsur pembayaran ada pembatalan, calon pemilik rumah akan dikenakan denda 20% dari uang yang masuk.

Konsep perumahan yang diusung oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya dalam pembangunan perumahan Gemintang Garden ini adalah perumahan modern minimalis. Di perumahan yang dikelola PT Bangun Sinar Permata Jaya terdapat beberapa prasarana seperti saluran pembuangan air yang ditempatkan di depan rumah tiap warga. Saluran ini digunakan untuk menyalurkan air pembuangan (akibat dari limbah rumah tangga) ataupun air hujan. Dan disediakan pula halaman rumah yang bisa digunakan untuk tempat parkir kendaraan. Perumahan ini juga dilengkapi dengan jalan beraspal, sehingga memudahkan untuk beraktifitas di area tersebut.

Dalam *site plan* dari perumahan Gemintang Garden ini tertulis jika fasilitas umum dan fasilitas sosial dibangun ditanah seluas 1,62% dari keseluruhan luas tanah. Setelah penulis melakukan wawancara dengan salah satu narasumber, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang akan dibangun berupa taman, mushola dan lapangan.[4]

[4] Yolanda Novia, Staff kantor PT Bangun Sinar Permata Jaya, Kediri, 21 Oktober 2018

Dalam Q.S Al-Jin ayat 18, Allah SWT berfirman :

وَأَنَّ الْمَسَاجِدَ لِلَّهِ فَلَا تَدْعُوا مَعَ اللَّهِ أَحَدًا

Artinya : Dan sesungguhnya mesjid-mesjid itu adalah kepunyaan Allah. Maka janganlah kamu menyembah seseorangpun di dalamnya di samping (menyembah) Allah.

Masjid tak hanya dijadikan untuk tempat ibadah, namun bisa juga dijadikan tempat pendidikan dan tempat berkumpul (musyawarah). Jadi menurut penulis, keberadaan fasilitas seperti tempat ibadah dalam pembangunan perumahan itu adalah salah satu hal yang penting. Karena masjid juga bisa dijadikan tempat pengembangan akhlak bagi umat Islam.

Apabila *site plan* tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan site plan awal yang diajukan sebelum mengurus Ijin Mendirikan Bangunan, maka jelas itu bertentangan dengan Ijin Prinsip yang telah disetujui oleh Bupati atau Walikota. Hal ini juga tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 2016 pasal 23 ayat 1 yang menjelaskan bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.[5]

Sedangkan pada saat proses negosiasi harga antara calon pembeli dengan pihak pengembang, didapati bahwa dalam aqad jual beli tersebut terdapat pernyataan mengenai fasilitas apa saja yang sudah termasuk dalam

---

[5] *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Pemukiman*

daftar harga. Namun hal tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Seperti fasilitas penerangan jalan umum yang tidak disediakan oleh pihak pengembang. Padahal hal tersebut sudah ada dalam aqad jual beli.[6]

Dalam QS Al-Maidah ayat 1, Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُو أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الأَنْعَامِ إِلا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, Penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu

Dalam Al-Qur'an Surat Al- Maidah ayat 1 menjelaskan bahwa akad atau perjanjian itu haruslah dipenuhi agar selaras dengan peraturan atau kaidah yang berlaku. Akad perjanjian yang dimaksud mencakup janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.[7]

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) suatu akad dilakukan berdasarkan 8 asas, yaitu : *Ikhtiyari* (sukarela), *Amanah* (menepati janji), *Ikhtiyati* (kehati-hatian), *Luzum* (tidak berubah), saling menguntungkan, *Taswiyah* (kesetaraan), transparansi, dan kemampuan para pihak.[8]

Sementara berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggara Perumahan dan Pemukiman pada pasal 4 ayat 3

---

[6] Miska, Warga Perumahan Gemintang Garden, Kediri 23 Mei 2019
[7] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), 2
[8] Pasal 21, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

dijelaskan bahwa prinsip penyelenggaraan kawasan pemukiman merupakan perwujudan kegiatan pembangunan perumahan di kawasan pemukiman yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan *prasarana, sarana dan utilitas umum* kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan perumahan dan kawasan pemukiman.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***"Analisis Pembangunan Perumahan Gemintang Garden oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya ditinjau dari Undang-undang No. 1 Tahun 2011 dan Hukum Islam"***

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden yang dikelola oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya?
2. Bagaimana praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden menurut Undang-undang No. 1 tahun 2011?
3. Bagaimana praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden ditinjau dari Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden yang dikelola oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya

2. Untuk mengetahui praktik pembangunan perumahan dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan pemerintah melalui Undang-undang No. 1 tahun 2011
3. Untuk mengetahui praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden dari perspektif hukum islam

