

**ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA
BANK PADA PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA
PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN
SIDOARJO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh:

Fathurrahman Aziz

NIM. 083144055

Pembimbing:

M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I

NIP. 19760812 200801 1 015

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
MARET 2019**

**ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA
BANK PADA PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA
PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN
SIDOARJO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember untuk memenuhi
Salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Ekonomi Syariah

Oleh:

Fathurrahman Aziz

NIM : 083 144 055

Disetujui Pembimbing



M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I

NIP. 19760812 200801 1 015

**ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA
BANK PADA PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA
PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN
SIDOARJO**

SKRIPSI

Telah diterima dan diuji untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Ekonomi Syariah

Hari : Jum'at

Tanggal : 08 Maret 2019

Tim Penguji

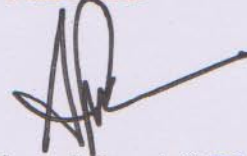
Ketua Sidang



Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I

NIP: 19820922 200901 2 005

Sekretaris

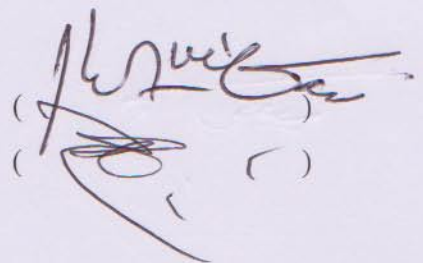


Ahmad Fauzi, S.Pd., M.E.I

NUP: 201603137

Anggota :

1. Dr. Khamdan Rifa'i, S.E, M.Si
2. M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I



Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Moch. Zhotib, S.Ag., MM

NIP. 19710727 200212 1 003

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بَدِينِ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَآكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبْ
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ....

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah (berjual-beli) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar..” (QS. Al-Baqarah: 282)¹



¹ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'anulkarim Terjemah Tafsir Perkata*, (Bandung : Sygma Publishing, 2010), 48.

PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati, saya ucapkan rasa syukur pada Allah SWT, atas terselasaikannya penulisan skripsi ini, adapun skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ayahanda Mukhtarullah Alm. dan Ibunda Sulis Susilowati, motivator terbesar dalam hidup ini yang tak pernah lelah mendo'akan dan menyayangi, terimakasih atas pengorbanan dan kesabaran dalam mendidik saya tentang arti kehidupan dan perjuangan.
2. Seluruh keluarga besar saya tanpa terkecuali saya ucapkan terimakasih atas kasih sayang dan do'a-do'a, support dan nasihat yang telah diberikan selama ini, begitu pula almarhum kakek, nenek, dan seluruh saudara yang telah meninggal dunia, terimakasih atas kasih sayang, do'a, support dan nasihat yang telah diberikan selama ini.
3. Segenap guru-guru dan Dosen-dosen yang senantiasa memberikan bimbingan dengan penuh keikhlasan, semoga Allah selalu meridhoi setiap langkah kita semua.
4. Teman-teman ICIS IAIN Jember tanpa terkecuali yang telah memberikan banyak warna hidup dan motivasi selama saya mengerjakan skripsi ini, manis pahitnya menimba ilmu kita lalui bersama.
5. Teman-teman Komunitas Seni (Komsu), terima kasih atas kesolidan dan kekompakannya.
6. Teman-teman Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya prodi Ekonomi Syariah kelas K2 saya ucapkan terimakasih atas rasa kekeluargaannya selama ini. Kebersamaan kita adalah kenangan yang tak akan terlupakan.

KATA PENGANTAR



Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang pantas diucapkan selain ucapan syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi dengan judul **“ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA BANK PADA PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN SIDOARJO”**, disusun sebagai kelengkapan guna memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Ekonomi Islam di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember dan sebagai jembatan pertama karya ilmiah yang saya susun.

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat berhasil dengan baik tanpa adanya bantuan dan uluran tangan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM. selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Moch Chotib, S.Ag., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember
3. Bapak M.F Hidayatullah, S.H.I., M.S.I. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam dan selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran dan keteladanan telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan pemikirannya untuk

membimbing dan mengarahkan peneliti dalam pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi serta telah merestui pembahasan skripsi ini.

4. Ibu Nikmatul Masruroh, M.E.I. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan serta staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan pelayanannya.
6. Purpleland Group Property yang telah mengizinkan saya dan membantu saya dalam penyusunan skripsi ini dan segenap pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, atas bantuannya baik moral maupun material secara langsung atau tidak dalam penyelesaian skripsi ini.

Besar harapan skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi pihak-pihak yang memberikan bantuan kepada penulis terutama rekan-rekan mahasiswa ekonomi syariah.

Semuanya adalah kembali pada kapasitasnya masing-masing yang telah berupaya secara maksimal untuk menghantarkan kepada penyelesaian studi yang telah penulis lakukan, maka atas dasar keterbatasan penulis baik itu yang menyangkut penataan kalimat, serta penyajian hasil penelitian, itu adalah gambaran kelemahan dan kekurangan penulis. Untuk itu, penulis memohon maaf dan saran demi perbaikannya penulisan skripsi ini, diucapkan terimakasih.

Jember, 28 Desember 2018

Penulis

ABSTRAK

Fathurrahman Aziz, M.F. Hidayatullah. S.H.I, M.S.I., 2018, *Analisis Prektik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank Pada Perumahan Griya Masangan Indah Pada Perusahaan Purpleland Group Property..*

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi setiap manusia. Seiring berjalannya waktu harga rumah semakin sulit di jangkau, sehingga tak sedikit masyarakat yang kesulitan membeli rumah karena harganya yang terus naik tinggi. Dari fenomena tersebut maka beberapa Bank menghadirkan kemudahan cara membeli rumah dengan sistem angsuran, sistem tersebut sering disebut sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ternyata hadirnya KPR Bank tidak sepenuhnya menuntaskan permasalahan pemilikan rumah yang terjadi pada masyarakat, karena persyaratan pengajuan KPR Bank yang sedemikian rupa, sehingga tidak sedikit masyarakat yang ditolak oleh Bank saat mengajukan KPR. Dalam hal ini Perusahaan Purpleland Group yang mengembangkan perumahan Griya Masangan Indah menghadirkan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa melalui Bank yang menjawab persoalan-persoalan tersebut diatas.

Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitan lapangan atau *field research* dengan subjek penelitian menggunakan *purposive sampling*. Metode pengumpulan data yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah reduksi, penyajian data kemudian penarikan kesimpulan. Sedangkan keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo? (2) Apa saja faktor-faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo? (3) Apa saja faktor-faktor penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo?. Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo. (2) Untuk mengetahui faktor-faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo. (3) Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

Penelitian ini memperoleh hasil dan kesimpulan (1) Praktik KPR tanpa Bank pada Griya Masangan Indah bermula dengan pembuatan kesepakatan antara perusahaan dan konsumen dilanjutkan dengan pembuatan Perjanjian Jual Beli bermaterai dihadapan notaris. Sedangkan akta rumah diserahkan ketika angsuran rumah telah lunas, adapun masa angsuran selama 5 tahun atau 60 kali cicilan. (2) Faktor pendukung KPR tanpa Bank ada dua, yaitu: pertama keamanan transaksi, hal tersebut tercipta karena perjanjian jual beli dibuat dihadapan notaris dan bermaterai. Yang kedua adalah kemudahan sistem, hal tersebut karena transaksi KPR tanpa Bank ini tidak dibebani dengan persyaratan rumit sebagaimana yang ada pada KPR Bank. (3) Faktor penghambat pada KPR tanpa Bank ini terjadi bila angsuran konsumen macet atau konsumen tidak loyal dalam mengangsur sehingga pembangunan dan pengurusan administrasi terhambat. selain itu ada juga hambatan yang dikeluhkan adalah besarnya nominal cicilan per-bulan, hal itu terjadi karena masa cicilan yang singkat dan berbeda dengan KPR Bank yang mana masa cicilannya bisa samapai lima belas atau dua puluh tahun, sedangkan masa angsuran pada KPR tanpa Bank ini hanya lima tahun.

Kata kunci : Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Tanpa Bank.

ABSTRACT

Fathurrahman Aziz, M.F. Hidayatullah. S.H.I, M.S.I., 2018 *Analysis of Home Ownership Loans without a Bank Practices on Griya Masangan Indah Housing at Purpleland Property Group Sidoarjo*).

Houses are a primary need that must be fulfilled by every person. As time go on, the housing prices are increasingly difficult to reach, so it is not as small as people who has difficulty buying a house because the price rises continuously. From this phenomenon, several Banks present the convenience of how to buy a house with an installment system, the system is often called by a Home Ownership Loans (KPR). It turned out that the presence of KPR Bank do not fully solve the problems of housing ownership that happened in the community, because the requirements for applying for KPR Bank, therefore few people were rejected by the Bank when applying for a KPR. In this case, the Purpleland Group Company that develops Griya Masangan Indah housing presents a system of Home Ownership Loans without a Bank that answers the problems are mentioned above.

This research method is qualitative research with the type of field research with research subjects using purposive sampling. Methods of data collection are observation, interviews and documentation. Presentation of data and reductions are used that is a data analysis then taking conclusions. While the validity of the data uses source triangulation.

The focuses of the research in this study are, (1) How does the practice of Home Ownership Loans do without a Bank in Griya Masangan Indah Housing? (2) What are the supporting factors in Home Ownership Loans without a Bank in Griya Masangan Indah Sidoarjo Housing? (3) What are the inhibiting factors in Home Ownership Loans without a Bank in Griya Masangan Indah Housing ?. The purposes of this study are, (1) To find out the practice of Home Ownership Loans without a Bank in Griya Masangan Indah Housing. (2) To find out the supporting factors of Home Ownership Loans without a Bank in Griya Masangan Indah Housing. (3) To find out the inhibiting factors of Home Ownership Loans without a Bank in Griya Masangan Indah Housing.

This study obtained results and conclusions (1) Home Ownership Loans without a Bank practices at Masangan Indah Griya began with making agreements between companies and consumers followed by making stamped trade that is agreed by a notary. Whereas the house deed was submitted when the house installments were paid off, as for the installment periods 5 years or 60 installments. (2) There are two factors of supporting Home Ownership Loans without a Bank: first of all, is the transaction security, it is created because the sale and purchase agreement trade that is made by the agreement of notary and stamped. The second is the ease of the system, this is because the Home Ownership Loans without a Bank transaction is not burdened with the complicated requirements as in Home Ownership Loans of Bank . (3) The inhibiting factor in a Home Ownership Loans without a Bank occurs when the installments of consumers are stalled or consumers are not loyal in repaying so that the development and management of the administration is hampered. besides that there are also obstacles that are complained, that is the amount of the monthly installments, it occurs because the installment period is short and it is different from the Home Ownership Loans of Bank which the installment period can be fifteen or twenty years, whereas the installment period on Home Ownership Loans without a Bank only five years.

Keywords: Home Ownership, Loans without a Bank

ملخص البحث

فتح الرحمن عزيز، م. ف. هداية الله، الماجستير، ٢٠١٨، التحليل في تطبيق شراء منزل بنظام التقسيط (KPR) بدون تدخّل

البنوك (دراسة ميدانية في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو)

لا يختلف اثنان في أن البيوت حاجة أساسية يجب على كل كائن بشري أن يحققها. مع مرور الوقت ارتفع ثمنها وأصبح غالبا حتى يصعب على الناس الحصول عليها. انطلاقا من هذه الظواهر تأتي عديد من الالبنوك بالتيسير في كيفية شراء المنزل بدفع ثمنها تدريجيا، غالبا سمي تلك الكيفية باسم *KPR*. ولكن يقول الواقع إن هذه الكيفية لم تصلح لعلاج ما حدثت في المجتمع من مشاكل امتلاكهم البيوت من جراء كثرة المتطلبات والشروط للحصول على *KPR*، فلا يقل من لم يفهم الحظ أو بالأدق أن الالبنوك رفضتهم لقبول *KPR*. من تلك القضية قدم شركة *Purpleland Group* بكيفية شراء المنزل بنظام الالنتقسيط بدون تدخّل الالبنوك، حيث أن تلك الكيفية أصبح حلا لبعض المجتمع. وتم تطبيق هذه الكيفية في إسكان *Griya Masangan Indah*.

استخدم في هذا البحث منهج البحث الكيفي. وأما نوع البحث فهو البحث الميداني. وأما العينة فاستخدم فيها العينة العشوائية. وأما طريقة جمع البيانات فهي الملاحظة بالمشاركة والمقابلة الشخصية والتوثيق. وأما تحليل البيانات فبدءا من التخفيض مروراً بعرضها وصولاً إلى الاستنتاج. وأما صحة البيانات فاستخدم فيه تثليث المصادر.

وأما أسئلة البحث فهي (١) كيف تطبيق شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل الالبنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو؟ (٢) ما العوامل الداعمة في شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل البنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو؟ (٣) ما العوامل المانعة في شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل البنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو؟. وأما أهداف البحث فهي. (١) معرفة تطبيق شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل البنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو. (٢) معرفة العوامل الداعمة في شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل البنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو. (٣) معرفة العوامل المانعة في شراء منزل بنظام التقسيط بدون تدخّل البنوك في شركة *Purpleland Group* في إسكان *Griya Masangan Indah* سيدوارجو.

وأما نتائج البحث فهي (١) تطبيق كيفية شراء منزل بنظام التقسيط في *Griya Masangan Indah* بدأ بالموافقة بين الشركة والمشتري ويلوه المعاهدة المكتوبة بينهما بالدمغة بين يدي كاتب العدل. وأما شهادة البيت سيفوضها الشركة إلى صاحب البيت بعد تمام الدفع. وكانت المدة الممنوحة للدفع خمس سنوات أو بالأدق ستين مرة. (٢) ولتطبيق كيفية شراء منزل بنظام التقسيط في *Griya Masangan Indah* عاملتان داعمتان أولاً، الحفاظ على الأمن يتمثل ذلك في أن العقد يتم بين يدي كاتب العدل وبالدمغة. ثانياً، اليسر، وذلك لعدم المتطلبات أو الشروط الصعبة التي يجب على المشتري أن يستوفيهها قبل العقد كما جرى ذلك في البنوك. (٣) لتطبيق كيفية شراء منزل بنظام التقسيط في *Griya Masangan Indah* عاملتان مانعتان أولاً، التأخر في دفع البيت من قبل المشتري حيث يؤدي ذلك إلى التأخر في عملية بناء البيت وتدير أموره. ثانياً، غلاء ثمن الدفع كل شهر مع قصر المدة، وذلك لأن المدة الممنوحة في دفع البيت بدون تدخّل البنوك خمس سنوات وفي الوقت ذاته تمتد المدة للدفع مع تدخّل البنوك إلى خمس عشرة سنة بل عشرون سنة.

