

ANALISIS PEMBELIAN RUMAH TUNAI DAN KREDIT
(Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra
PT. Graha Perwira Pratama
Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Periode 2013/2014)



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E., Sy)

IAIN PURWOKERTO

Oleh:

SHINTA WAHYUNI
NIM. 1123205034

JURUSAN EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2015

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

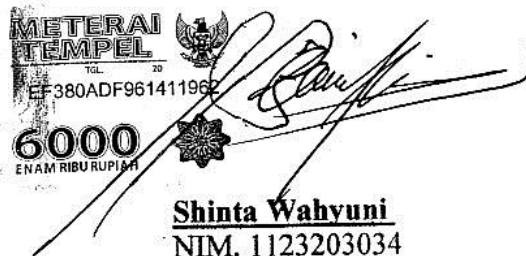
Nama : Shinta Wahyuni
NIM : 1123205034
Jenjang : S-1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul "**Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra (Studi Kasus di PT. Graha Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas)**" ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 31 Desember 2015

Saya yang menyatakan,


Shinta Wahyuni
NIM. 1123203034



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi berjudul

**ANALISIS PEMBELIAN RUMAH TUNAI DAN KREDIT PADA PERUMAHAN
MUTIARA HIJAU TAMBAKSOGRA
(STUDI KASUS DI PT. GRAHA PERWIRA PRATAMA KECAMATAN
KEMBARAN KABUPATEN BANYUMAS PERIODE 2013/2014)**

Yang disusun oleh Saudara/i **SHINTA WAHYUNI NIM. 1123205034** Jurusan/Program Studi **Ekonomi Syariah**, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, telah diujikan pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi Syariah (S.E.Sy.)** oleh **Sidang Dewan Penguji Skripsi**.

Ketua Sidang/Penguji

Drs. Atsolik, M.Ag.
NIP. 19651205 199303 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji

Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.
NIP. 19680403 199403 1 004

IAIN PURWOKERTO

Pembimbing/Pengaji

Iin Sonkhin, M.Ag.
NIP. 19720805 200112 1 002

Purwokerto, Januari 2016

Mengetahui/Mengesahkan
Dekan,

Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.
NIP. 19680403 199403 1 004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari Shinta Wahyuni, NIM: 1123205034 yang berjudul:

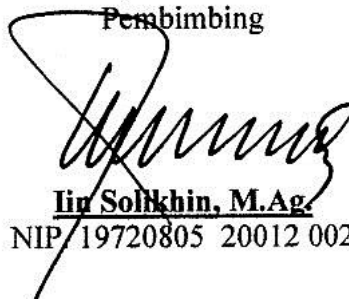
**ANALISIS PEMBELIAN RUMAH TUNAI DAN KREDIT PADA
PERUMAHAN MUTIARA HIJAU TAMBAKSOGRA
(Studi Kasus di PT. Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran
Kabupaten Banyumas, Periode 2013/2014)**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana dalam Ekonomi Syari'ah (S.E.Sy).

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 31 Desember 2015
Pembimbing



Iin Solikhin, M.Ag.
NIP/19720805 20012 002

**Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit
(Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha
Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)**

Shinta Wahyuni
NIM. 1123205034

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

ABSTRAK

Real Estate dan *Developer* mendirikan suatu perumahan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal agar mendapat hunian rumah yang nyaman. Kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal kini semakin dipermudah dengan adanya penggunaan dua sistem pembelian, pertama sistem pembelian tunai yang artinya pembayaran dilakukan satu kali pada saat proses pembelian berlangsung, kedua adalah sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari satu kali. Dalam proses pembelian rumah di PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau berlokasi di Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Telah menerapkan pembelian rumah secara kredit dan tunai.

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses pembelian tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Penelitian yang penulis lakukan ini adalah termasuk dalam penelitian lapangan (*field research*). Dalam perjalanan mengumpulkan data, penulis menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi. Sedangkan untuk analisisnya, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif yaitu berupa penggambaran dengan kata-kata atau kalimat yang di pisah-pisahkan menurut kategori data penelitian guna mendapatkan suatu kesimpulan, gambaran dengan kata-kata atau kalimat dengan cara induktif.

Hasil dari penelitian yang dilakukan penulis dapat disampaikan bahwa dalam Proses pembelian tunai perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Pada PT. Graha Perwira Pratama ada dua yaitu kredit dan tunai, pembelian rumah secara tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu: tunai keras dan bertahap, sedangkan secara kredit dalam penerapan pembayaran dengan kredit di perumahan mutiara hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada metode KPR, bank yang membayar pelunasan rumah kepada pengembang. Perbandingannya Pembelian rumah secara tunai harga lebih murah, proses lebih mudah, tidak ada biaya administrasi, terbebas dari aturan-aturan dan lebih aman, sedangkan pembelian rumah secara kredit tidak perlu menabung dalam jumlah besar untuk membeli rumah., Uang cukup untuk membayar uang muka saja dan semakin besar uang muka atau semakin lama jangka waktu pembayaran, maka uang cicilan akan menjadi semakin murah.

Kata - Kata Kunci: Analisis, Pembelian Rumah, Kredit dan Tunai

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	-
ت	Tā'	T	-
ث	Śā'	Ś	S (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	-
ح	H(ā'	H(H (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	Kh	-
د	Dāl	D	-
ذ	Żāl	Ż	Z (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	-
ز	Zai	Z	-
س	Sīn	S	-
ش	Syīn	Sy	-
ص	S)ād	S(S (dengan titik di bawah)
ض	D)ād	D(D (dengan titik di bawah)
ط	T(ā'	T(T (dengan titik di bawah)
ظ	Z(ā'	Z(Z (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	-
ف	Fā'	F	-
ق	Qāf	Q	-
ك	Kāf	K	-
ل	Lām	L	-
م	Mīm	M	-
ن	Nūn	N	-
و	Wāwu	W	-
ه	Hā'	H	-
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Y

