

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang sempurna yang mana dalam agama Islam telah diatur aspek kehidupan manusia baik dari segi akidah, ibadah, akhlak serta muamalah. Salah satu aspek yang sangat penting adalah bidang muamalah atau *iqtisādiyah* (ekonomi Islam).¹ Muamalah dalam artian luas adalah aturan-aturan atau hukum-hukum Allah yang di dalamnya mengatur hubungan antara manusia dengan manusia yang kaitannya dengan urusan duniawi dalam kehidupan sosial. Sedangkan muamalah dalam arti sempit adalah kegiatan yang dilakukan oleh individu dengan individu lain untuk memenuhi kebutuhan masing-masing yang mana mereka berbuat secara timbal balik yang nantinya akan memperoleh manfaat atas barang atau sesuatu yang ditukarkan.²

Semakin banyak pertumbuhan penduduk semakin besar pula kebutuhan yang harus dipenuhi, salah satunya adalah kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal setelah kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya akan mengalami peningkatan ini sesuai dengan data *Real Estate Indonesia (REI)* yang mana total kebutuhan rumah pertahun di Indonesia mencapai 2,6 juta, berdasarkan pertumbuhan penduduk tahun 2016 mencapai kurang lebih 251 juta jiwa dengan pertumbuhan penduduk

¹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 5.

²Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 3-4.

sekitar 1,3 % pertahun dipastikan kebutuhan rumah akan selalu meningkat dari tahun ke tahun.³

Salah satu aspek kegiatan ekonomi yang dilakukan manusia adalah dengan melakukan jual beli. Jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar sukarela diantara kedua belah pihak yang mana pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar tersebut telah sesuai dengan aturan syara' dan disepakati.⁴ Di dalam jual beli ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang melakukan akad, diantaranya adalah syarat dalam melakukan akad, syarat terkait ijab dan kabul, syarat terkait dengan barang atau harga yang diperjualbelikan (*ma' qūd ' alaih*) dan adanya nilai tukar barang yang mana syarat-syarat tersebut harus dipenuhi supaya akad jual beli menjadi absah.⁵

Salah satu contoh jual beli adalah jual beli rumah yang dilakukan oleh pengembang properti perumahan kepada konsumen yang akan membeli rumah dengan berbagai macam cara pembiayaan dan penawaran yang diberikan. Pembelian rumah kini bisa dilakukan dengan cara tunai dan cicilan, bagi masyarakat KPR sangat membantu di dalam pembelian rumah dikarenakan semakin tinggi harga perumahan namun kemampuan daya beli masyarakat yang terbatas, dalam KPR syariah Bank biasanya menawarkan

³Winda Annisa Cahya Kurnia Wati, *Pengaruh Lokasi Perumahan, Harga Perumahan, dan Citra Merek Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah*. (Studi Kasus Nasabah BTN Syariah Surakarta). Skripsi Institut Agama Islam Surakarta, 2017.

⁴Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2014), 67.

⁵M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, cet Ke-1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 118-124

beberapa pembiayaan rumah kepada calon pembeli diantaranya adalah menggunakan akad *murābahah*, *istiṣnā*, *mushārahah mutanāqīṣah*, dan salam. Semua tergantung permintaan pembeli, karena kondisi ekonomi setiap orang-orang berbeda, maka dengan adanya KPR syariah ini menjadi salah satu solusi untuk pembelian rumah bagi masyarakat.

Bisnis properti perumahan kini semakin pesat berkembang tidak hanya di kota-kota besar, namun sudah meluas di kota-kota kecil dengan keunggulan-keunggulan dan strategi yang ditawarkan masing-masing *developer* yang akan menarik minat para konsumen. Karena setiap perusahaan pengembang properti pasti memiliki perbedaan dalam segi pemasaran yang dilakukan. Perlunya strategi pemasaran untuk mengenal bagaimana perilaku konsumen sehingga bisa dijadikan dasar pengambilan keputusan dalam membangun rumah hunian yang sesuai dengan permintaan konsumen.⁶

Zaman dahulu rumah difungsikan sebagai tempat berteduh, namun pada masa sekarang fungsi rumah sangat banyak selain untuk tempat tinggal rumah juga difungsikan sebagai tempat mengakomodir kebutuhan serta pemuas keinginan bagi pemiliknya. Diantaranya yaitu, keberadaan lokasi yang strategis, akses jalan yang mudah, dekat dengan fasilitas umum, serta berada di lingkungan yang aman dan nyaman. Saat ini masyarakat dalam membeli rumah tidak hanya mempertimbangkan persoalan harga, namun juga mengenai faktor lokasi tempat dimana rumah itu dibangun, faktor dari