الكلمات الرئيسية: تطبيق شراء منزل بنظام التقسيط، بدون تدخّل البنوك.

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Definisi Istilah.....	9
1. Kredit	9
2. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)	10
F. Sistematika Pembahasan	12
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kajian Teori	22
1. Kredit	22
2. Kredit Pemilikan Rumah.....	28

BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	32
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Subjek Penelitian.....	33
D. Teknik Pengumpulan Data.....	34
1. Observasi.....	34
2. Wawancara.....	34
3. Dokumentasi	35
E. Analisis Data	35
F. Keabsahan Data.....	36
G. Tahap-Tahap Penelitian	38
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	41
A. Gambaran Objek Penelitian	41
1. Sejarah Purpleland Group Properti	41
2. Letak Geografis Lokasi Penelitian	42
3. Visi dan Misi.....	43
4. Struktur Organisasi	43
5. Aktifitas Perusahaan	48
B. Penyajian Data dan Analisis Data.....	48
1. Praktik kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo	49
2. Faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank.....	63
3. Faktor Penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.	67
C. Pembahasan Temuan.....	70
1. Praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo	70
2. Faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.	76

3. Faktor penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo	77
BAB V PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Pernyataan keaslian tulisan	
2. Matrik penelitian	
3. Jurnal penelitian	
4. Pedoman penelitian	
5. Dokumentasi penelitian	
6. Surat pengantar penelitian dari IAIN Jember	
7. Surat keterangan selesai penelitian dari Perusahaan Purpleland Group	
8. Biodata peneliti	

IAIN JEMBER

DAFTAR TABEL

No	Keterangan
2.1	Tabel Persamaan dan Perbedaan Penelitian Dengan Penelitian Terdahulu 19



DAFTAR GAMBAR

No Keterangan

- 4.1 Gambar Siteplan Griya Masangan Indah 42
- 4.2 Gambar Struktur Keorganisasian Purpleland Group Properti..... 44



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan mendasar dalam kehidupannya yang dibagi menjadi tiga jenis, yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer atau kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang (pakaian), pangan (makanan/minuman), papan (tempat tinggal/rumah). Sesuai dengan ilmu ekonomi kebutuhan akan tempat tinggal atau kebutuhan akan rumah termasuk dalam kategori kebutuhan primer. Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memperkirakan hingga tahun 2025 angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 30 juta unit. "Kebutuhan akan Perumahan hingga tahun 2025 diperkirakan mencapai lebih dari 30 juta unit, sehingga kebutuhan rumah baru diperkirakan mencapai 1,2 juta unit per tahun", ungkap Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Maurin Sitorus dalam diskusi Harian Kompas dan Radio Sonora di Kampus UGM, Jakarta, Sabtu (17/9/2016). Menurut dia, dan mengacu pada UUD 1945, setiap warga negara Indonesia harus mendapatkan tempat tinggal atau rumah layak huni. "Namun dalam kenyataannya, negara masih belum mampu dan jauh dapat memenuhi dan melaksanakan

kewajiban untuk menyediakan rumah layak huni bagi rakyat Indonesia," tambahnya.¹

Rumah termasuk salah satu kebutuhan dasar manusia (*al-hajat al-asasiyah*), rumah merupakan hal yang harus dipenuhi. Karena jika tidak, hal ini akan menjadi sebuah ancaman yang merugikan manusia bahkan sampai mengancam nyawa atau jiwa, yang merupakan salah satu bagian dari maqosid syariah (menjaga agama, akal, keturunan, harta, dan jiwa). Seiring dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah. Luas lahan yang semakin sempit, menjadikan sulitnya masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak untuk dihuni. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit, dimana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenuhi angka 400.000 unit per tahun. Dan angka tersebut merupakan bukti kongkrit bahwa kebutuhan rumah rakyat setiap tahunnya cenderung tidak terpenuhi.²

Selain itu harga rumah juga selalu meningkat setiap waktu sehingga semakin menyulitkan masyarakat untuk dapat memiliki rumah, terlebih bagi masyarakat golongan menengah ke bawah yang penghasilannya hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Di samping harga yang terus naik tidak sedikit pula para pengembang Perumahan yang menawarkan rumah dengan harga murah tapi kualitas

¹<https://ekonomi.kompas.com/read/2016/09/17/195151226/hingga.2025.kebutuhan.rumah.di.indonesia.tembus.30.juta.unit>, dikutip pada 11 mei 2018

² Putra Rizki Maha, *Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Dengan Sistem Syariah Tanpa Bank*, institute pertanian bogor fak. FEBI 2017., 30

bahan bangunan yang cenderung keropos dan tidak kokoh bahkan tanpa pondasi. Hal-hal tersebut yang menjadikan para pembeli harus berhati-hati dalam membeli rumah idamannya.

Kepemilikan rumah dapat dijadikan tolak ukur terpenuhinya kebutuhan primer individu, bahkan rumah dipandang sebagai bentuk investasi yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Salah satu pemenuhan hak atas rumah ini adalah dengan diterbitkannya peraturan menteri nomor 3 tahun 2014 tentang fasilitas likuiditas pembiayaan Perumahan dalam rangka pengadaan Perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera (FLPP). FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRS) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).³ Mengingat rumah merupakan kebutuhan yang harganya tidak murah untuk dijangkau semua anggota masyarakat, maka kemudian kepemilikan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit Perumahan yang dikenal luas dengan singkatan KPR.

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut KPR merupakan cara yang sangat membantu masyarakat Indonesia untuk mendapatkan hunian sendiri. Seperti kita ketahui bersama bahwa harga tanah di kota-kota besar terutama yang berada di Jawa cenderung mahal dan tiap tahun semakin meningkat, otomatis golongan masyarakat kelas menengah kebawah sangat terbebani dalam membeli hunian dengan pembayaran kontan dan layanan

³ Bagas Akhmad Adi Nugroho, Nandanita Satriavie, “Kebijakan Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat(KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah(MBR) pada Bank Tabungan Negara(BTN) Cabang Solo Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP)”, (jurnal penelitian Universitas Sebelas Maret -2015), 14.

KPR tersebut biasanya disediakan oleh perbankan. layanan perbankan dalam pengkreditan rumah rakyat bertujuan untuk menyediakan rumah dengan sistem kredit bulanan dengan jangka waktu cicil bertahun-tahun dan juga untuk mewujudkan terpenuhinya kebutuhan rakyat untuk memiliki rumah.

Layanan kredit rumah yang ditawarkan oleh Bank bukan berarti bebas dari sebuah keluhan masyarakat namun juga seringkali menimbulkan masalah dan keresahan bagi masyarakat tersendiri, karena dihadapkan pada aturan-aturan perbankan dan persyaratan yang rumit. Pemerintah memang terus mendorong masyarakat untuk memiliki rumah. Berbagai stimulus pun diberikan, terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang ingin membeli rumah pertama. Hal itu antara lain dengan kredit pemilikan rumah (KPR) berbagai Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Namun tak jarang juga ada MBR yang ditolak ketika mengajukan permohonan KPR-FLPP. Menurut Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Maryono, beberapa alasan pengajuan KPR-FLPP ditolak. Hal yang sering terjadi “pertama, pasti dia kena (proses) BI *checking*,” kata Maryono saat kegiatan Indonesia Property Expo (IPEX) 2018 di Jakarta Convention Center (JCC). Dan juga di dalam pengajuan KPR-FLPP, rumah yang diajukan harus rumah pertama. Selain itu gaji pokok tidak boleh lebih dari Rp 4 juta untuk rumah tapak atau Rp 7 juta untuk rumah susun, atau

permasalahan menunggak kartu kredit atau ada tunggakan di bank lainnya. Ini yang menyebabkan pengajuan KPR gagal.⁴

Terdapat berbagai persyaratan pengajuan KPR, dan setiap bank memiliki kebijakan dan ketentuan persyaratan yang berbeda-beda, kita ambil contoh pada pengajuan KPR di Bank Tabungan Negara (BTN) yang familiar dengan KPR-nya, adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon:

1. Persyaratan pemohon
 - a. WNI dan berdomisili di Indonesia
 - b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
 - c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun
 - d. Memiliki NPWP pribadi.
2. Biaya-biaya
 - a. Biaya provisi
 - b. Biaya administrasi
 - c. Biaya premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam)
 - d. Biaya notaris
3. Dokumen pemohon
 - a. Form aplikasi kredit
 - b. Fotocopy KTP, KK, Surat nikah/cerai.

⁴ <https://properti.kompas.com/read/2018/02/04/170000521/alasan-di-balik-kpr-anda-ditolak>, dikutip pada 2juni 2018.

- c. Pas foto terbaru pemohon & pasangan
- d. Slip gaji terakhir atau keterangan penghasilan
- e. Fotocopy tabungan/giro di Bank BTN/Bank lain min 3 (tiga) bulan terakhir
- f. Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta
- g. Fotocopy akta pendirian perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU
- h. Fotocopy ijin-ijin praktek
- i. Fotocopy SHM/SHGB dan IMB.⁵

Dengan kata lain, sistem kredit Perumahan rakyat yang di tawarkan tidak bisa dinikmati oleh segala pihak yang tidak memenuhi persyaratan diatas. Maka developer property yang ada di wilayah Sidoarjo yang sedang mengembangkan Perumahan Griya Masangan Indah hadir ditengah-tengah keresahan masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah dengan sistem mudah dan ringan namun juga tidak terkekang oleh peraturan perbankan tentang KPR dengan cara menyediakan skema pembayaran khusus guna menjawab keresahan kalangan masyarakat tertentu yang tidak bisa mengambil layanan KPR pada perbankan yaitu dengan cara kredit rumah dengan tanpa melalui bank, dan hal inilah yang ingin diteliti oleh peneliti pada penelitian ini. Maka dari itu peneliti ingin menganalisis praktek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank yang ada pada Perumahan

⁵ <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/Kredit-Griya-Utama>, diakses pada 01 januari 2018.

Griya Masangan Indah di Sidoarjo yang sedang dikembangkan oleh Perusahaan Purpleland Group.

B. Fokus Penelitian

Dari latar belakang di atas, peneliti merumuskan masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo?
2. Apa saja faktor-faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo ?
3. Apa saja faktor-faktor penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.⁶ Dari rumusan masalah yang telah disebutkan diatas maka yang akan menjadi fokus penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pembelian Perumahan dengan cara KPR tanpa menggunakan jasa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.
2. Untuk mngetahui faktor-faktor pendukung pembelian rumah bagi konsumen dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

⁶ IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: Iain Jember Press, 2017), 37.

3. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat pembelian rumah bagi konsumen dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan tentang masalah yang diteliti, khususnya tentang bagaimana praktek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.
- b. Sebagai salah satu cara untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan bagi semua pihak khususnya pihak-pihak yang berkompeten mengenai permasalahan yang di angkat

2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti
 1. Menambah wawasan pengetahuan tentang penulisan karya tulis ilmiah sebagai bekal untuk perbaikan dalam penelitian dimasa yang akan datang.
 2. Memberikan wawasan yang integral terhadap disiplin ilmu yang memiliki hubungan dengan kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa bank.

b. Bagi IAIN Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan IAIN jember dalam mengembangkan kajian tentang kredit Perumahan rakyat tanpa bank khususnya bagi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Prodi Ekonomi Syariah dan dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

c. Bagi pembaca

Laporan penelitian ini bagi para pembaca sekaligus diharapkan mampu menjadi tambahan referensi pengetahuan utamanya tentang kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo

E. Definisi Istilah

1. Kredit

Dalam bahasa latin kredit disebut “*creder*” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang perbankan Nomor 10 tahun 1998 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

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

Dari pengertian diatas dapatlah dijelaskan bahwa baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya Bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara Bank (*kreditur*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing, demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.⁷

2. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR adalah singkatan dari kredit pemilikan rumah, adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan atau kredit dari bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara mecicil. Pengertian KPR pun saat

⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta :PT. Rajagrafindo Persada, 2014), 81-82.

ini berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Misalnya kita membangun rumah diatas tanah yang dimiliki, setelah perhitungan pada akhir pembangunan, namun dana kurang mencukupi sehingga pada saat itu kita bisa mencoba mengambil KPR untuk meneruskan pembangunan rumah kita sampai selesai dan menurut persyaratan yang diajukan bank.

Dibeberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkannya pun berbeda. Ada bank-bank yang mengakui bahwa pembelian rumah susun/rumah toko/apartemen/renovasi rumah/*refinancing*/kondomonium sebagai pengelompokan ke dalam produk-produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan ada pula yang tidak, jadi setiap bank memiliki pengertian produk KPR nya sendiri-sendiri.

Dari beberapa pengertian-pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi KPR yaitu : “fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank tersebut”⁸.

⁸ Venny novianty, “pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional dan bank usaha syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian”, (Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNISMA), Fakultas Hukum, 2011). Hal.59.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih memudahkan dalam pembuatan skripsi, maka sebaiknya disusun suatu sistematika yang sesuai dengan urutan-urutan yang ada dalam skripsi, yaitu :

Bab satu Pendahuluan, pada bab ini di bahas mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan juga tentang sistematika pembahasan.

Bab dua Kajian Kepustakaan, bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang membahas penelitian yang telah dilakukan oleh orang lain yang serupa dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Dan kajian teori yang membahas tentang teori yang dijadikan landasan dalam melakukan penelitian yang sesuai dengan fokus penelitian.

Bab tiga Metode Penelitian, bab ini menjelaskan metode yang digunakan untuk penelitian oleh peneliti. Dalam hal ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus.

Bab empat Penyajian Data dan Analisis, bab ini akan membahas hasil yang diperoleh dari penelitian dengan berlandaskan pada penelitian lapangan. Penyajian data dan analisa data ini akan mendeskripsikan tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan pada bab III terkait dengan fokus penelitian yang diangkat.