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monofong dan fokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
◌---	<i>Fath(ah</i>	A	a		
◌---	<i>Kasrah</i>	I	i	مُنِيرَ	<i>Munira</i>
◌---	<i>D(ammah</i>	U	u		

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
◌---ي	<i>Fath(ah dan ya</i>	ai	a dan i	كَيْفَ	<i>Kaifa</i>
◌---و	<i>Kasrah</i>	i	I	هَوْلَ	<i>Haula</i>

C. Maddah (vokal panjang)

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Fath(ah + Alif, ditulis ā	Contoh سَالٌ ditulis <i>Sāla</i>
◌fath(ah + Alif maksūr ditulis ā	Contoh يَسْعَىٰ ditulis <i>Yas'ā</i>
◌Kasrah + Yā' mati ditulis ī	Contoh مَجِيدٌ ditulis <i>Majīd</i>
D(ammah + Wau mati ditulis ū	Contoh يَقُولُ ditulis <i>Yaqūlu</i>

D. Ta' Marbūt))ah

1. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة	Ditulis <i>hibah</i>
جزية	Ditulis <i>jizyah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni'matullāh</i>
-----------	----------------------------

E. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

عَدَّة	Ditulis <i>'iddah</i>
--------	-----------------------

F. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *qamariyah* atau *syamsiyah* dituliskan al-

الرجل	Ditulis <i>al-rajulu</i>
الشمس	Ditulis <i>al-Syams</i>

G. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof.

Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

شيئ	Ditulis <i>syai'un</i>
تأخذ	Ditulis <i>ta'khuẓu</i>
أمرت	Ditulis <i>umirtu</i>

H. Huruf Besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan ejaan yang diperbaharui (EYD).

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut bunyi atau pengucapan atau penulisannya.

أهل السنة	Ditulis <i>ahlussunnah</i> atau <i>ahl al-sunnah</i>
-----------	--

J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak penulis berlakukan pada:

- Kata Arab yang sudah lazim dalam bahasa Indonesia, seperti: al-Qur'an
- Judul dan nama pengarang yang sudah dilatinkan, seperti Yusuf Qardawi
- Nama pengarang Indonesia yang menggunakan bahasa Arab, seperti Munir
- Nama penerbit Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya al-bayan

MOTTO

“Tidak ada yang sia-sia dalam sebuah usaha, harapan hanyalah keinginan yang diusahakan, dan hasil hanya Allah yang menentukan, Dia akan memberi sesuatu sesuai dengan apa yang kita butuhkan ”

“SING PENTING YAKIN”

(SHINTA WAHYUNI)



PERSEMBAHAN

Mengucapkan pujisyukur pada-Mu Ya Allah SWT atas berkahdan hidayah-Mu skripsi ini bisa terselesaikan. Dengan rasa tulus ikhlas skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Bapak M. Alimudin Raslim yang selalu menginspirasi penulis dan Mama Saliyem yang selalu menyebut namaku dalam setiap do'a-do'anya, Terima kasih atas kasih sayang dan do'anya yang senantiasa mengalirti ada henti. Semoga sehat selalu dan dimudahkan dalam segala urusan.
2. Adikku tercinta Dwi Propitasari terima kasih atas dukungan, doa dan motivasinya.
3. Untuk sahabat EI NR angkatan 2011, semoga persahabatan dan silaturahmi kita tetap selalu terjaga.



IAIN PURWOKERTO

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah memberikan kesempatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra, PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)”. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad Saw. Sang revolusioner Umat Islam.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari adanya bimbingan, bantuan, dan dukungan dari beberapa pihak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Dr. Luthfi Hamidi, M.Ag., Rektor IAIN Purwokerto
2. Drs. Munjin, M.Pd.I., Wakil Rektor I IAIN Purwokerto
3. Drs. Asdlori, M.Pd.I., Wakil Rektor II IAIN Purwokerto
4. H. Supriyanto, Lc., M.S.I., Wakil Rektor III IAIN Purwokerto
5. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M. Ag, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.
6. Dewi Laela Hilyatin, S.E., M.S.I., Ketua Jurusan Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto.
7. Iin Solihin, M.Ag. Pembimbing, terima kasih karena telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap Dosen dan Staff administrasi IAIN Purwokerto.

9. Bapak dan Ibu terima kasih atas iringan do'a , motivasi dan bimbinganya serta terima kasih atas semua perhatian dan kasih sayangnya yang telah diberikan selama ini. Ribuan ucapan terima kasih tidak dapat menggantikan itu semua dan hanya doa, semoga bapak dan ibu mendapatkan limpahan rahmat, ridho dan balasan dari Allah SWT.
10. Teman-temanku angkatan 2011, teman Ekonomi Syariah yang telah memberikan motivasi dan bantuan sehingga terwujud skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, penulis hanya berusaha atas dasar kelebihan yang sangat kecil, penuh kesalahan dan khilaf yang telah diberikan Allah berupa akal fikiran, hari dan juga kesempatan. Kesempurnaan semua milik Allah SWT, untuk itu kritik dan saran dari pembaca, penulis nanti-nantikan dan harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan mohon maaf atas segala khilaf serta kekurangan. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, *Amiin ya robbal 'alamiin.*

Purwokerto, Desember 2015

Penulis,

Shinta Wahyuni
NIM. 1123205034

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
HALAMAN MOTO	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Penegasan Istilah	8
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
E. Kajian Pustaka	11
F. Sistematika Pembahasan	18
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Umum Pembelian Perumahan	19
1. Pembelian	19
2. Perumahan.....	24
B. Tinjauan Tentang Pembelian Kredit dan Tunai Perumahan.....	29
1. Pembelian Kredit Perumahan	29