D. Kegunaan Penelitian

Dari fokus penelitian di atas, maka kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Kediri, bahwa hasil dari penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan masukan mengenai pengembangan perumahan yang berwawasan lingkungan sehingga ada keseimbangan antara ekosistem alami dan ekosistem buatan
2. Bagi para pengelola pengembangan perumahan, bahwa hasil dari penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan masukan agar dapat memenuhi upaya pengembangan hunian yang nyaman dan produktif sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Pemerintah

E. Telaah Pustaka

1. Jurnal Bahril D.S tahun 2016, mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan judul *"Pembangunan Perumahan Rakyat dalam Perspektif Mashlahah (Studi Kasus : Perum Perumnas)"*. Penelitian ini membahas mengenai pembangunan atau penyediaan rumah merupakan bagian dari upaya mencapai kesejahteraan duniawi yang juga memiliki dampak kepada kesejahteraan akhirat. Dimana kebutuhan akan

rumah adalah salah satu dari Hak Asasi Manusia dan harus di wujudkan demi keberlangsungan hidup.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah terletak pada tinjauan utama dari penelitian tersebut, yaitu tinjauan hukum Islam. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini fokus pembahasannya adalah mengenai maslahah mursalah, sedangkan penelitian penulis membahas mengenai kesesuaian akad awal dengan praktik pembangunan perumahan.

2. Skripsi Dewi Wulandari Marchat, tahun 2011 mahasiswi Fakultas Ekonomi Pembangunan Universitas Negeri Semarang, dengan judul *"Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana Dan Prasarana Permukiman Di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang".* Penelitian ini membahas mengenai Perumnas Pucang Gading sebagai perumahan milik pemerintah seharusnya lebih memperhatikan keberadaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan penghuni perumnas tersebut. Hal ini sudah cukup terbukti dengan adanya jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, system drainase, jaringan listrik dan sarana transportasi. Akan tetapi dalam kenyataannya beberapa sarana dan prasarana tersebut tidak dalam kondisi yang baik sehingga menghambat penghuni perumahan dalam melakukan aktivitas serta memenuhi kegiatan sehari-hari.

   Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas mengenai pemenuhan sarana dan prasarana dalam pembangunan perumahan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan

penelitian penulis adalah objek yang diteliti. Penelitian ini membahas mengenai subsidi perumahan yang diberikan oleh pemerintah melalui KPR/BTN, sedangkan penelitian penulis tidak membahas mengenai hal tersebut. Dan penelitian saya lebih terfokus pada sudut pandang hukum Islam.

3. Tugas Akhir Ida Puspita Emawati, tahun 2011 mahasiswi Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul *"Perencanaan Site Plan Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten"*. Penelitian ini membahas mengenai perlu adanya upaya guna menanggulangi permasalahan yang ada pada kelompok hunian. Serta perlu adanya identifikasi dan analisis yang berkaitan dengan perencanaan suatu kawasan.

   Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas mengenai keserasian pola hunian yang baik, baik di lihat dari sarana, prasarana maupun utilitas umum. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini lebih fokus pada teknik pembangunan yang didasarkan pada site plan, sementara penelitian penulis lebih fokus pada akad perjanjian awal dalam pemenuhan sarana dan prasarana perumahan.

4. Tesis Syahmuddin, tahun 2010, mahasiswa Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul *"Pengembangan Kawasan Perumahan dan Pemukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur"* . Penelitian ini membahas mengenai komponen-komponen pengembang yang meliputi

sarana, prasarana, serta aktifitas ekonomi yang menjadi perhatian khusus untuk mewujudkan konsep pengembangan Kota Terpadu Mandiri.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti upaya pemenuhan fasilitas penunjang oleh pengembang perumahan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada fokus utama objek yang diteliti. Penelitian ini lebih fokus membahas mengenai perencanaan Kota Terpadu Mandiri.

5. Skripsi Fina Fauziah, tahun 2017, mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, dengan *judul "Tinjauan Hukum Islam tentang Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun (Studi pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan"*. Penelitian ini membahas mengenai praktik booking fee pada perumahan Sidosari 2 Natar Lampung, dimana dalam perumahan tersebut telah terjadi kesepakatan antara pembeli dan pengembang bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum dibangun.

   Persamaan penelitian ini dengan penulis adalah sama-sama menyoroti pembangunan perumahan dari sudut pandang hukum Islam. Sedangkan perbedaannya adalah pada penelitian ini lebih fokus mengulas mengenai praktik booking fee yang diterapkan oleh pengembang perumahan, sedangkan penelitian penulis lebih fokus pada pemenuhan perjanjian pembangunan yang sudah ada di akad awal.