Bab lima Penutup atau Kesimpulan dan Saran, bab ini berisi tentang kesimpulan yang merangkum semua pembahasan yang telah diuraikan pada beberapa bab sebelumnya, tentang saran-saran yang merekomendasikan mengacu atau bersumber dari temuan peneliti, pembahasan, dan kesimpulan akhir hasil penelitian.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Studi pustaka perlu dikaji terlebih dahulu untuk menguasai teori yang relevan dengan topik atau masalah penelitian dan rencana model analisis yang dipakai. Sehubungan dengan penelitian ini, ada beberapa peneliti yang terlebih dahulu pernah melakukan penelitian serupa, diantaranya yaitu :

1. Dony Ramadhan, jurnal Universitas Brawijaya (UB), Fakultas Ilmu Administrasi, dalam jurnal yang berjudul “Analisis sistem informasi pengambilan keputusan pembelian KPR (kredit pemilikan rumah) dengan menggunakan model Herbert A, simon”.⁹

Penelitian ini memiliki fokus penelitian bagaimana implementasi sistem pengambilan keputusan model Herbert A. Simon ke dalam prosedur pemeberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Malang sebagai alternatif sistem pengambilan keputusan pemberian kredit. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Dari hasil penelitian terdahulu ini diketahui bahwa sistem informasi dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk sudah cukup baik. Tetapi memang dalam proses pengambilan keputusan pemberian kreditnya masih memerlukan beberapa pembenahan. Kesimpulan dari penelitian terdahulu ini adalah dalam proses pengambilan keputusan dari PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Malang masih terdapat

⁹Dony Romadon, “Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pembelian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A, Simon”, (Jurnal Universitas Brawijaya (UB), Fakultas Ilmu Administrasi, 2014)

beberapa kekurangan. Saran untuk pembemnanan yaitu menambahkan atau mengurangi beberapa proses yang dapat menghambat ataupun mengurangi kinerja bagian-bagian yang terlibat di dalamnya.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang kredit pemilikan rumah (KPR) dan sama menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan kedua penelitian ini yakni, pada penelitian terdahulu meneliti tentang sistem informasi pengambilan keputusan pembelian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan model Herbert A, Simon sedangkan pada penelitian ini membahas tentang praktik Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tanpa bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

2. Apit Purnati Wahyono, Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Fakultas Hukum, Dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), studi kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk cabang Surakarta”.¹⁰

Penelitian terdahulu ini memiliki fokus penelitian untuk mengetahui lebih dalam tentang gambaran umum mengenai prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Dari hasil penelitian terdahulu ini dapat diketahui bahwa dalam prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah yang diterapkan oleh Bank BTN Cabang Surakarta terdiri dari prosedur permohonan kredit,

¹⁰Apit Purnati Wahyono, “Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), studi kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk Cabang Surakarta”, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Fakultas Hukum 2011)

penyidikan dan analisis kredit, prosedur keputusan permohonan kredit, prosedur realisasi kredit, dan prosedur pelunasan kredit yang telah dilaksanakan sesuai standart ketentuan pemberian kredit yang ditetapkan oleh kantor pusat dan Bank Indonesia. Keputusan akhir pemberian Kredit didasarkan pada hasil keputusan Rapat Komite Kredit yang dilaksanakan oleh Branch Manager, Retail Service, Section Head, petugas Analisis Kredit dan Loan Service. Hal ini menunjukkan adanya prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada calon debitur di Bank BTN Cabang Surakarta.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan sama-sama menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan kedua penelitian ini yakni, pada penelitian terdahulu meneliti tentang Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara.Tbk cabang Surakarta sedangkan pada penelitian ini membahas tentang Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

3. Venny Noviyanti (2011), Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Fakultas Hukum, Dengan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan pembelian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Unit

usaha Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian (studi kasus PT, Bank Permata Tbk cabang Surakarta)”¹¹

Penelitian terdahulu ini memiliki fokus penelitian bagaimana pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Unit Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan Penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan penelitian terdahulu ini diperoleh hasil bahwa pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank konvensional dan bank unit syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian memiliki perbedaan dalam hal perjanjian, jangka waktu, ketentuan biaya dan perhitungan bunga atau bagi hasil. Persamaan yang ada dalam keduanya adalah syarat pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), jaminan, Pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan *Flowchart* pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan perbedaan pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional adalah system perhitungan angsuran, dimana pada Bank konvensional terkenal dengan system bunga. Sedangkan pada Bank unit syariah lebih terkenal system angsuran dengan bagi hasil, dimana kedua belah pihak mengadakan perjanjian sesuai dengan akad Murabahah atau akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

¹¹ Venny Noviyanti, “Pelaksanaan Pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dan Bank Umit Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian (studi kasus PT, Bank Permata Tbk cabang Surakarta), (Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Fakultas Hukum 2011).

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan sama-sama menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan kedua penelitian ini yakni, pada penelitian terdahulu meneliti tentang Pelaksanaan pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Unit usaha Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian pada PT. Bank Permata Tbk. cabang Surakarta sedangkan pada penelitian ini membahas tentang Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

4. Muhammad Alwi (2011), Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, dengan skripsi yang berjudul “Evaluasi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah dengan akad murabahah (studi kasus Pada Bank permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)”¹²

Penelitian terdahulu ini memiliki fokus penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank dan apakah pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan penelitian terdahulu ini diperoleh hasil bahwasannya strategi pemasaran permata Bank yaitu Sosialisasi produk-produk melalui media yang ada seperti televisi, radio, brosur, pamphlet, spanduk, sponsor

¹² Muhammad Alwi, “Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, 2011).

pada momen-momen tertentu yang dianggap cukup efektif dalam proses sosialisasi. Akan tetapi pembiayaan KPR Syariah mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan).

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang kredit pemilikan rumah (KPR) dan sama-sama menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan kedua penelitian ini yakni, pada penelitian terdahulu meneliti tentang bagaimana strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank dan apakah pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Sedangkan pada penelitian ini membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

Untuk melihat secara rinci perbedaan dan persamaan antara penelitian kali ini dengan beberapa penelitian terdahulu, perhatikan tabel berikut :

TABEL 2.1

Tabel Persamaan Dan Perbedaan Penelitian dengan Beberapa Penelitian Terdahulu

No.	Keterangan	Persamaan	Perbedaan
1.	Dony Ramadhan (2014), jurnal Universitas brawijaya (UB), fakultas Ilmu Administrasi, dalam jurnal yang berjudul “ Analisis sistem	1. Menggunakan metode deskriptif, 2. Meneliti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).	1. pada penelitian terdahulu meneliti tentang sistem informasi pengambilan keputusan pembelian KPR (kredit pemilikan rumah)

	informasi pengambilan keputusan pembelian KPR (kredit pemilikan rumah) dengan menggunakan model Herbert A, simon.		dengan menggunakan model Herbert A, simon sedangkan pada penelitian in membahas tentang prakter kredit Perumahan rakyat (KPR) tanpa bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo
2.	Apit Purnati Wahyono (2011), Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Fakultas Hukum, Dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), studi kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk cabang surakarta	1. Persamaannya adalah kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama membahas tentang kredit Pemilikan Rumah (KPR)	1. pada penilitian terdahulu meneliti tentang Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di PT. Bank Tabungan Negara.Tbk cabang surakarta sedangkan pada penelitian ini membahas tentang kredit Perumahan rakyat (KPR) tanpa bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo
3.	Venny Noviyanti (2011), Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Fakultas Hukum, Dengan skripsi yang berjudul “ Pelaksanaan pemebelian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Umit usaha Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian (studi kasus PT, Bank Permata Tbk cabang surakarta)”.	1. Kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif. 2. kedua penelitian ini juga sama-sama membahas tentang Kredit Pemikian Rumah (KPR)	1. Perbedaan keduanya terletak pada objek penelitian. Penelitian terdahulu meneliti tentang Pelaksanaan pemebelian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Umit usaha Syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian ,sedangkan penelitian ini meneliti terkait praktek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa bank.. 2. Penelitian terdahulu

			meneliti tentang KPR menggunakan Bank sedangkan penelitian ini meneliti KPR tanpa Bank
4.	Muhammad Alwi(2011), Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, dengan skripsi yang berjudul “Evaluasi pemasaran produk kredit pemilikan rumah (KPR) syariah dengan akad murabahah (studi kasus Pada Bank permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif 2. Kedua penelitian ini sama-sama membahas tentang kredit pemilikan rumah(KPR). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pada penilitian terdahulu meneliti tentang strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank dan pembuktian pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. sedangkan pada penelitian ini membahas tentang kredit Perumahan rakyat (KPR) tanpa bank pada Perumahan Pasangan Indah Sidoarjo 2. penelitian terdahulu meneliti tentang KPR menggunakan Bank sedangkan penelitian ini meneliti KPR tanpa Bank.

IAIN JEMBER

B. Kajian teori

1. Kredit

a. Pengertian

Istilah kredit berasal dari *creder* yang berarti kepercayaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan bahwa pihak lain pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang dijanjikan untuk dipenuhi itu dapat berupa barang, uang atau jasa. Akan tetapi dengan adanya suatu perjanjian saja belum berarti bahwa kredit telah terjadi. Untuk terjadinya suatu kredit maka yang berjanjikan melakukan sesuatu diwaktu yang akan datang itu telah lebih dahulu menerima sesuatu barang, uang atau jasa. Menerima barang sekarang dan akan bertindak setelah suatu jangka waktu tertentu atau jika ada tindakan prestasi atau kontra prestasi yang dibatasi oleh suatu jarak atau jangka waktu tertentu itulah yang dinamakan kredit.¹³

b. Unsur-unsur kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1) *Kepercayaan*

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu di masa datang. Kepercayaan

¹³Indra Darmawan, *Pengantar Uang Dan Perbankan*, (Jakarta: Meltron Putra Offset, 1999), 88.

ini diberikan oleh bank karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyidikan yang mendalam tentang nasabah. Penelitian dan penyidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuan dalam membayar kredit yang disalurkan.

2) *Kesepakatan*

Disamping unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara sipemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

3) *Jangka waktu*

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

4) *Risiko*

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya

musibah seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pemebelian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar risikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja maupun risiko yang tidak disengaja.

5) *Balas jasa*

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.¹⁴

c. Perjanjian Kredit.

Dalam melakukan kegiatan perkreditan antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur terdapat dokumen hukum yang mengatur hubungan hukum tersebut. Hubungan hukum ini didokumentasikan dalam bentuk perjanjian kredit sebagai perjanjian induk dan perjanjian pengikatan agunan sebagai perjanjian ikutan/*accessoir*. Perjanjian kredit tentunya mengacu kepada prinsip

¹⁴Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta :PT. Rajagrafindo Persada, 2014), 83-85.

dasar suatu perjanjian, yakni harus memenuhi syarat-syarat berikut sebagaimana diatur dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- a) Adanya kesepakatan (kesepakatan/persetujuan/komitmen yang bebas tanpa adanya tekanan/intimidasi antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur)
- b) Adanya kecakapan (kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Maksud orang yang cakap atau wenang adalah orang dewasa)
- c) Suatu hal tertentu (terdapat objek yang diperjanjikan, yaitu kredit).
- d) Suatu sebab yang halal (artinya, kredit yang diberikan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum).

Jika keempat syarat tersebut terpenuhi, ditinjau dari hukum, perjanjian kredit tersebut telah sah. Perjanjian kredit dapat dibuat dalam bentuk notarial atau dibawah tangan, yakni masing-masing mempunyai makna yuridis yang berbeda. Seperti, perjanjian kredit (Notarial) adalah perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak (bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur) di hadapan Notaris mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna. Dalam hal ini, jika atas perjanjian kredit dimaksud terjadi penyangkalan maka pihak yang melakukan penyangkalanlah dan wajib membuktikan

sangkalannya. Sebaliknya, perjanjian yang dibuat “di bawah tangan” adalah perjanjian kredit yang dibuat para pihak (Bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur) tidak dihadapan notaris. Perjanjian kredit ini mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kurang sempurna. Dalam artian, jika atas perjanjian kredit dimaksud terjadi penyangkalan, pihak yang melakukan penyangkalan tidak wajib melakukan pembuktian atas sangkalannya. Dengan kata lain, beban pembuktian ada pada pihak yang tidak melakukan penyangkalan.¹⁵

d. Jual beli kredit menurut Islam

Adapun pendapat jumhur ahli fiqh yang memperbolehkan jual beli kredit seperti madzhab Hanafi, Syafi’i, Zaid bin ali, Al Muayyad Billah bahwa jual beli yang pembayarannya ditinggalkan dan ada penambahan harga dari penjual karena penangguhan adalah sah, karena menurut mereka penangguhan itu adalah harga, karena mereka melihat dari dalil umum yang membolehkan, dan nash yang mengharamkannya tidak ada, yang terpenting adalah penambahan harga pada penangguhan tersebut adalah harga yang pantas dan sewajarnya, dan tidak adanya unsur pemaksaan dan zalim. Adapun ayat yang juga berhubungan dengan masalah kredit adalah surat Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

¹⁵Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Modul Sertifikasi Bidang Kredit Tingkat Unuk Kredit Officer,(Jakarta, Kompas Gramedia,2014),185-186.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”

Namun para ulama’ ketika membolehkan jual-beli secara kredit, dengan ketentuan selama pihak penjual dan pembeli mengikuti kaidah dan syarat-syarat keabsahannya sebagai berikut:

- a) Harga barang ditentukan jelas dan pasti diketahui pihak penjual dan pembeli.
- b) Pembayaran cicilan disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayarannya dibatasi sehingga terhindar dari praktik *bai’ garar* “bisnis penipuan”.
- c) Harga semula yang sudah disepakati bersama tidak boleh dinaikkan lantaran pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat jatuh pada praktik riba.
- d) Seorang penjual tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku, agar tidak termasuk kategori *bai’ muththarr* “jual-beli dengan terpaksa” yang dikecam Nabi Saw.¹⁶

¹⁶ Adnan Muroh Nasution, *Jual beli Kredit Ditinjau Dari Prespektif Hukum Islam*, (Jurnal IAIN Padangsidimpuan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum, 2017), 25-26

2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian

Pengertian KPR saat ini berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Misalnya kita membangun rumah diatas tanah yang dimiliki, setelah perhitungan pada akhir pembangunan, namun dana kurang mencukupi sehingga pada saat itu kita bisa mencoba mengambil KPR untuk meneruskan pembangunan rumah kita sampai selesai dan menurut persyaratan yang diajukan bank.

Dibeberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkannya pun berbeda.

Ada bank-bank yang mengakui bahwa pembelian rumah susun/rumah toko/apartemen/renovasi rumah/refinancing/kondomonium sebagai pengelompokan ke dalam produk-produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan ada pula yang tidak, jadi setiap bank memiliki pengertian produk KPR nya sendiri-sendiri.

Dari beberapa pengertian-pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi KPR yaitu : “fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank tersebut”¹⁷

¹⁷Venny Novianty, *Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rrumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dan Bank Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian*”, (Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNISMA), Fakultas Hukum, 2011), 59.

b. Prinsip KPR

Membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan.

c. Jenis-jenis kredit kepemilikan rumah (KPR)

Jenis-jenis kepemilikan rumah (KPR) di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu:

1) KPR subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.

Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2) KPR Non Subsidi

Yaitu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat.

Ketentuan KPR ditetapkan oleh Bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan yang bersangkutan.

d. Faktor-faktor kredit pemilikan rumah

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran kredit pemilikan rumah yaitu:

1) Nominal pinjaman

Yaitu jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman

2) Jangka waktu pinjaman uang (Periode pinjaman)

Yaitu periode (jangka waktu) yang terletak diantara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.