2. Pembelian Tunai Perumahan.....	34
C. Proses Pembelian Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra pada PT. Graha Perwira Pratama.....	39
1. Proses Pembelian Kredit.....	39
2. Proses Pembelian Tunai.....	43
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	44
B. Subjek dan Objek Penelitian.....	44
C. Sumber Data	44
D. Teknik Pengumpulan Data	45
E. Teknik Analisis Data	47
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	
A. Penyajian Data.....	51
1. Gambaran Umum Perumahan Mutiara Hijau.....	51
2. Proses Pembelian Kredit dan Tunai Perumahan	60
3. Perbandingan Pembelian Tunai dan Kredit Perumahan	72
B. Analisis Data	80
1. Proses Pembelian Kredit dan Tunai Perumahan	80
2. Perbandingan Pembelian Tunai dan Kredit Perumahan	86
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	90
B. Saran-saran.....	91
C. Kata Penutup.....	85
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN – LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kriteria Rumah Berdasar Konstruksi	27
Tabel 2	Data Personalia PT. Graha Perwira Pratama.....	59
Tabel 3	Type Rumah dan Daftar Harganya.....	61
Tabel 4	Daftar Angsuran Bank BRI Syariah.....	68
Tabel 5	Daftar Persyaratan Kredit Bank BRI Syariah.....	68
Tabel 6	Daftar Angsuran Bank BNI Syariah.....	69
Tabel 7	Daftar Persyaratan Kredit Bank BNI Syariah.....	70
Tabel 8	Daftar Angsuran Bank BTN.....	71
Tabel 9	Daftar Persyaratan Kredit Bank BNI.....	71
Tabel 10	Type Rumah dan Daftar Harganya	81



DAFTAR LAMPIRAN

1. Foto dokumentasi kegiatan penelitian
2. Foto Type perumahan Mutiara Hijau Tambagsogra
3. Pedoman wawancara tentang proses pembelian rumah tunai dan kredit
4. Daftar harga perumahan Mutiara Mutiara Hijau
5. Site Plan perumahan Mutiara Hijau Tambagsogra
6. Surat izin observasi pendahuluan
7. Surat izin riset individual
8. Surat keterangan telah melakukan riset dari Perumahan Mutiara Hijau
9. Surat keterangan mengikuti seminar proposal skripsi
10. Surat keterangan permohonan persetujuan judul skripsi
11. Surat kesediaan menjadi pembimbing skripsi
12. Surat bimbingan skripsi
13. Surat rekomendasi seminar rencana skripsi
14. Blangko pengajuan seminar proposal skripsi
15. Surat keterangan seminar proposal skripsi
16. Berita acara seminar proposal skripsi
17. Daftar hadir seminar proposal skripsi
18. Blangko bimbingan skripsi
19. Rekomendasi munaqosyah
20. Surat berita acara sidang munaqosyah
21. Surat keterangan lulus ujian komprehensif
22. Surat keterangan wakaf perpustakaan
23. SertifikatOpak
24. Sertifikatkomputer
25. Sertifikat BTA PPI
26. Sertifikatpengembanganbahasa Arab
27. SertifikatpengembanganbahasaInggris
28. Sertifikat PPL
29. Sertifikat KKN
30. Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas diri

1. Nama Lengkap : **Shinta Wahyuni**
2. NIM : 1123205034
3. Tempat, Tgl Lahir : Banyumas, 06 Juni 1993
4. Alamat Rumah : Desa Kotayasa RT. 04 RW. 03 Kecamatan Sumbang, Kab. Banyumas Kode Pos, 53183
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Nama Ayah : Sujadi
7. Nama Ibu : Zulbaedah

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. SDN 04 Kotayasa, Tahun Lulus : 2005
 - b. SMP N 02 Baturraden, Tahun Lulus : 2008
 - c. SMK Bhakti Purwokerto, Tahun Lulus : 2011
 - d. S1 IAIN Purwokerto, Tahun Lulus Teori : 2015

Demikian Daftar riwayat Hidup ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya.

IAIN PURWOKERTO Purwokerto, Desember 2015
Yang Mengajukan

Shinta Wahyuni
NIM. 1123205034

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai.¹

Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di Indonesia terdapat dua jenis kredit pemilikan rumah yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan untuk seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.²

¹ Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003), hlm.94

² Sumber Bank Indonesia, *KPR Subsidi dan Non Subsidi*, <http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>, diakses pada tanggal 19 Desember 2015 pukul 13:57

Rumah merupakan idaman setiap keluarga untuk memilikinya. Rumah adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal yang berguna sebagai tempat untuk berlindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya. Keinginan manusia dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun-ketahun. Akan tetapi, hal ini tidak diimbangi dengan lahan yang tersedia. Terbatasnya lahan untuk membangun rumah menyebabkan harga perumahan semakin melambung tinggi. Tingginya harga tersebut menyebabkan tidak mudah untuk memiliki tempat tinggal. Sementara itu, masalah ini dilihat sebagai peluang usaha dan dijadikan motivasi oleh pengembang perumahan.³

Pengembang perumahan (*developer*) adalah badan hukum atau perusahaan yang berkerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pada dasarnya semua pengembang perumahan dalam mengembangkan suatu kawasan pemukiman mempunyai tujuan tertentu. Tujuan yang diharapkan dapat berupa untuk mencari keuntungan atau untuk tujuan sosial, yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat luas. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut, pengembang perumahan atau *developer* membutuhkan sumber daya manusia yang kompeten dibidang marketing untuk membaca pola perilaku konsumen. Kegiatan usaha tersebut harus sesuai dengan maksud dan tujuan didirikannya perseroan, serta tidak bertentangan dengan perundang-undangan.⁴

³ *Over Kredit Rumah*, <http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 3 januari 2015 pukul 13.54

⁴ Wicaksono dan Frans Satrio, "*Tanggung jawab pemegang Saham , Direksi, dan Komisaris Perseroan Terbatas (PT)*", Cet. 1, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2009), hlm. 2.

Mayoritas pengembang (*developer*) di Indonesia bernaung dalam dua asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Perumahan terbagi menjadi perumahan kelas atas, kelas menengah, dan kelas bawah. Hal ini tentunya sesuai pula dengan definisi dan ciri-ciri *developer* itu sendiri yang kegiatannya mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis.