⁶Anissa Budi Utami, dkk, “Pengaruh Harga, Pendapatan, dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Di D’kranji Residence Tahap II Bekasi Barat”, Epigram Vol. 12 No. 2 Oktober 2015, 92-93

bangunannya, serta faktor dari lingkungannya. Selain itu ada fasilitas lain yang juga menjadi perhatian konsumen adalah mengenai kelengkapan dan design yang menarik akan membuat konsumen puas. Jadi, selain faktor dari lokasi dan harga, fasilitas juga menjadi faktor dalam pemilihan rumah bagi konsumen.⁷

Surabaya adalah salah satu kota terbesar kedua di Indonesia, yang mana pertumbuhan pasar properti di kota Surabaya menjadi pusat perekonomian dan bisnis yang terus mengalami pertumbuhan secara signifikan. Hal ini telah sejalan dengan pertumbuhan perekonomian dan infrastruktur di daerah. Direktur Eksekutif PT Intinland Archied Noto Pradono melihat pasar properti di Surabaya dan di beberapa kota di Jawa Timur memiliki potensi yang baik untuk terus dikembangkan karena permintaan lahan untuk kawasan industri terus meningkat dalam beberapa tahun kedepan.⁸ Tidak heran saat ini Surabaya menjadi incaran para investor untuk menanamkan modalnya. Berdasarkan data dari portal properti Lamudi, transaksi rumah yang paling aktif terjadi pada hunian premium dengan harga Rp 1,5 miliar, untuk area yang banyak diminati oleh pembeli berada di wilayah Surabaya Timur yaitu, area Rungkut.⁹ Karena itu banyak perusahaan properti yang berdiri di

⁷Nabila Mariska Iskandarsyah dan Sorayanti Utami, *Pengaruh Harga, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Kepuasan Konsumen Pada Perumahan Murah Di Hadrah Property*, ISSN: 2598-635X, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Manajemen, Vol. 2, No. 1, November, 132.

⁸Herry Barus, *Industri Properti di Jawa Timur Terus Meningkat Signifikan*, dalam <https://www-industry.co.id/read/19493/industri-properti-di-jawa-timur-terus-meningkat-signifikan>, diakses tanggal 23 April 2019 19.00 WIB.

⁹Lamudi, *Ini Dia Lokasi Paling Hot Untuk Investasi Properti di Surabaya*, dalam <http://www.lamudi.co.id/journal/ini-dia-lokasi-paling-hot-untuk-investasi-properti-di-surabaya/>, diakses tanggal 23 April 2019 19.00 WIB.

Surabaya salah satu di antaranya telah berdiri sebuah PT. GOLDEN MIRIN Oma Estate yang berada di Jl. Ronggolawe No. 19 Tegalsari, kota Surabaya.

Oma Estate adalah salah satu pengembang berskala Nasional, yang bergerak dibidang properti, Oma hadir di beberapa kota di Indonesia diantaranya Jakarta, Batam, Medan, Garut, Bali, dan beberapa kota di Provinsi Jawa Timur diantaranya Malang, Pandaan, Jombang, Gresik, Mojokerto, Sidoarjo, Bangkalan (Madura) dan Surabaya Oma Estate yang berada di Surabaya merupakan kantor pusat, dan di Bangkalan kantor pemasaran berada di perumahan Griya Anugerah Residence yang terletak di Jl. Mertajasah Ds. Mlajah Kabupaten Bangkalan.

Kini Oma Estate telah sukses menyediakan perumahan bagi masyarakat luas, dengan banyak unit bangunan yang siap dipasarkan kepada masyarakat. Saat ini proses pembangunan terus dilakukan pihak pengembang property PT. GOLDEN MIRIN Oma Estate untuk memenuhi permintaan konsumen, Oma Estate menawarkan beberapa tipe bangunan rumah dengan ukuran dan harga yang sudah ditetapkan, Oma Estate juga menetapkan nilai harga lokasi untuk setiap unit rumah kepada setiap pembeli rumah, jadi selain penetapan harga rumah setiap unitnya ada juga tambahan biaya untuk setiap letak lokasi rumahnya, nilai lokasi yang dimaksud adalah tambahan biaya untuk letak lokasi unit rumah yang sekiranya berada di lokasi atau tempat yang sangat strategis baik dari akses jalan, fasilitas umum, rumah pojok, diameter jalannya dan dari keunggulan aspek lainnya.