3) Bunga atas pinjaman (Bunga nominal)

Bank layak memungut bunga atas pinjaman (uang) yang diberikan kepada nasabahnya karena bank telah berkorban dan telah menyediakan dana untuk keperluan nasabah sehingga bank tidak dapat menggunakan dana (memutar dana) untuk menutup kebutuhan yang lain. Bank menuntut balas jasa berupa bunga yang dibebankan oleh bank kepada para nasabah dan harus dibayar oleh nasabah yang bersangkutan. Dengan demikian bunga merupakan balas jasa yang harus dibayar para nasabah kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

4) *Prepayment penalty* (Penalti)

Yaitu suatu biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam jika semua atau sebagian dari peminjam dilunasi sebelum jatuh temponya.

5) *Finance charge*

Yaitu setelah pinjaman kredit disetujui oleh bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terkait kontrak perjanjian kredit dengan bank (*finance charge*) yang terdiri dari biaya provisi, biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi jiwa, biaya *appraisal* dan biaya notaris.¹⁸



¹⁸Venny Novianty, *Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dan Bank Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian*, (Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNISMA), Fakultas Hukum, 2011), 47.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Penelitian dengan menggunakan penelitian kualitatif yang ada pada prinsipnya ingin memberikan, menerangkan, mendeskripsikan secara kritis, atau menggambarkan suatu fenomena, suatu kejadian, atau suatu interaksi sosial dalam masyarakat untuk mencari dan menemukan makna (*meaning*) dalam konteks yang sesungguhnya (*natural setting*).¹⁹

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), yang mana peneliti ini lebih menitik beratkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan.²⁰ Dalam hal ini peneliti terjun langsung kelapangan untuk mengamati dan menggali informasi dari berbagai sumber terkait.

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, lokasi merupakan salah satu instrumen yang cukup urgen sifatnya. Lokasi penelitian menunjukkan dimana penelitian tersebut dilakukan.²¹

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti untuk studi kasus ini adalah Perumahan Masangan Indah di kabupaten Sidoarjo. Peneliti memilih

¹⁹ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Penelitian Gabungan*. (Jakarta : Prenada Media Grup, 2014), 338.

²⁰ J. Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : Remaja Rosda Karya, 2008), 135.

²¹ IAIN Jember, *Pedoman penulisan karya ilmiah*, (Jember: IAIN Jember Pres, 2017), 21- 74.

Perumahan Masangan Indah sebagai lokasi penelitian karena pada sekian banyak perumahan yang ada di Sidoarjo Perumahan inilah yang menyediakan layanan pembiayaan rumah dengan kredit tanpa menggunakan bank.

C. Subjek Penelitian

Pada bagian ini dilaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi data apa saja yang ingin diperoleh, siapa yang hendak dijadikan informan atau subjek penelitian, bagaimana data akan dicari dan dijangkau sehingga validitasnya dapat dijamin.²²

Pada penelitian ini peneliti menggunakan teknik *purposive*, yaitu teknik pengambilan informasi sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan ini misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti dalam menjelajahi obyek/situasi sosial yang diteliti.

Adapun pihak yang akan dijadikan informan atau subjek penelitian oleh peneliti adalah:

1. Syafiq Abror selaku Direktur Purpleland Group Properti,
2. Febrian selaku Manajer Purpleland Group Properti,
3. Wildan selaku Marketing Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.
4. Sulastri selaku Konsumen Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

²² IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember : IAIN Jember press, 2017), 46-47.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam kegiatan penelitian. Adapun pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi

Observasi ini dilakukan peneliti untuk mengetahui secara langsung data tentang kegiatan/kejadian yang terjadi di lapangan sebagai data primer dalam menyusun penelitian ini.

Data yang didapat melalui observasi terdiri dari pemberian rincian tentang kegiatan, perilaku, tindakan orang-orang, serta keseluruhan kemungkinan interaksi interpersonal, dan proses penataan yang merupakan bagian dari pengalaman manusia yang diamati dalam kegiatan tersebut.²³ Metode observasi ini digunakan oleh peneliti sebagai cara untuk mengungkap data-data yang berkaitan dengan praktek kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

2. Wawancara

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara semi struktur. Jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kataegori *in-dept interview*, dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka. Dalam

²³ Bagong Suyanto Dan Sutinah, *Metode Penelitian Berbagai Alternatif Pendekatan* (Jakarta: Kencana, 2007), 66.

melakukan wawancara penelitian perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.

Dalam wawancara ini peneliti akan memperoleh data berupa :

- 1) Jumlah rumah pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.
- 2) Skema pembayaran KPR tanpa bank pada Perumahan Griiya Masangan Indah Sidoarjo.
- 3) Cara mengaplikasikan KPR tanpa bank pada Perumahan tersebut.
- 4) Lembaga badan hukum yang menjamin keamanan transaksi KPR tanpa bank.

3. Dokumentasi

Adapun data yang ingin diperoleh dari bahan dokumen adalah:

- 1) Dokumen Surat Pesanan Unit pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.
- 2) Dokumen Perjanjian Kredit Unit pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.
- 3) Dokumen *siteplan* lokasi Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

E. Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data *deskriptif* yaitu memberikan gambaran tentang praktek kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Masangan Indah Sidoarjo, dan apabila data tersebut sudah terkumpul keseluruhannya maka kemudian peneliti menganalisis data yang dalam hal ini dibagi menjadi tiga komponen yaitu:

1. Reduksi data artinya merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
2. Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian dengan teks yang bersifat naratif.
3. Penarikan kesimpulan/verifikasi ini merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.²⁴

F. Keabsahan Data

Sebelum instrumen pertanyaan didalam angket dianalisis, seluruh butir pertanyaan diuji terlebih dahulu untuk menguji keabsahan data yang telah diperoleh peneliti, pada penelitian ini peneliti menguji keabsahan data yang diperoleh dengan menggunakan beberapa teknik sebagaimana berikut:

1. Meningkatkan ketekunan pengamatan

Pada penelitian ini peneliti menguji keabsahan data menggunakan peningkatan ketekunan pengamatan. Dalam uji ini peneliti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.²⁵

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2016), 247-252

²⁵ Ibid, 275.

2. Triangulasi sumber

Pada penelitian ini peneliti menguji keabsahan data yang diperoleh dengan menggunakan teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data memanfaatkan sesuatu yang lain, diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Teknik triangulasi yang dipakai pada penelitian ini adalah teknik *triangulasi sumber* yakni membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Hal ini dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data dari hasil wawancara.
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan yang dikatakan secara pribadi.
- c. Membandingkan yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
- d. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang lain.
- e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.²⁶

²⁶ J. Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* , (PT. Remaja Rusdakarya, bandung 2005), 330-331.

Dalam hal ini, data yang diperoleh dari hasil wawancara dari berbagai sumber yang berkompeten dan berwenang akan dibandingkan untuk mengecek keabsahan data tersebut.

G. Tahapan-tahapan Penelitian

Tahapan-tahapan yang dimaksud dengan penelitian ini yaitu berkaitan dengan proses pelaksanaan penelitian. Tahapan-tahapan penelitian yang peneliti lakukan terdiri dari beberapa tahapan, berikut penjelasannya:

1. Tahap pra penelitian lapangan

Tahap pra penelitian lapangan terdapat enam tahapan. Tahapan tersebut juga dilalui oleh peneliti sendiri, adapun enam tahapan penelitian tersebut ialah:²⁷

a. Menyusun rencana penelitian

Pada tahap ini peneliti membuat rancangan penelitian terlebih dahulu, yang mulai dari pengajuan judul lalu menyusun matrik penelitian yang selanjutnya dikonsultasikan kepada dosen dan dilanjutkan penyusunan proposal penelitian hingga diseminarkan.

b. Memilih lapangan penelitian

Selain melakukan penelitian, seorang peneliti harus terlebih dahulu memilih lapangan penelitian. Lapangan penelitian yang dipilih oleh peneliti yaitu Perumahan Masangan Indah di Sidoarjo.

²⁷ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2014), 127.

c. Mengurus perizinan

Sebelum melakukan penelitian, peneliti mengurus perizinan terlebih dahulu yakni meminta surat permohonan penelitian kepada pihak kampus, setelah itu menyerahkan kepada instansi terkait. Proses berikutnya menunggu jawaban surat apakah diizinkan atau tidak melakukan penelitian ditempat tersebut.

d. Menjajaki dan menilai lapangan

Setelah diberikan izin, peneliti mulai melakukan penjajakan dan menilai lapangan untuk lebih mengetahui latar belakang, lingkungan sosial dari instansi yang akan menjadi objek penelitian. Hal ini dilakukan agar mempermudah dalam menggali data yang dibutuhkan.

e. Memilih informan

Pada tahap ini peneliti mulai memilih informan untuk mendapatkan informasi. Informasi yang dipilih dalam penelitian ini ialah direktur Purpleland Group Property, manajer Purpleland Group dan bagian marketing Perumahan Masangan Indah Sidoarjo.

2. Tahap Pekerjaan Lapangan

Pada tahap ini peneliti mulai mengadakan kunjungan langsung ke lokasi penelitian untuk memperoleh data-data mengenai fokus penelitian yang dijadikan sebagai bahan kajian dalam penelitian. Tahap ini terdiri dari tiga tahap, yaitu:

a. Memahami latar penelitian dan persiapan diri

Sebelum memasuki pekerjaan di lapangan, peneliti perlu memahami latar/keadaan dari instansi-instansi tersebut serta mempersiapkan diri untuk memasuki lapangan penelitian baik secara fisik maupun secara mental.

b. Memasuki lapangan penelitian

Pada tahap ini, peneliti terjun ke lapangan penelitian lalu mengorek informasi sebanyak-banyaknya terkait informasi yang ingin diperoleh oleh peneliti dengan mengembangkan materi awal yang telah dipersiapkan oleh peneliti.

c. Mengumpulkan data

Setelah peneliti memahami latar penelitian dan terjun ke lapangan, peneliti mulai mengumpulkan data-data atau informasi mengenai Kredit Pemilikan Rumah tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah pada perusahaan Purpleland Group kabupaten Sidoarjo.

3. Tahap Analisa Data.

Berdasarkan tahapan-tahapan yang telah dilakukan, maka tahap selanjutnya tahap analisa data yang terdiri dari mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Tahap ini merupakan tahap terakhir dari proses penelitian. Pada tahap ini pula peneliti mulai menyusun laporan dan mempertahankan hasil penelitian.

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Purpleland Group Properti

Purpleland Group adalah salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan, pembangunan dan penjualan tanah kavling dan perumahan, perusahaan ini didirikan pada 11 Februari 2016, Purpleland Group pada hakikatnya adalah sebuah perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT.) dengan nama PT. Purpleland. Seiring berjalannya waktu Purpleland pun makin berkembang dan mulai ada beberapa CV. dan PT. lain yang ikut berkerja sama sehingga dimunculkanlah dengan brand persatuan para developer peroperti dengan nama Purpleland Group Properti. Yang sama-sama bergerak di bidang pengembangan kawasan hunian perumahan dengan sistem dan cara penjualan yang sama pula.

Maksud dan tujuan dari pendirian perusahaan ini adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan menjadi perusahaan pengembangan Properti yang menciptakan hunian dengan lingkungan asri dan nyaman dan juga kemudahan cara membayar dengan sistem perusahaan yang mandiri namun tetap legal dan sesuai hukum yang berlaku.

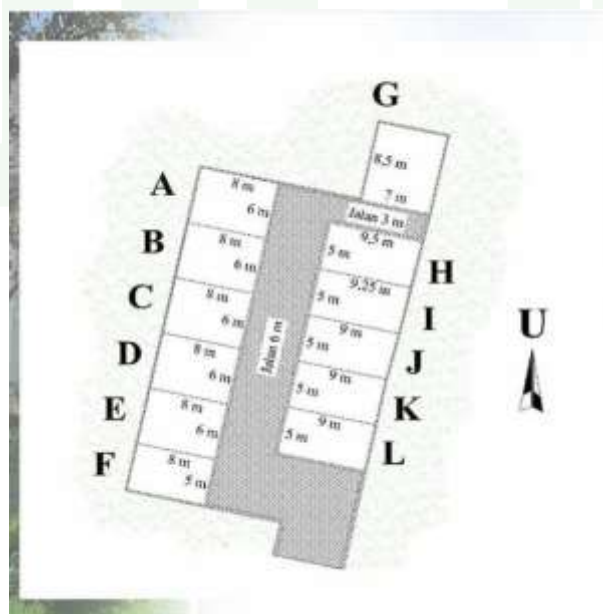
Pada awalnya perusahaan ini berdiri dan berkantorkan di Malang dengan proyek pertama yang dikembangkan adalah tanah

kavling siguragura dan proyek perumahan di daerah Kepanjen-Malang dengan nama *de-philap regency*. Seiring berjalannya waktu Purpleland Group selalu berkembang dengan proyek-proyeknya yang baru yang dikembangkannya di berbagai kota diantaranya yang berada di Sidoarjo yaitu Perumahan GRIYA MASANGAN INDAH.

2. Letak geografis lokasi penelitian

Griya Masangan Indah adalah sebuah kawasan perumahan yang sedang dikebangkan oleh Purpleland Group di daerah Masangan-Sidoarjo lebih tepatnya berlokasi di desa Masangan Kulon, Kecamatan Sukodono kabupaten Sidoarjo-Jawa Timur, dengan luas lahan kurang lebih 2000 m² dan 12 jumlah unit perumahan dengan type 45. Adapun denah tata letak atau *Siteplan* Griya Masangan Indah adalah sebagai berikut:²⁸

Gambar 4.1
Siteplan Griya Masangan Indah



²⁸ Dokumen Purpleland Group

3. Visi dan Misi

Adapun Purpleland Group Properti memiliki Visi dan Misi dalam menjalankan kegiatan perusahaan yaitu:²⁹

a. Visi

Menjadikan Purpleland Group sebagai perusahaan konstruksi, properti dan *realestate* yang menciptakan kawasan manjadi bernilai, terjangkau dan monumental.

b. Misi

1.) Memberi nilai tambah, kepuasan dan manfaat terbaik secara terus menerus kepada konsumen dan *stakeholder*.

2.) Menjaga kualitas lingkungan dengan memperhatikan dampak lingkungan sosial.

3.) Menjadi panutan model dan tata kelola perusahaan yang baik dalam lingkungan perusahaan yang penuh tanggung jawab sosial (*social responsibility*).

4. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian serta posisi yang ada pada suatu organisasi atau perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasianol untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi menggambarkan dengan jelas pemisahan kegiatan pekerjaan antara yagn satu dengan yang lain dan bagaimana hubungan

²⁹ Dokumen Purpleland Group.

aktivitas dan fungsi dibatasi. Dalam struktur organisasi yang baik harus menjelaskan hubungan wewenang siapa melapor kepada siapa.³⁰

Pembagian tugas terhadap bawahan dapat menghindari terjadinya duplikasi tugas dan karyawan tahu pekerjaan apa yang harus mereka kerjakan sehingga masing-masing tugas dapat terkoordinir kesatu arah tujuan. Struktur organisasi setiap perusahaan berbeda-beda, tergantung pada bentuk dan kebutuhan perusahaan yang bersangkutan. Berikut ini struktur organisasi Purpleland Group Properti:³¹

Gambar 4.2
Struktur Keorganisasian Purpleland Group Properti



³⁰ Subekti Ridhotullah dan Mohammad Jauhar, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2015), 223.

³¹ Dokumen Purpleland Group

Berdasarkan struktur organisasi perusahaan, dapat diurutkan tugas dan wewenang dari masing-masing bagian antara lain:³²

a. Komisaris

Komisaris mempunyai wewenang tertinggi dalam perusahaan untuk mengatur dan mengawasi jalannya perusahaan. Tugas dan wewenang komisaris antara lain:

- 1.) Melakukan pengawasan atas kebijaksanaan direksi dalam menjalankan perusahaan serta memberikan nasehat kepada direksi.
- 2.) Komisaris dapat memeriksa semua pembukuan surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan seadaan keuangan dan lain-lain.
- 3.) Berhak mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan direksi.
- 4.) Memberhentikan dengan sementara anggota apabila anggota tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Direktur Utama

Direktur utama adalah pimpinan yang bertanggung jawab kepada seluruh aktivitas perusahaan dan tanggung jawab atas kegiatan sehari-hari perusahaan. Tugas dan tanggung jawab direktur utama antara lain:

³² Dokumen Purpleland Group.

- 1.) Mewakili perusahaan didalam dan diluar pengadilan tentang segala kejadian serta mengikat dengan pihak lain dalam bentuk kerja sama.
- 2.) Menetapkan rencana kerja, pembagian tugas pegawai menurut bidang masing-masing.
- 3.) Mengangkat dan memberhentikan pegawai, menilai kinerja dan prestasi bawahannya.
- 4.) Menandatangani berbagai koordinasi dengan manajer dibawahnya serta mengadakan rapat kerja untuk membicarakan masalah operasional perusahaan.

c. Manajer

- 1.) Menjalankan kebijaksanaan tugas pokok yang diberikan oleh direktur.
- 2.) Merencanakan rencana penjualan dan anggaran tiap tahunnya.
- 3.) Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempurnaan pasar.
- 4.) Mengawasi setiap jalannya kegiatan operasional.

d. Keuangan dan Accounting

- 1.) Bertanggung jawab atas seluruh pemasukan dan pengeluaran dana.
- 2.) Membuat tata usaha keuangan dari seluruh kegiatan yang dilakukan dalam perusahaan.

3.) Membuat dan menyampaikan laporan kas secara berkala kepada manajer.

e. Administrasi dan umum

1.) Bertanggung jawab terhadap pengurusan administrasi dan tata usaha yang dibebankan kepadanya.

2.) Membuat dan mengatur penggunaan sarana umum dilapangan.

3.) Mengatur penjadwalan pengaturan barang-barang inventaris perusahaan dan melakukan tata tertib administrasi.

4.) Melakukan koordinasi dalam penggunaan tenaga kerja dan sarana yang diperlukan.

f. Pengawas lapangan

1.) Mengatur dan melakukan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.

2.) Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.

3.) Bertanggung jawab sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi buruh.

g. Marketing

1.) Menjalankan tugas pokok yang telah diberikan direktur.

2.) Menyusun rencana penjualan tiap tahun.

3.) Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempatan pasar.

5. Aktifitas Perusahaan

Tujuan dan aktivitas didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh manfaat ekonomi yang layak dan menguntungkan. Usaha yang dipilih harus benar-benar memiliki peluang untuk dikembangkan dan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Purpleland Group merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang konstruksi, developer, dan *realestate*. Purpleland Group dalam usahanya mempunyai kegiatan utama yaitu sebagai developer dan kontraktor dengan melakukan pembangunan perumahan. Aktivitas yang dilakukan Purpleland Group antara lain:

- a. Usaha developer
- b. Usaha konstruksi.

B. Penyajian Data dan Analisis Data

Proses lanjutan dari skripsi ini adalah menyajikan hasil data yang diperoleh selama penelitian di lapangan, baik dari data yang dihasilkan dari observasi, wawancara dan dokumentasi. Data-data yang diambil dari wawancara, observasi dan dokumentasi tersebut kemudian dikemukakan secara rinci sesuai dengan bukti-bukti yang telah diperoleh selama penelitian. Data-data yang diperoleh disajikan dan dianalisis sebagai berikut:

1. Praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank Pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo

Pemenuhan akan rumah adalah suatu hal yang harus dipenuhi setiap orang, namun dalam praktek pemenuhan kebutuhan akan rumah tersebut haruslah tepat sasaran sehingga sesuai dengan rumah yang diharapkan, baik itu dari letak rumah, harga dan kualitas rumah tersebut. Lebih dari pada itu masih banyak hal lagi yang perlu di perhatikan dalam pemenuhan rumah bagi setiap orang, salah satunya adalah dari segi cara pembayaran dan keamanan bertransaksi.

Griya Masangan Indah adalah salah satu proyek yang dikembangkan oleh Purpleland Group di Sidoarjo. Unit perumahan ini sangat memperhatikan prinsip dan unsur kepercayaan konsumen, kualitas rumah hunian dan juga keamanan transaksi, sehingga para pembeli tidak ragu dan tidak dirugikan dalam transaksi pembelian rumah di perumahan tersebut. Keamanan dan kemudahan transaksi sangatlah di perhatikan oleh perusahaan. Dari sekian banyak cara pembayaran unit, Griya Masangan Indah juga menyediakan cara pembayaran kredit tanpa menggunakan/melalui jasa Bank. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan direktur Purpleland Group Syafiq Abror, yaitu:

“Kami dalam menjalankan usaha pengembangan perumahan pada perusahaan kami sangatlah memperhatikan kenyamanan dan keamanan transaksi, serta prinsip yang kami pegang bersama dalam pengembangan perumahan ini yaitu keamanan, kejujuran, kerapian transaksi dan kemudahan cara

membayar pun juga sangat kami perhatikan, salah satu dari kemudahan cara membayar yang kami tawarkan pada konsumen adalah dengan cara pembayaran KPR tanpa Bank, atau sering dikenal dikalangan developer komunitas kami dengan julukan sistem *inhouse*, yaitu cara pembelian unit rumah dengan cara mencicil langsung kepada kami yaitu perusahaan dengan tanpa menggunakan jasa Bank. Jadi para calon user bisa memiliki rumah yang mereka idam-idamkan tanpa harus melalui keribetan dan kesulitan di persyaratan yang biasanya Bank tawarkan, disamping itu mereka juga memperoleh kemudahan dan keringanan dalam membayar unit rumah yang mereka inginkan dengan cicilan sampai sekian tahun”³³.

Dalam wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwasannya dalam pengembangan perumahan Griya Masangan Indah, Purpleland Group memberikan berbagai penawaran dalam skema pembelian perumahan tersebut salah satunya adalah cicilan kredit tanpa melalui jasa Bank yang bertujuan untuk menyediakan fasilitas pembayaran dengan kemudahan cara bayar.

Adapun jika ditinjau dari unsur-unsur pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

a. Kepercayaan.

Dalam menjalankan pengembangan perumahan ini Purpleland Group sangat menjaga kepercayaan konsumen dan menjamin seluruh transaksi yang dilakukan bebenar-banar aman secara hukum yang berlaku. hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Syafiq Abror selaku direktur Purpleland Group

³³ Syafiq Abror, *wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018

pada saat kami wawancarai pada tanggal 23 november 2018, sebagai berikut:

“dalam menjalankan perusahaan ini kami sangat berhati-hati mas dan kami mengedepankan kepercayaan konsumen. Jaminan yang jelas adalah suatu hal yang dapat menimbulkan kepercayaan konsumen pada sebuah perusahaan. Kalau kami ya secara langsung kami tunjukkan denah lokasinya serta rancangannya dan dibuktikan dengan surat menyurat perizinan bahwa tidak ada permasalahan misalnya sengketa tanah dan sebagainya dengan pihak yang lain. Makanya kami selalu bilang hanya menjual produk yang fixs atau tidak ada masalah apa lagi kita selaku orang muslim jadi hal-hal tersebut harus kita pegang teguh mas”.³⁴

Pernyataan di atas didukung oleh Febrian selaku manajer Purpleland Group, yaitu sebagai berikut:

“Secara garis besar memang kita memperhatikan kenyamanan dan kemudahan transaksi tapi disini syarat dan ketentuan tetap berlaku ya mas. Makanya sebelum transaksi dilakukan kita bikin perjanjian dulu dengan calon konsumen. Setidaknya menanyakan apakah yang bersangkutan setuju dengan kesepakatan yang dibuat, biar nanti gak ada salah paham antara pihak kami dengan konsumen kalau calon konsumen merasa berat dengan yang kita ajukan, kita bisa melakukan negosiasi dengan mereka. Musyawarah lah mas. Islam juga diajarkan untuk selalu bermusyawarah untuk mencapai mufakat biar gak ada yang merasa dirugikan. Langkah yang kami lakukan yaitu proses tawar-menawar yang logis atau realistis dilakukan dengan cara kami membuat perhitungan yang pas mas. Semua hal yang berkaitan dengan ini kita pertimbangkan. Perhitungan untung dan rugi juga kami lakukan kemudian kita sampaikan pada customer. Dan berkaitan dengan urusan perjnajian bermaterai dan pembuatan akta tanah atau sejenisnya kami lakukan dengan

³⁴ Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018

konsumen di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun surat/akta pengalihan hak milik kami tahan sampai konsumen melunasi cicilannya. Jadi sama seperti yang saya katakan tadi, jika ada beberapa poin yang disitu konsumen merasa kurang puas kita akan dengan senang hati menjelaskan lebih rinci lagi dan melakukan negosiasi sehingga tidak ada yang merasa keberatan dengan transaksi yang dilakukan. Ya biar sama-sama enak lah mas”.³⁵

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa perumahan Griya Masangan Indah adalah unit perumahan yang di kembangkan oleh Purpleland Group yang mana dalam proses pengelolaannya sangatlah berhati-hati dan memperhatikan kenyamanan konsumen dalam transaksinya di samping itu Purpleland Group juga sangat memperhatikan kepercayaan konsumen terhadap perusahaan dengan cara transparansi surat-surat dan status tanah yang dijual kepada konsumen. Begitu pula dalam pembuatan perjanjian bermaterai dan pembuatan Akta jual beli atau pengalihan hak milik dilakukan di depan PPAT, akan tetapi akta akan ditahan perusahaan hingga angsuran lunas. hal tersebut dilakukan semata-mata hanya untuk agar kepercayaan tetap terjaga dan kedua belah pihak tidak ada yang di rugikan.

b. Kesepakatan.

Kesepakatan atau perjanjian akad jual beli dalam suatu bisnis sebaiknya dilakukan dengan bertatap muka antara perwakilan Purpleland Group dengan calon konsumen. Dalam

³⁵ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

melakukan akad jual beli yang mengharuskan kedua belah pihak untuk bertemu langsung kemudian melakukan negoisasi sehingga terjadi kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak tanpa ada yang dirugikan.

Transaksi dalam penjualan produk yang dilakukan oleh Purpleland Group dilakukan setelah terjadi kesepakatan dan sesuai dengan perjanjian yang dibuat karena perusahaan bertanggung jawab penuh dengan perjanjian yang telah dilakukan dengan konsumen. Hal tersebut berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan direktur Purpleland Group yang menjelaskan bahwa :

“iya dong mas, sebagai perusahaan properti kita selalu berusaha untuk amanah. Setiap transaksi yang kita lakukan selalu sesuai dengan aturan yang berlaku dan sesuai perjanjian. Dan semunya kami lakukan setelah terjadi kesepakatan dengan konsumen, makanya mas, poin demi poin yang kita buat waktu proses perjanjian itu selalu transparan. Semua kita sampaikan secara detail. Sampai konsumen benar-benar paham dengan apa yang kita tawarkan”.³⁶

Hal tersebut di atas juga disampaikan dan didukung oleh bapak Febrian selaku manajer Purpleland Group yang sedang mengembangkan perumahan Griya Masangan Indah, yaitu sebagai berikut :

“Unit perumahan ini sangat berhati-hati dalam transaksinya dan juga tergolong mudah membangun kesepakatan atau memproses calon pembeli sehingga terjadi kesepakatan

³⁶ Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

antara perusahaan dan konsumen. biasanya sebagian besar konsumen telpon dulu pada broker atau seles marketing kami dan kami sarankan pada broker untuk menemui kami dikantor untuk kami jelaskan, jika sudah deal pasti pihak kami dan calon konsumen melakukan akad jual beli secara langsung tanpa menggunakan pihak ketiga yaitu broker atau yang mewakili karena agar kami terhindar dari kemungkinan buruk yang tidak ingin terjadi. Namun tetap hal-hal prosedural standart perusahaan kami jalankan, seperti melibatkan notaris dalam perjanjian jual beli dan lain sebagainya”.³⁷

Hal senada juga diungkapkan oleh ibu Sulastri sebagai salah satu konsumen Griya Masangan Indah yang menyatakan sebagai berikut:

“Saya awalnya beli rumah 2017 awal dapat info dari pamflet yang disebar dan saya datang bersama suami ke kantor dan pihak Purpleland Group menjelaskan secara lengkap mulai dari harga rumah, lokasi, bentuk rumah, dan type dan selanjutnya kami survey lokasinya ternyata penawarannya cocok rumah sesuai dengan harganya jadi saya dan suami sepakat membeli”.³⁸

Selain itu juga hasil wawancara juga sesuai dengan pemaparan Bapak Wildan selaku Marketing pada perusahaan yaitu:

“Ya tinggal datang kekantor mas kemudian jika sudah memutuskan dan terjadi kesepakatan, langkah selanjutnya adalah registrasi dan melakukan pencatatan tentang identitas dan produk yang dilakukan kepada orang kantor selanjutnya menyiapkan dokumen sebagai persiapan membeli rumah. Calon pembeli harus mempersiapkan dokumen pribadi dan kami juga menggunakan jasa notaris

³⁷ Febrian, *wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

³⁸ Sulastri, *Wawancara*, Surabaya, 14 Desember 2018

untuk menambah kepercayaan mereka dan guna melindungi dari risiko dan permasalahan hukum dikemudian hari”³⁹.