Developer mendirikan suatu perumahan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal agar mendapat hunian rumah yang nyaman dan investasi yang menguntungkan dengan berbagai fasilitas pendukung didalamnya. Kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal kini semakin dipermudah dengan adanya penggunaan dua sistem pembelian, *pertama* sistem pembelian tunai yang artinya pembayaran dilakukan satu kali pada saat proses pembelian berlangsung, *kedua* adalah sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari satu kali.

Kedua proses penjualan ini juga diterapkan oleh PT. Graha Perwira Pratama (PT. GPP) yang merupakan salah satu perusahaan perseroan terbatas yang bergerak di bidang pengembang perumahan (*Real Estate Developer*) atau biasa juga disingkat (*developer*). Perumahan Mutiara Hijau yang dibangun oleh PT. GPP pada tahun 2012 yang berlokasi di Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas.

Alasan penulis tertarik dengan Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra adalah memiliki beberapa keunggulan di banding dengan perumahan lainnya. Perumahan Mutiara Tambaksogra memiliki letak perumahan yang strategis, dekat perkotaan, lokasinya masih asri dan sejuk, sehingga memberikan kesan nyaman untuk setiap penghuninya. Jika dibandingkan dengan perumahan yang lain Perumahan Mutiara Hijau memiliki harga yang lebih murah untuk tipe rumah yang sama. Kualitas bangunan yang bagus dan terjamin sudah menjadi ciri khas PT. Graha Perwira Pratama. Hal ini karena pengontrolan yang ketat dari pihak *developer* bagian lapangan.

Pemberian bonus yang menarik menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen, perbedaan harga tunai dan kredit tidak terlalu tinggi. Desain dalam ruangan bisa dirubah letak posisinya tanpa adanya tambahan harga. Kredit atau pembiayaan yang digunakan bisa menggunakan seluruh perbankan yang sudah mempunyai program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) untuk Bank Umum atau PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) untuk Bank Syariah.

Pada observasi pendahuluan di Perumahan Mutiara Hijau Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Di peroleh data, bahwa dalam usaha untuk memiliki rumah, tidak semua golongan masyarakat dapat membeli secara tunai, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.⁵ Masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mampu membeli secara tunai dapat menggunakan fasilitas kredit pemilikan

⁵ Berdasarkan hasil wawancara dengan Andi Al Akbar, selaku site manager Perumahan Mutiara Hijau, pada tanggal 07 Juli 2015, pukul 10.30 WIB.

rumah yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli rumah yang dibangun oleh *developer* (perusahaan pengembang) secara kredit.

Setiap konsumen perumahan Mutiara Hijau yang ingin membeli rumah secara kredit dan tunai biasanya akan menanyakan mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh konsumen meliputi daftar angsuran, persyaratan kredit dan ketentuan umum.⁶ Dalam pembelian kredit dan tunai maka dari itu pihak perumahan Mutiara Hijau sudah menentukan persyaratan kredit dan pembelian tunai melalui tiga bank yaitu bank BTN, BRI Syari'ah, BNI Syari'ah, sebagai contohnya salah satu bank sebagai berikut Bank BRI Syari'ah.

Berikut adalah proses pembelian secara tunai dan kredit di perumahan Mutiara Hijau:

1. Pembelian Tunai

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai sebagai berikut :

- a. Foto copy KTP : 5 lembar
- b. Foto copy Kartu Keluarga : 5 lembar
- c. Mengisi surat pemesanan rumah Mutiara Hijau yang telah disediakan.
- d. Mendapatkan kwitansi bahwa konsumen yang bersangkutan telah membeli rumah secara tunai.
- e. Bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik, dan surat ijin membangun IMB.⁷

⁶ Berdasarkan hasil wawancara dengan Esti Andriani, selaku bagian pemasaran Perumahan Mutiara Hijau, pada tanggal 11 Agustus, pukul 13.00 WIB.

⁷ Data Dokumen: Brosur pembelian tunai Perumahan Mutiara Hijau.

2. Pembelian Kredit

Persyaratan untuk pembelian secara kredit adalah:

- a. Sebagai pembayaran awal dalam membeli perumahan adalah dengan membayar *booking fee* sebagai tanda jadi untuk membeli perumahan.
- b. Penyerahan berkas pembeli berupa fc. KTP, fc. Kartu Keluarga, Fc. Buku Tabungan, fc. Slip gaji, fc. NPWP, fc. Pas foto dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan.
- c. Berkas permohonan KPR (data dari pemohon) diserahkan ke Bank yang telah disepakati.
- d. Bila pengajuan telah disetujui oleh bank maka bisa dilakukan akad kredit.
- e. Syarat akad kredit adalah pembayaran seluruh biaya sudah lunas.
- f. Bukti kepemilikannya masih berupa fc. Sertifikat, fc. IMB, dan surat Perjanjian Jual Beli (PJB). Karena sertifikat asli sebagai jaminan pembiayaan di bank.⁸

Menurut Pasal 21 ayat (11) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁹

Momentum yuridis yang melatar belakangi hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur, adalah asas konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal

⁸ Data Dokumen: Brosur persyaratan pembelian Kredit BRIS Perumahan Mutiara Hijau.

⁹ Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 3.

1320 ayat (1) KUHP perdata, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian, sedangkan uang atau yang dipersamakan dengan itu merupakan objek perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1320 ayat (4) Pasal 1337 KUHPperdata.¹⁰

Pembelian kredit oleh bank merupakan salah satu upaya bank untuk memperoleh keuntungan, karena dengan pemberian kredit, bank dapat memperoleh bunga dari pemberian kredit. Pemberian kredit tersebut haruslah berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan melalui analisis kredit yang ketat untuk mencegah resiko yang timbul dikemudian hari.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengetahui secara lebih rinci berbagai hal yang terkait dengan pembelian perumahan secara kredit dan tunai oleh PT. Graha Perwira Pratama (PT. GPP) di Perumahan Mutiara Hijau Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, bentuk skripsi dengan judul :“Analisis Pembelian Perumahan Tunai dan Kredit pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra (Studi Kasus di PT. Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran, Periode 2013-2014) ”.

B. Penegasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan pemahaman terhadap istilah-istilah yang adadalam judul penelitian ini, penulis merasa perlu untuk menjelaskan beberapa kata kunci yang digunakan dalam judul penelitian tersebut.

¹⁰ Lukman Santosa AZ, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), hlm.59.

1. Analisis

Analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu.

2. Pembelian Tunai.

Pembelian Tunai adalah pembelian yang dilakukan sekali transaksi dengan menerima barang yang dibeli dan memberikan uang sebagai alat tukar yang sesuai dengan jumlah yang disepakati.

3. Pembelian Kredit

Pembelian kredit adalah pembelian yang dilakukan lebih dari satu kali transaksi, pada transaksi pertama pembeli memberikan sejumlah uang sebagai uang muka dan penjual memberikan barang yang dibeli dengan catatan akan terjadi pembayaran kedua¹¹.

4. Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.¹²

¹¹Alifani Amaliya, 2015, "*Jenis-jenis pembelian*", (Online), (http://alifaniama_liyah.blogspot.com/2013/10/pembelian.html), diakses 6 Maret 2015).

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

5. PT. Graha Perwira Pratama (PT. GPP)

PT. Graha Perwira Pratama (PT. GPP) yang merupakan salah satu perusahaan perseroan terbatas yang bergerak di bidang pengembang perumahan (*Real Estate Developer*) atau biasa juga disingkat (*developer*). Perumahan Mutiara Hijau yang dibangun oleh PT. GPP pada tahun 2012 yang berlokasi di Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah : “Bagaimana proses pembelian rumah tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kab. Banyumas?”

Dari permasalahan tersebut, dapat diturunkan menjadi item-item sebagai berikut:

IAIN PURWOKERTO

1. Apa sajakah perbedaan dan persamaan pembelian rumah tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas
2. Bagaimana proses pembelian rumah tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan, sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui proses pembelian tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas.
- b. Untuk mengetahui perbedaan dan persamaan pembelian tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari adanya penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai bahan informasi mengenai analisis pembelian perumahan secara tunai dan kredit (Studi kasus di Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran Kab. Banyumas, Periode 2013-2014).
- b. Dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembaca dalam menentukan dalam melakukan pembelian tunai dan kredit.

E. Kajian Pustaka

Pembahasan tentang pembelian perumahan secara tunai dan kredit, sesungguhnya telah banyak dibahas, baik dalam bentuk hasil penelitian maupun buku, antara lain:

Bukunya Irham Fahmi yang berjudul *Manajemen Perkreditan*, buku ini mempelajari ilmu manajemen kredit. Ilmu manajemen kredit tidak hanya harus dipelajari oleh pihak perbankan atau lembaga perkreditan saja, namun semua berhubungan dengan perkreditan, mulai dari mahasiswa hingga para ibu rumah tangga.¹³

Buku ini berisi manajemen kredit, penilaian dan pengawasan terhadap kredit, analisis kelayakan dan manajemen perbankan, fungsi dan struktur modal perusahaan serta perhitungan bunga kredit. Resiko dan strategi kredit dalam buku ini juga menjelaskan resiko jangka panjang dan pendek.

Persamaan buku Irham Fahmi dengan skripsi penulis adalah sama-sama membahas tentang unsur-unsur dan jenis kredit. Sedangkan perbedaannya adalah buku ini membahas tentang persyaratan unsur-unsur dan jenis kredit sedangkan penulis membahas tentang bagaimana manajemen kredit dilakukan.

Buku Rachmat Firdaus dan Maya Ariyati yang berjudul *Manajemen Perkreditan Bank Umum* buku ini membahas tentang langkah-langkah kredit di Bank Umum. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain. Kredit Sindikasi adalah kredit yang diberikan secara bersama-sama oleh dua bank atau lebih atau perusahaan pembiayaan lainnya dengan pemagian dana, resiko dan pendapatan sesuai kepesertaan. Penjelasan kredit tersebut merupakan arti kredit berdasarkan pedoman akuntansi perkreditan.

¹³ Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 1

Buku Rachmat Firdaus dan Maya Ariyati menjelaskan teori, masalah serta penerapan kebijakan dan aplikasi perkreditan di Bank Umum. Buku ini melihat kegiatan kredit merupakan kegiatan utama perbankan, sehingga segala proses dan resiko yang timbul harus sudah ada cara dan penanggulangan yang tepat.

Persamaan buku Rachmat Firdaus dan Maya Ariyati dengan skripsi penulis adalah buku ini membahas persyaratan mengajukan kredit. Sedangkan perbedaannya adalah buku membahas proses pemberian kredit sedangkan penulis membahas bagaimana mengajukan dan proses kredit.

Menurut Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syari'ah) dan Audit, dan Pengawasan Syari'ah Pada Bank Syari'ah*. Buku yang berjudul *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syari'ah)*, dalam buku ini tertulis contoh perjanjian akad *Murābahah*. Selain itu ada kebijakan penyaluran dana yang belum diketahui oleh nasabah yaitu dalam menentukan plafon bagi nasabah pihak terkait diperlukan adanya ketentuan khusus, dengan tujuan pemerataan kesempatan bagi setiap orang untuk dapat memperoleh penyaluran dana dari bank.¹⁴ Buku ini menjelaskan tentang mekanisme pembiayaan bank syariah dalam pengertian penyaluran dana, fungsi penyaluran dana dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam peyaluran dana. Selain itu juga menerangkan bagaimana mekanisme produk penyaluran dana jual

¹⁴ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syari'ah)*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2009), hlm. 49.

beli. Pada mekanisme ini menjelaskan definisi *Murābahah*, jenis *Murābahah*, aspek syariah *Murābahah* dan aspek teknis *Murābahah*.