Maka dari latar belakang di atas penulis akan membahas mengenai praktek bagaimana cara menentukan nilai harga lokasi perumahan serta bagaimana tinjauan fiqh muamalah mengenai penentuan nilai harga lokasi perumahan di Oma Estate dengan mengambil judul “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penentuan Nilai Harga Lokasi Perumahan” (Studi Kasus Di PT. GOLDEN MIRIN Oma Estate Ronggolawe Surabaya)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi penentuan nilai harga lokasi perumahan di Oma Estate Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah mengenai penentuan nilai harga lokasi perumahan di Oma Estate Surabaya?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaatnya

1. Tujuan penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui implementasi penentuan nilai harga lokasi di Oma Estate Surabaya
 - b. Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah mengenai penentuan nilai harga di Oma Estate Surabaya
2. Manfaat penelitian ini adalah:
 - a. Bisa memahami proses pelaksanaan penentuan nilai harga lokasi di Oma Estate Surabaya
 - b. Bisa mengetahui tinjauan fiqh muamalah mengenai penentuan nilai harga lokasi di perumahan Oma Estate Surabaya

- c. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya dalam masalah jual beli perumahan yang menggunakan nilai harga lokasi
- d. Penelitian diharapkan bisa bermanfaat dan berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan

D. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan kajian yang telah penulis lakukan terhadap kepustakaan, maka penulis bisa membandingkan penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya seperti:

1. Skripsi, Winda Annisa Cahya Kurniawati yang berjudul “ Pengaruh Lokasi Perumahan, Harga Perumahan, dan Citra Merek Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah” (Studi Kasus Nasabah BTN Syariah Surakarta), yang mana pada penelitian ini ternyata pengaruh lokasi, harga, dan citra merek memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah dalam mengambil kredit kepemilikan rumah syariah dengan menunjukan dari hasil uji yang dilakukan oleh peneliti.¹⁰
2. Skripsi, Surono yang berjudul “Analisis Pengaruh Penetapan Harga, Lokasi, dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian” (Studi Kasus Pada Alfa Mart Rempoa Sandratex), yang mana penelitian ini menunjukkan

¹⁰Winda Annisa Cahya Kurnia Wati, *Pengaruh Lokasi Perumahan, Harga Perumahan, dan Citra Merek Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah*. (Studi Kasus Nasabah BTN Syariah Surakarta). Skripsi Institut Agama Islam Surakarta, 2017.

bahwa harga, lokasi, dan promosi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan daya beli konsumen pada Alfa Mart Rempoa Sandratex.¹¹

3. Skripsi, Ali Ma'ruf yang berjudul "Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Minat Beli Konsumen" (Studi Kasus di Toko Kripik Sawangan No. 1 Purwokerto), dimana penelitian ini menunjukkan bahwa lokasi dan harga ternyata memiliki pengaruh yang signifikan dalam minat beli konsumen di Toko Kripik Sawangan.¹²

Dari tinjauan pustaka di atas bahwa ketiga penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang akan penulis teliti walaupun ketiganya membahas mengenai lokasi dan harga, namun ketiga peneliti tersebut lebih menekankan pada analisis yang mempengaruhi minat beli konsumen dengan adanya lokasi dan harga. Pada penelitian ini penulis menekankan pada praktek dan tinjauan fiqh muamalah mengenai penentuan nilai harga lokasi perumahan di Oma Estate yang akan dianalisis menggunakan hukum Islam.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembaca dalam pembahasan skripsi ini peneliti menyusun sistematika sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan, Berisi pendahuluan sebagai pengantar skripsi ini secara keseluruhan. Yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan

¹¹Surono, *Analisis Pengaruh Penetapan Harga, Lokasi, dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian*. (Studi Kasus Pada Alfa Mart Rempoa Sandratex). Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2010.

¹²Ali Ma'ruf, *Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Minat Beli Konsumen*. (Studi Kasus di Toko Kripik Sawangan No. 1 Purwokerto). Skripsi Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2017.

kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoritik, dan sistematika pendahuluan.

Bab II: Landasan Teori, Berisi penjelasan tentang teori-teori yang digunakan didalam penenlitian, diamana dalam hal ini peneliti menggunakan teori lokasi dan konsep jual beli khususnya mengenai *ma' qūd 'alaih* yang tujuannya sebagai landasan pembahasan dan pemecahan masalah yang berkaitan dengan permasalahan jual beli perumahan yang menggunakan tambahan harga untuk setiap lokasi perumahan secara hukum Islam.

Bab III: Metode Penelitian, Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan oleh peneliti, bahan dalam penyusunan skripsi yang meliputi jenis penelitian, obyek penelitian, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab IV: Hasil Penelitian, dalam bab ini berisi hasil penelitian dan analisis terhadap apa yang sudah didapat dari hasil penelitian.

Bab V: Penutup, Bab ini berisi kesimpulan yang meliputi kumpulan dan hasil penelitian dan diakhiri dengan saran-saran penup