Dari wawancara tersebut diatas dapat disimpulkan bahwasannya Purpleland Group di dalam penyediaan fasilitas kredit tanpa Bank juga mementingkan unsur kesepakatan antara perusahaan dengan konsumen. Kesepakatan ini dibuat dikantor tanpa melibatkan pihak ke tiga dan dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Perusahaan melakukan langkah-langkah secara prosedur dalam melakukan transaksi yaitu mulai dari pencatatan serta persiapan dokumen yang diberikan, lalu kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad perjanjian yang di tandatangi oleh kedua belah pihak dihadapan notaris.

c. Jangka waktu.

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pelunasan pembelian rumah dengan angsuran yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu. Pada pemasaran Griya Masangan Indah dengan fasilitas skema pembayaran kredit tanpa Bank atau dalam arti lain konsumen langsung membayar angsuran kepada perusahaan juga memiliki jangka waktu tertentu sebagaimana data yang didapat

³⁹ Wildan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018

oleh peneliti dalam wawancaranya Direktur Purpleland Group sebagai berikut :

“KPR tanpa Bank yang kami terapkan ini sangatlah spesial mas, karena kebanyakan para costamer itu merasakan kesulitan dan mengalami keluhan permasalahan dalam membeli rumah melalui KPR Bank entah dari segi pemenuhan persyaratan, BI cheking dll. Maka skema inhouse atau Kredit tanpa Bank yang kami tawarkan menjadi solusi dan menjawab problem-problem yang dikeluhkan oleh para konsumen. Letak spesialnya mas yaitu dalam pemenuhan dan tahapan-tahapan dalam pemenuhan skema ini, adapun caranya yaitu setelah terjadi deal dalam transaksi dan konsumen memberikan identitas diri dan melengkapi formulir, kami melandingskan surat pesanan unit yang nantinya di tanda tangani oleh kedua belah pihak disertai dengan materai, setelah surat pesanan selesai di tanda tangani kami melakukan perjanjian tertulis di hadapan notaris dan juga perjanjian tersebut harus disepakati oleh kedua belah pihak yaitu perusahaan dan user, kemudian setelah terjadi perjanjian tertulis di depan notaris selanjutnya user melakukan pelunasan DP dan dibulan selanjutnya mulai melakukan cicilan pertamanya dan begitu seterusnya sampai 60 kali angsuran atau selama 5 tahun masa angsuran”.⁴⁰

Dalam hal ini Febrian selaku manajer Purpland Group menambahkan sebagai berikut :

“Dalam fasilitas KPR tanpa Bank yang kami tawarkan pada konsumen hanya berjangka sampai 5 tahun mas atau sebanyak 60 kali masa cicilan, hal tersebut semata-mata kami sediakan untuk para konsumen sebagai kemudahan dalam memiliki rumah yang mereka idamkan di Griya Masangan Indah ini. Bahkan kami sangat mempermudah prosesnya tanpa harus ada persyaratan-persyaran yang membani konsumen sebagaimana persyaran yang ada pada KPR Bank, seperti biaya realisasi, patokan gaji dll. Tapi

⁴⁰ Syafiq Abror, *wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

tetap kami melakukan Kunci Resiko agar Perusahaan tidak dirugikan, intinya tetap menjaga agar tidak ada yang dirugikan”.⁴¹

Dari hasil wawancara di atas dapat kita simpulkan bahwasannya dalam fasilitas Kredit tanpa Bank yang di terapkan pada perumahan Griya Masagan Indah memiliki jangka waktu selama 5 tahun masa angsuran dan hal tersebut dilakukan langsung kepada perusahaan tanpa melalui pihak Bank dengan jaminan keamanan dan perjanjian dihadapan notaris yang disepakati antara perusahaan dan konsumen sehingga kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan.

d. Risiko

Dalam praktek KPR tanpa Bank yang terdapat pada Purpleland Group ini juga memiliki risiko-risiko tersendiri bagi perusahaan, hal tersebut terjadi bila mana konsumen tidak loyal dalam pembayaran angsuran bulanan, dilain sisi proses pembangunan rumah sedang berlangsung, hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh direktur Purpleland Group yaitu sebagai berikut:

“Kalo dalam KPR tanpa Bank yang kami sediakan memang berisiko pada perusahaan mas. Dimana risikonya? Yaitu saat costamer tidak loyal dalam membayar angsuran bulanan sedangkan proyek rumah yang dia pesan sedang berjalan dan membutuhkan dana yang tidak sedikit, karena kan begini mas. jika KPR Bank otomatis perusahaan akan mendapat uang cash dari Bank

⁴¹ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

untuk membangun, jadi uang atau modal pembangunan terkumpul diawal dan konsumen membayar cicilannya pada Bank. Tapi kalo KPR tanpa Bank yang kami terapkan, kami sama sekali tidak dapat suntikan dana di awal sehingga murni dalam pembangunan dan pengurusan pajak ini dan itu kami menggandakan uang pembayaran konsumen. Dan andaikata konsumen tidak loyal dalam membayar cicilan, otomatis akan menghambat proses pengurusan dan pembanguan rumah mas”.⁴²

Hasil wawancara diatas diperjelas kembali oleh manajer Purpleland Group dalam pernyataannya sebagai berikut:

“Benar mas, kami memang cenderung lebih banyak menanggung risiko dari pada konsumen. Karena memang jika konsumem tidak loyal dalam pembayaran cicilan kami sendiri yang kelabakan bahkan kami harus mengalihkan dana tertentu untuk menyelesaikan pengurusan unit rumah”.⁴³

Dari data wawancara diatas dapat kita simpulkan bahwasannya risiko pun juga ada pada KPR tanpa Bank ini. Hal ini terjadi jika nantinya konsumen tidak loyal dalam melakukan angsuran sehingga perusahaan harus mengalihkan dana tertentu untuk melakukan atau meneruskan proses pembangunan rumah. Hal itu bisa terjadi karena perusahaan tidak mendapatkan uang cash dengan jumlah besar diawal transaksi sebagaimana yang terjadi pada perusahaan Properti yang menggunakan KPR Bank.

⁴² Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

⁴³ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

e. Balas jasa

Pemberian fasilitas kredit tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bunga bagi Bank berprinsip konvensional. Namun beda halnya dengan kredit pembelian rumah yang disediakan oleh Purpleland Group Pada Perumahan Griya Masangan Indah ini, karena perusahaan tidak menggunakan jasa Bank dan juga tidak menggunakan bunga sebagaimana yang dipaparkan oleh Syafiq Abror selaku Direktur Purpleland Group sebagai berikut:

“Begini mas, jadi kami memiliki prinsip, misanya harga produk/unit Rp 250 juta hanya rumah dan tanah saja dan belum pengurusan surat-surat yang lain jadi bisa bertambah tapi kami sebelumnya sudah memberikan informasi itu pada konsumen. Adapun dalam pembayaran kami tidak menggunakan pihak Bank jadi konsumen langsung membayar atau mencicil langsung melalui Perusahaan dan kami tidak mengambil bunga untuk setiap angsuran dan semua itu atas persetujuan bersama antara Perusahaan dan calon konsumen akan tetapi kami menggunakan inflasi yaitu menyamakan nilai mata uang saat ini dengan nilai mata uang saat konsumen lunas dalam membayar cicilan. Jadi sekali lagi dalam kredit dengan sistem tanpa Bank ini berbeda dengan Kredit pada umumnya, jadi kami menawarkan kredit tanpa Bunga dan tanpa denda (untuk menghindari riba) bila terjadi keterlambatan. Sistem KPR juga kami sediakan namun tidak melalui Bank konvensional”⁴⁴

⁴⁴ Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

Dalam hal ini Febrian selaku manajer Purpland Group menambahkan sebagai berikut:

“Iya, sebelumnya dikasih tahu mas tidak ada biaya tambahan diluar akad berikut juga dengan tidak adanya bunga dan sejenisnya, karena kami menggunakan perhitungan kenaikan inflasi, akan tetapi kami juga memberikan informasi jika terdapat penambahan biaya diluar akad misalnya jika selama proses pembangunan dilakukan terdapat kenaikan bahan baku biasanya kami langsung bermusyawarah pada konsumen jika konsumen setuju dengan penambahan maka pembangunan akan dilakukan jika konsumen tidak setuju maka konsumen boleh mengundurkan diri atau membatalkan perjanjian yang telah disepakati karena bagi kami sama-sama ikhlas tidak saling merugikan adalah hal utama dalam sebuah transaksi tapi ini jarang terjadi ya mas dan alhamdulillah selama ini gak ada mas karena sebelum kami melakukan akad jual beli dengan konsumen kita sudah menjelaskan panjang lebar dan rinci kepada mereka sehingga jarang sekali konsumen protes karena sudah diberi tahu sebelumnya. Jadi kami menghindari hal-hal yang membuat konsumen merasa dibohongi dan dirugikan”.⁴⁵

Dengan kata lain perusahaan ini tidak mengambil keuntungan dengan Bunga melainkan dengan perhitungan kenaikan inflasi dengan harga disaat konsumen melunasi angsuran. Hal tersebut juga diperkuat dengan pemaparan bapak Wildan selaku Marketing di perumahan Griya Masangan Indah yaitu sebagai berikut :

“harga yang kami tawarkan itu mudah untuk dijangkau semua kalangan terutama kalangan menengah kebawah. Harga yang ditawarkan juga mampu bersaing dengan perusahaan properti yang lain. Hal tersebut adalah karena

⁴⁵ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

kami hanya mengambil keuntungan sedikit agar semua mimpi konsumen untuk memiliki rumah terwujud karena dalam prinsip kami tidak mengambil laba dengan cara bunga dan secara berlebihan”.⁴⁶

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dikatakan bahwa pemasaran yang dilakukan perusahaan selama ini terutama dalam menentukan harga bersifat terbuka dan tidak menggunakan bunga. Terbukti dengan cara penetapan harga yang dilakukan yaitu menjumlahkan antara biaya administrasi dan laba (dengan mengambil laba secara tidak berlebihan) serta menghindari bunga melainkan dengan kenaikan inflasi 7% per-tahun dan dikumulatikan pada saat konsumen melunasi rumah yang diinginkannya, agar tidak keluar dari ketentuan yang dilarang dalam islam.

Dari pengumpulan data dari hasil wawancara dan obserfasi di atas kemudian dapat disimpulkan oleh peneliti bahwasannya Kredit pembelian rumah tanpa Bank yang di aplikasikan Purpleland Group dalam memasarkan unit Griya Masangan Indah berbeda dengan kredit rumah pada perBankan atau yang sering kita kenal dengan KPR. Pada hal ini Perusahaan tidak menggunakan bunga dalam mengaplikasikan kreditnya akan tetapi menggunakan kenaikan Inflasi terhitung dengan harga saat konsumen telah menyelesaikan angsurannya. Hal ini sangat

⁴⁶ Wildan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

masuk akal mengingat harga Properti yang tidak pernah turun bahkan selalu naik disetiap tahunnya.

Adapun prosedur tahapannya yaitu pertama-tama konsumen melakukan akad jual beli di kantor pemasaran hingga terjadi deal atau kesepakatan antara kedua belah pihak (perusahaan dan konsumen) dan ditandai dengan bentuk kesepakatan tertulis bermaterai di atas surat pesanan yang di landingkan perusahaan kepada konsumen, setelah konsumen menyetujui dan menyerahkan persyaratan kemudian dilakukanlah penandatanganan surat perjanjian hak dan kewajiban kredit rumah tanpa Bank bermaterai dan dilakukan di depan notaris.

Berkaitan dengan pengalihan hak kepemilikan tanah dan bangunan antara perusahaan dan konsumen dilakukan langsung di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan biaya yang telah disepakati di awal transaksi akan tetapi surat pengalihan hak milik rumah yang akan dimiliki oleh konsumen akan diberikan oleh perusahaan pada saat konsumen melunasi rumah secara keseluruhan atau masa pembayaran kreditnya telah selesai.

2. Faktor Pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank.

Dalam transaksi kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang disediakan oleh purpleland group memiliki keunggulan dan ciri khas tersendiri, baik dari segi keamanan transaksi, kejelasan produk dan kemudahan sistem, hal tersebut dipaparkan oleh informan saat wawancara, sebagaimana berikut :

a. Keamanan transaksi

Purpleland Group dalam memasarkan produknya yaitu perumahan Griya Masangan Indah memiliki status kepemilikan yang jelas dan sesuai dengan hukum yang berlaku, begitu pula keamanan dan kerapian transaksi dalam kredit pemilikan rumah tanpa Bank juga turut diperhatikan. Hal tersebut berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Direktur Purpleland Group, Syafiq Abror yang menjelaskan bahwa :

“Alhamdulillah kami selalu menjual semua produk kami dengan jaminan yang kuat yaitu sesuai dengan kepemilikan yang kuat berdasarkan hukum dan mengikuti prinsip Islam artinya barang yang kami jual adalah barang yang *ready stok* bukan barang yang sedang dalam masalah baik seperti tanah sengketa atau perpindahan kepemilikan yang sedang bermasalah karena kalau dilakukan akan merugikan pihak lainnya dan itu adalah haram hukumnya dan jual belinya yang tidak sah. Dalam hal tersebut kami sangat berhati-hati sehingga keamanan transaksi kami dan konsumen tetap terjaga dan Amanah inshaAllah”⁴⁷

⁴⁷ Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018

Selain itu juga manajer Purpleland Group yaitu bapak Febrian menambahi dan memperjelas pemaparan diatas, sebagai berikut:

“benar mas, selain itu transaksi registrasi dan pencatatan selalu kami lakukan dengan baik. Kami tidak ingin terjadi suatu kesalahan sedikitpun yang yang bisa memunculkan kemungkinan salah satu pihak merasa dirugikan dimasa yang akan datang”.⁴⁸

Proses perpindahan hak kepemilikan atas rumah yang dilakukan oleh Purpleland sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu dilakukan dengan langkah-langkah tertentu. Perpindahan kepemilikan harus dilakukan dengan cara atau prosedur yang sesuai dengan aturan. Hal tersebut berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak Marketing Purpleland group yang menjelaskan bahwa :

“ya mas proses perpindahan hak kepemilikan atas rumah yang dilakukan oleh perusahaan sesuai dengan prinsip syariah yaitu setelah terjadinya akad kan sudah ada AJB nah sebelumnya kan sudah diberikan informasi bahwa akta otentik akan dapat dimiliki dalam beberapa waktu karena kan harus disahkan oleh notaris sebagai pembuat akta tanah, hal ini kami lakukan sebagai jaminan bahwa konsumen telah mendapatkan hak miliknya secara sempurna sesuai dengan prinsip Islam dalam hal jual beli”.⁴⁹

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa produk yang dipasarkan oleh Purpleland group lebih

⁴⁸ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2108.