Pembahasan Muhammad dalam bukunya, sangat menguatkan penulis karena terdapat persamaan dalam bahasan yaitu mekanisme penyaluran pada pembiayaan *Murābahah*. Perbedaannya hanya mekanisme dalam buku ini dilihat dari perbankan, sedangkan skripsi penulis dilihat dari segi nasabah.

Menurut Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Audit & Pengawasan Syari'ah Pada Bank Syari'ah* buku ini membahas tentang material pengawasan syariah pembiayaan *Murābahah*. Yaitu mengenai keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli, kebebasan bank memberikan potongan, dan tujuan pengawasan syariah terhadap pembiayaan berdasarkan prinsip *Murābahah* adalah untuk mendapatkan keyakinan¹⁵. Dalam buku ini tertulis bahwa bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual dan ditambah keuntungan.

Pembahasan dalam buku Muhammad mempunyai persamaan dengan skripsi penulis yaitu pembiayaan *Murābahah* yang disepakati melalui adanya kesepakatan kedua belah pihak yang didasari dengan suka rela. Sedangkan perbedaannya buku ini melihat dari segi perbankan, sedangkan perbedaannya skripsi penulis melihat kesepakatan dari segi nasabah.

¹⁵ Muhammad, *Audit & Pengawasan Syari'ah Pada Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2011), hlm. 65-67.

Selain itu penyusun mendapati sejumlah penelitian yang membahas tentang pembiayaan.

Penelitian tugas akhir Fauzan Resa, mahasiswa UNSOED Purwokerto yang berjudul *Proses Pembelian Kredit dan Tunai di Perumahan Mutiara Karangnanas*. Penelitian ini berisi tentang masalah persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembelian tunai dan kredit rumah harus dilakukan dengan cermat dan lengkap agar semua dapat berjalan dengan baik dan tidak ada yang ditolak oleh bank. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu proses pembelian untuk memberi kemudahan dalam pelaksanaan pembelian kredit dan tunai rumah.¹⁶

Proses pembelian ada yang harus diperhatikan yaitu mengenai persyaratan dan sistem jual beli yang harus dipahami oleh pembeli. Peneliti menyimpulkan bahwa bahwa tidak semua proses pembelian berjalan lancar. Berkas pembelian yang diajukan oleh nasabah adalah bukan sebagai jaminan pembeli akan disetujui untuk membeli rumah.

Persamaan dari tugas akhir yang ditulis oleh Fauzan Resa dengan skripsi penulis yaitu sama-sama membahas tentang proses jual beli perumahan. Sedangkan perbedaannya adalah dalam tugas akhir yang ditulis oleh Fauzan Resa adalah pembahasan proses pembelian peneliti lebih luas dari awal proses di perumahan sampai analisa perbankan, penelitian ini juga mengalisa perbandingan antara pembelian kredit dan tunai.

Penelitian Tri Mulyani, mahasiswa STAIN Purwokerto yang berjudul *Akad Murābahah dalam Pembiayaan Griya BSM Perspektif Hukum Islam*. Cukup

¹⁶ Fauzan Resa, *Proses Pembelian Kredit dan Tunai di Perumahan Mutiara Karangnanas*, (Purwokerto: UNSOED Purwokerto, 2011), hlm. 1.

memberikan gambaran pada proses pembiayaan rumah. Penelitian itu mengenai akad *Murābahah* yang dilakukan di BSM dalam pembelian perumahan. Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *Murābahah* yakni kesepakatan jual beli rumah yang sudah jadi. Dalam hal ini peneliti hanya meneliti pelaksanaan akad *Murābahah* dalam pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri.¹⁷

Penelitian ini menyimpulkan bahwa *mark up* yang dilakukan oleh bank syariah mandiri kepada nasabahnya dianggap sah menurut hukum islam karena atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Akad *Murābahah* dilakukan atas dasar suka rela tanpa paksaan dan dilakukan dengan memelihara nilai keadilanmenghindarkan unsur penganiayaan dan pengambilan kesempatan dalam kesempatan.

Persamaan penelitian Tri Mulyani adalah pada pembahasan proses akad pembiayaan perumahan di Bank Syariah. Perbedaanya adalah pada penelitian Tri Mulyani membahas akad pembiayaan dilihat dari pihak perbankan, sedangkan penelitian ini melihat akad pembiayaan dari segi nasabah.

Penelitian Fahri Fuadi berjudul *Sistem Jual Beli Murābahah di BMT Muammalat Mandiri Cilogok*. Penelitian ini membahas tentang proses jual beli yang terjadi di BMT Muammalat Mandiri Cilogok. Berisi tentang mekanisme, bentuk, tujuan dan operasional pembiayaan *Murābahah* di BMT Cilogok. Mekanisme jual beli dalam BMT yang tidak melanggar aturan syariah dikarenakan sebagian besar unsur islam telah terpenuhi, besar kecilnya margin

¹⁷ Tri Mulyani, *Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya BSM Perspektif Hukum Islam*, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2009), hlm. 3.

dengan kesepakatan. Bentuk *Murābahah* di BMT adalah sah karena berasal dari perdagangan, bukan dari transaksi utang. Dalam penelitian ini terdapat penjelasan mengenai penyaluran dana BMT terbagi menjadi dua jenis yaitu pembiayaan dengan bagi hasil dan prinsip jual beli dengan pembiayaan tangguh di akhir perjanjian *Murābahah* dan pembayarannya dengan sistem angsuran.¹⁸

Selain itu, penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana melakukan mekanisme jual beli yang tidak melanggar aturan Syariah, dikarenakan sebagian besar margin keuntungan berdasarkan kesepakatan dan unsur-unsur perjanjian yang ditetapkan dalam islam telah terpenuhi. Penelitian ini sangat membantu penulis, karena melihat sebagian besar proses pembelian rumah menggunakan akad pembiayaan kredit. Sehingga bisa menjadi bahan pertimbangan untuk menilai apakah sudah sesuai dengan aturan Syariah yang berlaku.