⁴⁹ Wildan, *Wawancara*, Sidoarjo, 24 November 2018.

tepatnya perumahan griya masangan indah telah memiliki status dan payung hukum yang jelas serta kerapian pencatatan juga sangat diperhatikan, bahkan perpindahan hak atas tanah dan bangunan dari perusahaan kepada konsumen telah benar-benar sesuai dengan hukum yang berlaku. Semua itu diterapkan oleh perusahaan guna mendukung keprofesionalan sistem kredit tanpa Bank.

b. Kemudahan sistem.

Sistem yang dibangun dan tertata rapi adalah suatu hal yang mutlak dan harus ada dalam perusahaan guna menunjang efektifitas kegiatan perusahaan. Pada Purpleland Group dalam mengaplikasikan Kredit Rumah tanpa Bank pada perumahan Griya Masangan Indah telah tertata rapi dan juga bisa dipandang mudah dan fleksibel, hal tersebut sebagaimana disampaikan oleh

Direktur Purpleland Group sebagai berikut :

“KPR tanpa Bank yang kami terapkan ini sangatlah spesial mas, karena kebanyakan para customer itu merasakan kesulitan dan permasalahan dalam membeli rumah melalui KPR Bank entah dari segi pemenuhan persyaratan, BI checking dll. Maka skema inhouse atau Kredit tanpa Bank yang kami tawarkan menjadi solusi dan menjawab problem-problem yang dikeluhkan oleh para konsumen. Letak spesialnya mas yaitu dalam pemenuhan dan tahapan-tahapan dalam pemenuhan skema ini, adapun caranya yaitu setelah terjadi deal dalam transaksi dan konsumen memberikan identitas diri dan melengkapi formulir kami melandingskan surat pesanan unit yang nantinya di tanda tangani oleh kedua belah pihak disertai dengan materai, setelah surat pesanan selesai di tanda tangani kami melakukan perjanjian tertulis di hadapan notaris dan juga perjanjian tersebut harus disepakati oleh

kedua belah pihak yaitu perusahaan dan user, kemudian setelah terjadi perjanjian tertulis di depan notaris selanjutnya user melakukan pelunasan DP dan dibulan selanjutnya mulai melakukan cicilan pertamanya dan begitu seterusnya sampai 60 kali angsuran atau selama 5 tahun masa angsuran”.⁵⁰

Data tersebut diperkuat dengan pemaparan manajer

Purpleland Group yaitu sebagai berikut:

“Jadi kami dalam melakukan jual beli dengan skema kredit tanpa Bank sama sekali kami tidak mempersulit konsumen. Asalkan dia benar-benar mampu bayar dan setuju dengan persyaratan dan perjanjian-perjanjian yang di buat di awal maka akan kami setujui dan kami proses mas. Tapi tentunya syarat dan ketentuan berlaku dong, agar gak ada yang dirugikan”.⁵¹

Salah satu konsumen pada perumahan Griya Masangan

Indah pun juga memperjelas dengan pernyataannya sebagai berikut:

“Enaknya disini kan juga tidak pakai Bank, ya cuma saling percaya saja. kalau di Bank kan banyak persyaratan, gajinya harus berapa, syaratnya banyak. kalau disini langsung, jadi menurut saya itu adanya perumahan ini dapat menolong banyak orang karena tidak ada persyaratan, yang penting bisa bayar. Saya kan sebelumnya kontrak atau kos, sekarang terus ambil rumah disini. orangnya juga enak tidak menekan dalam pembayaran. mampu DP berapa dan pengen cicilan yang berapa sesuai dengan kemampuannya gitu”.⁵²

⁵⁰ Syafiq Abror, *wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018

⁵¹ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

⁵² Sulastri, *Wawancara*, Surabaya, 14 Desember 2018.

Dari hasil wawancara di atas dan juga hasil obserfasi dapat di simpulkan bahwa perusahaan Purpleland Group dalam pemasaran Griya Masangan Indah terutama pada skema pembelian rumah dengan kredit tanpa Bank menggunakan sistem dan rancangan yang sangat mudah dan fleksibel tanpa harus berbelit-belit dengan persyaratan yang Bank canangkan cukup dengan menyetujui perjanjian dan adanya kemampuan bayar maka transaksi pun bisa direalisasikan. Bahkan bisa menjadi alternatif bagi mereka yang tidak bisa memenuhi persyaratan KPR Bank untuk kemudian mengambil unit pada perumahan ini.

3. Faktor Penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

Dalam setiap strategi bisnis yang dirancang oleh perusahaan pastilah tidak ada kata sempurna bahkan tolak ukur secara spesifik pun akan makna sempurna dalam strategi bisnis tidak ada tolak ukurnya, begitupula pada perusahaan *developer* Properti Purpleland Group yang sedang mengembangkan proyek Perumahan Griya Masangan Indah khususnya pada fasilitas kredit pemilikan rumah tanpa Bank juga memiliki kekurangan tersendiri sekalipun kelebihan dan keunggulannya lebih banyak.

Dari sudut pandang *developer* fasilitas KPR tanpa Bank ini bisa cenderung berbaya jika konsumen tidak loyal dalam pembayaran cicilan atau tidak benar-benar mampu melunasi, disisi lain

pembangunan rumah sedang berlangsung dan membutuhkan suntikan dana yang tidak sedikit maka perusahaan akan kelabakan dan harus mengalih fungsikan dana yang ada untuk meneruskan pembangunan, hal ini sebagaimana disampaikan oleh direktur Purpleland Group sebagai berikut:

“Memang mas, dalam setiap strategi bisnis yang ada pada setiap sektor perusahaan pasti ada kekurangan disan sini. Kalo dalam KPR tanpa Bank yang kami sediakan memang berisiko pada perusahaan mas. Dimana risikonya? Yaitu saat costamer tidak loyal dalam membayar angsuran bulanan sedangkan proyek rumah yang dia pesan sedang berjalan dan membutuhkan dana yang tidak sedikit, karena kan begini mas. Jika KPR Bank otomatis perusahaan akan mendapat uang cash dari Bank untuk membangun, jadi uang atau modal pembangunan terkumpul diawal dan konsumen membayar cicilannya pada Bank. Tapi kalo KPR tanpa Bank yang kami terapkan, kami sama sekali tidak dapat suntikan dana di awal sehingga murni dalam pembangunan dan pengurusan pajak ini dan itu kami menggandakan uang pembayaran konsumen. Dan andaikata konsumen tidak loyal dalam membayar cicilan otomatis akan menghambat proses pengurusan dan pembangunan rumah mas. Maka dari itu dalam KPR tanpa Bank ini kami hanya mematok waktu maksimal selama 5 tahun saja, karena itu juga bagian dari kunci resiko yang kami terapkan. akan tetapi hal tersebut belum pernah terjadi kok”.⁵³

Dalam hal ini manajer Purpleland Group juga menambahkan dengan pernyataannya sebagai berikut:

“Benar mas, kami memang cenderung lebih banyak menanggung risiko dari pada konsumen. Karena memang jika konsumem tidak loyal dalam pembayaran cicilan kami sendiri yang kelabakan bahkan kami harus mengalihkan dana tertentu untuk menyelesaikan pengurusan unit rumah. Tapi jika

⁵³ Syafiq Abror, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Nvember 2018.

memang pembeli atau konsumen benar-benar keterlaluhan ketidak loyalannya kami akan kembali merujuk pada surat perjanjian ikatan jual beli mas. Kan semua sudah jelas dan tertulis gamblang pada perjanjian notarial di awal akad, jadi inshaAllah akan tetap aman bagi perusahaan. Tapi Alhamdulillah pada Perumahan Griya Masangan Indah ini sama sekali belum pernah terjadi hal sedemikian itu”.⁵⁴

Dalam hal ini konsumen Griya Masangan Indah juga menambahkan dengan pernyataannya sebagai berikut:

“Mungkin benar mas, risikonya lebih besar pada perusahaan jika kita para konsumen tidak loyal mencicil rumah, tapi kan semua sudah jelas di surat perjanjian itu mas, jadi menurut saya yaa aman-aman saja. Kalo yang kami rasakan mas yaitu pada masa cicilan yang hanya 5 tahun, karena hal tersebut sehingga uang cicilan yang harus dibayar juga lumayan besar nominalnya. Tapi enak nya ya kita gak ribet kayak pengajuan KPR Bank, Apalagi kayak saya yang pasti gak lolos dari BI cheking mas”.⁵⁵

Dari hasil obserfasi dan pernyataan di atas dapat kita simpulkan bahwa memang KPR tanpa Bank ini cenderung lebih berisiko pada perusahaan, hal itu dikarenakan Perusahaan tidak mendapat suntikan dana dari pihak manapun kecuali hanya uang DP konsumen dan cicilan bulannya. Maka hambatan pada transaksi ini bisa terjadi jika pembeli tidak loyal dalam mencicil sedangkan perusahaan murni mengandalkan uang cicilan konsumen dalam keberlangsungan pembangunan dan tidak ada suntikan dana di awal yang di terima perusahaan dari pihak manapun, sehingga ketidak

⁵⁴ Febrian, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 November 2018.

⁵⁵ Sulastri, *Wawancara*, Surabaya, 14 Desember 2018.

loyalan konsumen dalam melakukan cicilan tersebut dapat menghambat lajunya proses pembangunan surat-surat tanah. Namun sekalipun demikian hal tersebut diatas belum pernah terjadi di Griya Masangan Indah Sidoarjo.

Hambatan selanjutnya yaitu sebagaimana yang disampaikan konsumen bahwasannya jangka waktu atau masa cicilan yang cenderung pendek yaitu hanya 5 tahun masa cicilan sehingga nominal angsuran bulannya cenderung mahal. Oleh karena itu konsumen mengeluhkan pendeknya masa angsuran tersebut dan bisa jadi hal tersebut menjadi kendala tersendiri bagi calon konsumen yang hendak membeli unit rumah pada Griya Masangan Indah dengan skema kredit tanpa bank.

C. Pembahasan Temuan

Pada bagian ini membahas tentang hasil penyajian data penelitian melalui metode wawancara, observasi dan dokumentasi serta analisis yang dilakukan berdasarkan fokus masalah yang telah dirumuskan, maka kemudian akan dikemukakan berbagai temuan di lapangan tersebut yang akan dikomunikasikan dengan teori-teori yang dijadikan sebagai landasan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.

1. Praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo

Hasil temuan dari penelitian skripsi ini tentang prakterk KPR tanpa Bank pada perumahan Griya Masangan Indah ini dilatar

belakangi oleh adanya keinginan untuk memunghadirkan kemudahan cara bayar bagi konsumen dalam pembelian rumah. Dimana pada umumnya KPR yang tersedia adalah KPR Bank yang mengharuskan persyaratan yang tidak sedikit.

Keadaan dilapangan tentang penyediaan kredit tersebut sesuai dengan pengertian kreedit yang ditulis pada sebuah buku pengantar uang dan perbankan yang ditulis oleh Indra Darmawan yaitu, kredit berarti kepercayaan dan dasar dari kreedit adalah kepercayaan bahwa pihak lain pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.⁵⁶

Ditinjau dari unsur-unsur kredit yang ada pada KPR tanpa Bank ini terdapat kesesuaian dan kesamaan unsur, sehingga dapat di pastikan bahwasannya kredit kepemilikan rumah tanpa Bank yang terjadi dilapangan adalah sebenar-benarnya bentuk kredit.

Adapun unsur-unsur kredit kepemilikan rumah tanpa Bank pada Griya Masangan Indah adalah sebagai berikiut:

a. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang.⁵⁷ Kejadian dilapangan mengatakan bahwasannya kredit kepemilikan rumah tanpa Bank ini benar-benar akan menerima barang tersebut

⁵⁶ Indra Darmawan, *Pengantar Uang Dan PerBankan*, (Jakarta: Meltron Putra Offset, 1999), 88.

⁵⁷ Kasmir, *Manajemen PerBankan*, (Jakarta :PT. Rajagrafindo Persada, , 2014), 83.

dimasa yang akan datang. Dan kepercayaan antara perusahaan dan konsumen yang dibangun pada KPR tanpa Bank tersebut dilakukan dengan perjanjian notarial.

b. Kesepakatan

disamping unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang di tandatangi oleh kedua belah pihak.⁵⁸

Pada praktek KPR tanpa Bank yang ditemukan pada penelitian ini benar-benar memiliki unsur kesepakatan. Dan kesepakatan yang dibangun antara pihak perusahaan dan konsumen dilakukan langsung dikantor tanpa melibatkan pihak ketiga sehingga kesepakatan antara kedua belah pihak terbangun dengan jelas kemudian kesepakatan tersebut dituangkan pada sebuah perjanjian jual beli bermaterai yang dilakukan di deopan notaris sehingga kesepakatan terjalin sesuai hukum yang berlaku.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit

⁵⁸ Ibid, 83.

yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.⁵⁹ Begitu pula yang terjadi pada kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang terdapat pada perumahan Griya Masangan Indah.

Pada penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang KPR tanpa Bank pada Griya Masangan indah mendapati suatu hal yang sama dengan teori akan unsur kredit pada point jangka waktu. Kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang di aplikasikan Purpleland Group pada perumaha Griya Masangan Indah memiliki jangka waktu masa angsuran selama 5 tahun atau sebanyak 60 kali angsuran untuk pelunasan rumah yang diimpikan oleh konsumen.

d. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pemebelian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit

⁵⁹ Ibid, 84.

semakin besar risikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya.⁶⁰

Fakta yang ditemukan peneliti di lapangan tentang KPR tanpa Bank pada Griya Masangan Indah tidak jauh berbeda dengan pemaparan teori kredit pada unsur risiko, yaitu perusahaan akan dirugikan bila konsumen tidak loyal dalam mengangsur cicilan yang telah disepakati diawal transaksi karena faktanya perusahaan sama sekali tidak mendapatkan suntikan dana diawal transaksi sebagaimana yang terjadi pada perusahaan developer yang mengaplikasikan KPR Bank pada umumnya. Dalam artian lain perusahaan Purpleland Group mengandalkan dana cicilan konsumen dalam memproses pembangunan rumah pesanan konsumen tersebut.

e. Balas jasa

Dalam pemberian fasilitas kemudahan dan keringanan pembayaran dengan sistem kredit tentulah ada unsur balas jasa yang diharapkan oleh pemberi kredit. Balas jasa tersebut sering kali di sebut sebagai bunga. Balas jasa yang berbentuk bunga dan biaya-biaya lainnya adalah merupakan pemasukan yang diharapkan dalam pemberian fasilitas kredit itu tersendiri.

Temuan peneliti tentang unsur balas jasa yang diharapkan oleh pemberi kredit pada praktek kredit pembelian rumah tanpa

⁶⁰ Ibid, 84.