Persamaan penelitian Fahri Fuadi adalah pada sistem jual beli *Murābahah* yang dilakukan pada saat proses pembelian rumah berlangsung. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian Fahri Fuadi lebih ke sistem jual beli *Murābahah* yang terjadi pada BMT, sedangkan yang penulis analisa adalah penelitian di lembaga keuangan perbankan.

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Irham Fahmi	Manajemen Perkreditan	Membahas tentang proses jual beli kredit	- Buku ini dilihat dari sudut pandang pihak perbankan.
2.	Rachmat Firdaus dan Maya Ariyati	Manajemen Perkreditan Bank Umum	Membahas cara pengajuan kredit.	- Penulis membahas sistem

¹⁸ Fahri Fuadi, *Sistem Jual Beli Murābahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok*, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007).

				pemberian kredit pada konsumen Mutiara Hijau.
3.	Muhammad	Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syari'ah)	Membahas mekanisme penyaluran pada akad pembiayaan <i>murābahah</i> di Bank syari'ah	- Mekanisme akad ini dilihat dari sudut pandang perbankan, sedangkan penulis melihatnya dari segi konsumen atau nasabah.
4.		Audit & Pengawasan Syari'ah pada Bank Syari'ah	Proses kesepakatan dalam akad pembiayaan <i>murābahah</i> dimana kedua belah pihak yang didasari suka rela.	- Pembuatan kesepakatan pada buku dilihat dari pihak perbankan, sedangkan penulis dilihat dari segi kesepakatan nasabah.
5.	Fauzan Resa	Proses Pembelian Kredit dan Tunai di Perumahan Mutiara Karangnanas	Proses jual beli perumahan.	- Lokasi penelitian berbeda. - Pembahasan hanya menekankan kepada proses pembelian perumahannya saja.
6.	Tri Mulyani	Akad <i>Murābahah</i> dalam pembiayaan Griya BSM perspektif Hukum Islam.	Cukup memberikan gambaran pada proses pembiayaan rumah pada Bank Syariah.	- Lebih ditinjau dari segi nasabah yang melakukan proses pembiayaan pada Bank Syariah. - Hanya memfokuskan pada proses pembiayaanya.

7.	Fahri Fuadi	Sistem Jual Beli <i>Murābahah</i> di BMT Muamalat Mandiri Cilongok	<ul style="list-style-type: none"> - Pada penelitian ini lebih menekankan kepada pembahasan terhadap proses jual beli secara kredit. - penyaluran dana BMT terbagi menjadi dua jenis yaitu pembiayaan dengan bagi hasil dan prinsip jual beli dengan pembiayaan tangguh di akhir perjanjian <i>Murābahah</i> dan pembayaran dengan sistem angsuran. 	Penelitian ini terjadi di BMT, sedangkan yang penulis analisa adalah penelitian di lembaga keuangan perbankan.
----	-------------	--	---	--

F. Sistematika Pembahasan

Untuk menyusun laporan hasil penelitian ini peneliti menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

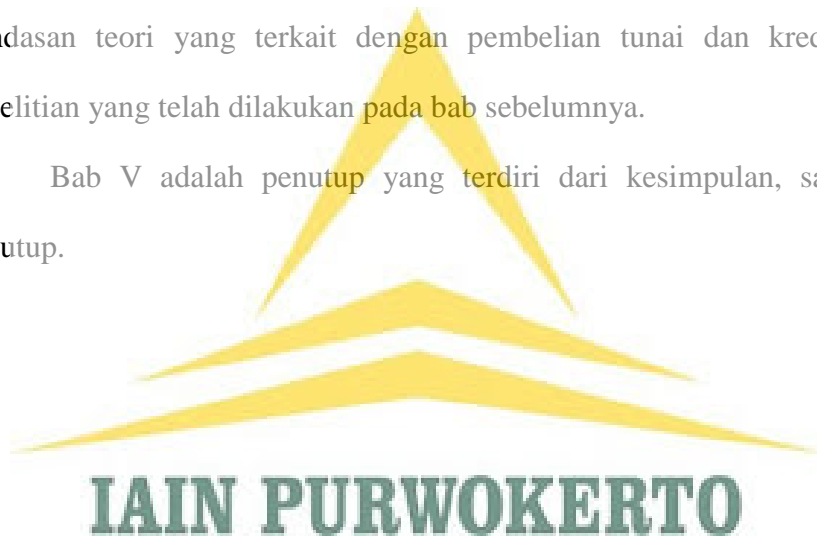
Bab I meliputi pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

Bab II meliputi tinjauan umum pembelian perumahan, tinjauan tentang pembelian kredit dan tunai perumahan, proses pembelian perumahan mutiara hijau tambaksogra pada PT. Graha Perwira Pratama.

Bab III berisi tentang metode penelitian yang digunakan oleh penulis baik dari jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, pengumpulan data penelitian dan analisis data penelitian.

Bab IV pada bab ini berisi tentang gambaran umum tentang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra. Dari sejarah berdirinya sampai sistem pembelian. Landasan teori yang terkait dengan pembelian tunai dan kredit serta hasil penelitian yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.

Bab V adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan, saran dan kata penutup.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian tersebut disimpulkan sebagai berikut:

1. Pembelian rumah secara tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu:

Tunai keras yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan dalam waktu ± 3 bulan sejak *closing deal* bersama pengembang. Hal ini dikarenakan rumah yang dibeli baru akan dibangun setelah *closing deal*. Sehingga tidak sesuai dengan ketentuan menurut teori. Namun hal ini justru lebih menguntungkan pihak pembeli. Karena memberikan kesempatan lebih besar untuk membeli *tunai keras*. Mutiara Hijau memberi diskon yang lebih besar dibandingkan cara pembayaran lainnya, bonus yang lebih banyak, proses lebih cepat dan persyaratan mudah.

Tunai bertahap yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu maksimal 8 bulan. Untuk harga dan kualitas yang sama tenor tersebut lebih lama dibanding perumahan lainnya. Pihak pengembang juga memberikan bonus dan diskon, akan tetapi tidak sebesar pembelian *tunai keras*. Pihak Mutiara Hijau tidak menentukan besaran uang muka awal, pengembang

hanya menentukan batas waktu pelunasan, sehingga untuk angsuran dan kali angsuran dibebaskan kepada konsumen.

Dalam penerapan pembayaran dengan kredit diterapkan Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) untuk Bank Syari'ah. Pada metode KPR dan PPR. Pihak pengembang hanya bersifat perantara antara konsumen dan perbankan.

Bank Konvensional akan membayar maksimal 80% dari harga rumah dan Bank Syari'ah pada tahun 2013/2014 maksimal pembiayaan adalah 90%, sedangkan sisa yang tidak terbayarkan menjadi tanggung jawab konsumen. Sisa tersebut biasa disebut sebagai uang muka. Jangka waktu kredit di Bank adalah 5-15 tahun, dan 20 tahun untuk PNS (Pegawai Negeri Sipil), sesuai dengan pihak Bank yang bekerja sama dengan PT Graha Perwira Pratama.

2. Persamaanya adalah tidak ada perbedaan kualitas antara pembelian rumah secara tunai dan kredit. Tidak ada perbedaan kualitas rumah yang tunai dan kredit.

Perbedaan adalah harga kredit lebih tinggi karena sudah ditambah bunga/margin. Sertifikat hak milik pembelian kredit tidak dapat dimiliki langsung, karena ditahan bank sebagai jaminan. Persyaratan lebih banyak dibanding tunai. Pembelian kredit dijamin asuransi jiwa dan kebakaran, sedangkan pembelian tunai tidak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian bahwa analisa pembelian rumah secara kredit dan tunai perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra. Dalam pembelian secara kredit dan tunai tersebut perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Tambaksogra Hijau selalu berusaha memberikan pelayanan terbaik dalam pemasaran kepada konsumen.
2. Bidang pemasaran pada PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Tambaksogra Hijau, perlu adanya peningkatan yang lebih baik dalam menjabarkan keunggulan produk kepada konsumen. Hal tersebut sudah terdapat dalam visi dan misi perusahaan sebagai Mitra kerja terpercaya dan kepercayaan.
3. Konsumen, banyaklah bertanya terutama untuk yang membeli secara kredit, pemilihan Bank harus tepat, karena kredit perumahan merupakan kredit jangka panjang. Harus mengetahui resiko dan keunggulan antara pembelian kredit dan pembelian tunai.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Mohammad Yazid, *Fiqh Muamalah*, (Jogjakarta: Logung Pustaka, 2009).
- Amaliya, Alifani, 2015, "Jenis-jenis pembelian", (Online), (<http://alifaniama-liyah.blogspot.com/2013/10/pembelian.html>), diakses 6 Maret 2015).
- Arikunto, Suharsimi, "Manajemen Penelitian", (Jakarta: Rineka Cipta, 1993).
- AZ, Lukman Santosa, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia).
- Azwar, Saifudin, "Metodologi Penelitian", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998).
- Bambang Soenggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 1997).
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syari'ah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012).
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008).
- Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).
- Fahmi, Irham, *Manajemen Perkreditan*, (Bandung: Alfabeta, 2015).
- Firdaus, Rahmat dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung: Alfabeta, 2011).
- Fuadi, Fahri, *Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok*, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007).
- Godam 64, 2015, *Perbedaan atau perbandingan antara Membeli Tunai dan Kredit Pada Jual Beli* (Online), (<http://www.organisasi.org/1970/01/perbedaan-perbandingan-antara-membeli-tunai-dan-kredit-pada-jual-beli.html>), diakses 6 Maret 2015).
- Kadir, *Hukum Bisnis Syariah*, <http://gudangilmusyariah.blogspot.co.id/2014/05/pengertian-bai-salam.html>, diakses pada tanggal 22 Desember 2015, pukul 18.30 WIB.
- Kusumohamidjojo dan Budiono, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana, 1998).
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

- Muhammad, *Audit & Pengawasan Syari'ah Pada Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2011).
- _____, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009).
- Mulyani, Tri, *Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya BSM Perspektif Hukum Islam*, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2009).
- Rahardjo, Handri, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003).
- Resa, Fauzan, *Proses Pembelian Kredit dan Tunai di Perumahan Mutiara Karangnans*, (Purwokerto: UNSOED Purwokerto, 2011).
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali Press, 2009).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986).
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, (Bandung, Citra Adiyta Bakti, 1995), hlm. 2.
- Sugiyono, "*Metode penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*", (Bandung: Alfabeta, 2013).
- _____, "*Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*", (Bandung: Alfabeta, 2014).
- Sumber Bank Indonesia, *KPR Subsidi dan Non Subsidi*, <http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpi-subsidi-dan-non-subsidi>, diakses pada tanggal 19 Desember 2015 pukul 13:57.
- Surakhmad, Winarno, "*Pengantar Penelitian Ilmu Dasar, Metode dan Teknik*", edisi ke VII, (Bandung: Tarsito, 1994).
- Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998).
- Suyatno, Thomas, dkk. *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1999.
- Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001).
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 1999).

Wicaksono dan Frans Satrio, "*Tanggung jawab pemegang Saham ,Direksi, dan Komisaris Perseroan Terbatas (PT)*", Cet. 1, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2009).

Wordpress, *Jenis-jenis Pembayaran dalam Membeli Rumah*, (<https://mbarules.wordpress.com/2014/01/13/jenis-jenis-pembayaran-dalam-membeli-rumah.html>, diakses 12 Agustus 2015).

_____, *Panduan Penulisan Skripsi STAIN Purwokerto*, (Purwokerto: Stain Press, 2012).

_____, *Over Kredit Rumah*, <http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 3 januari 2015 pukul 13.54.