Bank ini berbeda. Letak perbedaannya adalah pada penggunaan bunga yang sering di jadikan senjata unruk mendapatkan laba, namun pada kenyatan dilapangan berkata lain yaitu purpleland tidak menggunakan bunga dalam merauk keuntungan pada fasilitas kredit tanpa Bank yang diberikan pada konsumen, melainkan menggunakan perhitingan inflasi atau kenaikan harga Properti dimasa yang akana datang atau dimasa saat konsumen melunasinya angsurannya. Dan semua perhitungan dilakukan diawal transaksi lalu di transparasikan pada konsumen.

Dari pemarkan diatas dapat kita temukan titik temu atau jawaban tentang praktek kredit pemilikan rumah pada perumahan Griya Masangan Indah dimana pada pangaplikasiannya perusahaan mula-mula melakukan kesepakatan dengan konsumen, setelah kesepakatan terjalin konsumenpun menyiapkan kelengkapan berkas dan indentitas diri yang asli sembari perusahaan juga melandingkan surat pesanan unit. Kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian yang telah disepakati bersama dan hal tersebut dilakukan di depan notaris. Ketika proses administratif telah dilakukan lalu konsumen membayar DP dan pada bulan selanjutnya sudah bisa mulai mengangsur cicilan pertamanya. Sedangkan surat akta rumah di tahan perusahaan hingga masa angsuran selesai.

2. Faktor Pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank Pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo.

Dalam transaksi kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang disediakan oleh Purpleland Group memiliki keunggulan dan ciri khas tersendiri, baik dari segi keamanan transaksi, kejelasan produk dan kemudahan sistem. Tamuan-temuan penelitian dilapangan akan dibahas diperinci sebagai berikut:

a. Keamanan transaksi

Purpleland Group dalam memasarkan produknya yaitu perumahan Griya Masangan Indah memiliki status kepemilikan yang jelas dan sesuai dengan hukum yang berlaku, begitu pula keamanan dan kerapian transaksi dalam kredit pemilikan rumah tanpa Bank juga turut di perhatikan. Proses perjanjian kredit yang bermaterai dan juga dilakukan dihadapan notaris begitu pula perpindahan hak kepemilikan atas rumah yang dilakukan oleh Purpleland sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu dilakukan dengan langkah-langkah tertentu dan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Perpindahan kepemilikan harus dilakukan dengan cara atau prosedur yang sesuai dengan aturan.

Ditemukan pula bahwa produk yang dipasarkan oleh Purpleland group lebih tepatnya perumahan Griya Masangan Indah telah memiliki status dan payung hukum yang jelas seta kerapian pencatatan juga sangat diperhatikan, bahkan perpindahan hak atas

tanah dan bangunan dari perusahaan kepada konsumen telah benar-benar sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Kemudahan sistem

Sistem yang dibangun dan tertata rapi adalah suatu hal yang mutlak dan harus ada dalam perusahaan guna menunjang efektifitas kegiatan perusahaan. Pada Purpleland Group dalam mengaplikasikan Kredit Rumah tanpa Bank pada perumahan Griya Masangan Indah telah tertata rapi dan juga bisa dipandang mudah dan fleksibel.

Pada transaksi ini konsumen cukup menyetujui seluruh kesepakatan dan perjanjian yang dibuat diawal dan adanya kemampuan bayar maka transaksi KPR tanpa Bank yang diajukan konsumen sudah bisa direalisasikan oleh perusahaan, tanpa harus berbelit-belit dengan persyaratan yang ada pada KPR Bank pada umumnya, seperti gaji minimum, biaya provisi lolos BI cheking dan lain sebagainya.

3. Faktor Penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank Pada Perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo

Berkaitan dengan faktor penghambat yang terdapat pada Kredit Pemilikan Rumah tanpa Bank pada perumahan Griya Masangan Indah tersebut terletak pada segi risiko yang akan dihadapi perusahaan dan imbasnya adalah terhambatnya proses pembangunan rumah, dan juga

akan menghambat terhadap jalannya kegiatan perusahaan dilain bidang.

Sebagaimana kita ketahui bersama bahwasannya dalam fasilitas kredit pastilah terdapat jangka waktu masa cicilan, dan hal tersebut berpotensi terjadi macetnya angsuran yang merupakan keharusan bagi konsumen untuk membayar cicilan tersebut. Semakin lama jangka waktu cicilan atau angsuran kredit maka risiko tidak tertagih pun semakin besar. Dan hal tersebut berdampak pada perusahaan atau dalam artian bisa menghambat liquiditas perusahaan.

Pada perusahaan Purpleland Group Properti yang mengaplikasikan sistem pembayaran Kredit Pemilikan Rumah tanpa Bank juga berpotensi sama seperti pemaparan diatas yaitu keterlambatan angsuran konsumen terhadap perusahaan bisa menghambat jalannya kegiatan perusahaan, terkhusus pada proses pembangunan rumah pesanan konsumen itu sendiri.

Hambatan pembangunan rumah pesanan konsumen yang disebabkan karena ketidak loyalan konsumen dalam mengangsur dapat terjadi karena pada praktek KPR tanpa Bank tersebut perusahaan tidak mendapatkan suntikan dana diawal waktu, sebagaimana yang terjadi pada perusahaan developer Properti yang mengaplikasikan KPR Bank. Dalam artian perusahaan hanya mengandalkan dana angsuran konsumen itu sendiri. Oleh karena itu Purpleland Group hanya menyediakan waktu angsuran tidak lebih dari 5 tahun saja, sebagai

kunci risiko terhadap kemungkinan hambatan-hambatan yang akan mengganggu liquiditas perusahaan itu tersendiri. Dan fakta dilapangan yang ditemukan oleh peneliti pada aspek kendala tersebut diatas belum pernah terjadi sejauh ini.

Di sisi lain ditemukan pula hambatan selanjutnya yang dikeluhkan konsumen pada kredit rumah tanpa bank ini, yaitu pendeknya masa cicilan atau angsuran yang hanya memiliki masa angsuran selama 5 tahun atau 60 kali angsuran. Sehingga nominal angsuran bulanannya cenderung mahal, namun hal tersebut dilakukan atau ditetapkan oleh perusahaan semata-mata untuk mencegah risiko-risiko di kemudian hari yang tidak diharapkan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang berjudul “*Analisis Praktek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah Pada Perusahaan Purpleland Group Kabupaten Sidoarjo*” maka untuk memberikan pemahaman yang lebih singkat, jelas dan deklaratif dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa bank yang disediakan oleh Purpleland pada perumahan Griya Masangan Indah merupakan fasilitas pembelian rumah dengan sitem angsuran selama maksimal 5 tahun. Bermula dengan negosiasi dan pembanguan kesepakatan yang dilakukan di kantor pemasaran antara perusahaan dan konsumen, setelah kesepakatan terjalin selanjutnya dilakukan pemenuhan persyaratan dan pencantuman identitas pembeli sembari perusahaan melandungkan surat pesanan unit. Setelah surat pemesanan unit ditanda tangani oleh kedua belah pihak lalu dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian jual beli dihadapan notaris. Ketika seluruh tahapan telah dilalui maka konsumen harus melunasi DP rumah yang telah ditetapkan dan mulai mengangsur cicilan pertamanya di bulan selanjutnya hingga lunas. Berkaitan dengan pemindahan surat akta rumah akan diberikan oleh perusahaan saat konsumen telah melunasi pembayaran angsuran rumah.

2. Faktor pendukung pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank yang terdapat pada Perumahan Griya Masanga Indah, terdapat 2 faktor pendukung yaitu faktor pertama adalah keamanan transaksi dalam artian produk yang di jual oleh perusahaan kepada konsumen adalah produk yang aman dan legal secara hukum, di sisi lain keamanan transaksi yang dijamin secara hukum melalui perjanjian yang disepakati oleh perusahaan dan konsumen dilakukan di hadapan notaris dan juga pengalihan akta hak kepemilikan tanah dan bangunan dilakukan dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan faktor yang kedua adalah kemudahan sistem transaksi yang dimaksudkan disini adalah kemudahan perealisasi KPR. Karena kredit rumah dengan sistem di atas tidak melibatkan pihak perbankan sehingga persyaratan dan prosedurnya lebih mudah. Di samping itu pada KPR tanpa Bank tersebut tidak ada bunga yang membebani konsumen.
3. Faktor penghambat pada KPR tanpa Bank yang terdapat pada Perumahan Griya Masangan Indah tersebut terletak pada ketidakloyalan konsumen pada saat mengangsur cicilan bulanan, hal tersebut dapat menghambat jalannya proses pembangunan rumah dikarenakan perusahaan tidak menerima suntikan dana cash di awal transaksi sebagaimana yang terjadi pada perusahaan Developer yang menggunakan fasilitas KPR Bank. Namun kendala tersebut belum pernah terjadi di lapangan

B. Saran

Penelitian ini memiliki saran-saran yaitu :

1. Praktik kredit pemilikan rumah tanpa Bank diharapkan sistem dan prosedur pengajuan kredit pemilikan rumah tanpa Bank pada Perumahan Griya Masangan Indah dapat dipertahankan dan dikembangkan lebih baik lagi untuk produk-produk unit perumahan Purpleland Group di tempat lain atau di masa yang akan mendatang.
2. Kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang telah diaplikasikan oleh Purpleland Group berikut dengan faktor-faktor pendukungnya dan menuai keberhasilan yang signifikan pada penerepannya diharapkan mampu bersaing dengan mengembangkan skema kredit tanpa Bank tersebut sehingga tidak kalah dengan kredit pemilikan rumah pada Bank.
3. Kredit pemilikan rumah tanpa Bank yang telah diaplikasikan oleh Purpleland Group pada Perumahan Griya Masangan Indah berikut dengan faktor penghambatnya diharapkan bisa memperbaiki dan menutup kekurangan-kekurangan tersebut demi memaksimalkan terobosan sistem KPR tanpa Bank tersebut di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, Muhammad. 2011. *Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah*. skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum. Jakarta.
- Darmawan, Indra. 1999. *Pengantar Uang Dan Perbankan*. Jakarta: Meltron Putra offset.
- <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/Kredit-Griya-Utama>. Di akses pada 01 januari 2018.
- <https://ekonomi.kompas.com/read/2016/09/17/195151226/hingga.2025.kebutuhan.rumah.di.indonesia.tembus.30.juta.unit>, di akses pada 11 mei 2018
- <https://properti.kompas.com/read/2018/02/04/170000521/alasan-di-balik-kpr-anda-ditolak>, diakses pada 2 juni 2018.
- Indonesia, Ikatan Bankir. 2014. *Mengelola Kredit Secara Sehat, modul sertifikasi bidang kredit tingkat untuk kredit officer*. Jakarta: Kompas Gramedia.
- Jember, IAIN. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : IAIN Jember Press.
- Kasmir. 2014 . *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Rajagrafindo persada,
- Moleong, J. Lexy. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Maha, Putra Rizki. 2017. *Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Dengan Sistem Syariah Tanpa Bank*, Institute Pertanian Bogor fak. FEBI.
- Nasution, Adnan Muroh. 2017. *Jual beli Kredit Ditinjau Dari Prespektif Hukum Islam*. Jurnal IAIN Padangsidempuan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum.
- Novianty, Venny. 2011. *Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dan Bank Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian*. Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNISMA) Fakultas Hukum. Surakarta.
- Nugroho, Bagas Akhmad Adi dan Satriavie Nandanita. 2015. *Kebijakan Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui*

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP). jurnal penelitian Universitas Sebelas Maret.

Ridhotullah, Subekti dan Mohammad Jauhar, 2015. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: Prestasi Pustaka

Romadon, Dony. 2014. *Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pembelian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A, Simon*. Jurnal Universitas Brawijaya (UB), Fakultas Ilmu Administrasi. Malang.

Suyanto, Bagong . Sutinah, 2007. *Metode Penelitian Berbagi Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Kencana.

Sugiyono. 2014. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung: Alfabeta.

Wijaya, Andika. Ananta, Wida Peace. 2017. *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*. Jakarta: PT. Grasindo.

Wahyono, Apit Purnati. 2011. *Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah(KPR), Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk Cabang Surakarta*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Fakultas Hukum. Jakarta.

Yusuf, Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Penelitian Gabungan*. 2014. Jakarta : Prenada Media Grup,

IAIN JEMBER

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FATHURRAHMAN AZIZ

NIM : 083144055

Fakultas : Ekonomi Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Syariah

Institusi : IAIN Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA BANK (STUDI KASUS PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN SIDOARJO)” adalah benar-benar hasil penelitian dan karya saya sendiri kecuali kutipan-kutipan yang diambil dan disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 28 Desember 2018

Saya yang menyatakan



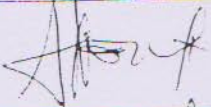
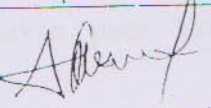

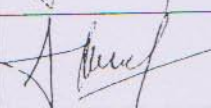
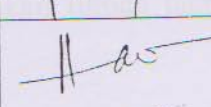
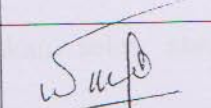
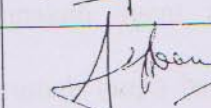
FATHURRAHMAN AZIZ

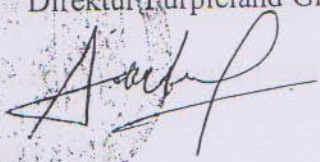

NIM. 083144055

Matrik Penelitian

Judul	Variabel	Indikator	Informan	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
Analisis praktek kredit pemilikan rumah(KPR) tanpa Bank (Studi kasus perumahan Griya Masangan Indah pada perusahaan Purpleland Group Kabupaten Sidoarjo)	<ol style="list-style-type: none"> 1. kredit 2. kredit pemilikan rumah (KPR) 	<ul style="list-style-type: none"> • unsur kredit • perjanjian kredit • Prinsip KPR • Jenis-jenis kredit kepemilikan rumah (KPR) • Faktor-faktor kredit pemilikan rumah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Direktur Purpleland group property, 2. Manajer purpleland group property 3. Bagian marketing perumahan masangan asri sidoarjo. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Metode Penelitian : Menggunakan metode penelitian kualitatif . 2. Jenis Penelitian : Studi Kasus 3. Teknik Pengumpulan data: <ol style="list-style-type: none"> a) Observasi b) Wawancara c) Dokumentasi 4. Teknik pengambilan informan : Teknik <i>purposive sampling</i>. 5. Lokasi Penelitian : Di Kabupaten sidoarjo. 6. Teknik Analisis data: Deskriptif 7. Uji Keabsahan Data: <i>Triangulasi Sumber</i>. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana praktek pemilikan rumah dengan (KPR) tanpa Bank pada perumahan griya masangan indah sidoarjo? 2. Apa saja faktor pendukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank? 3. Apa saja faktor penghambat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa Bank?

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN
DI PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY

N.O	TANGGAL	KEGIATAN	PARAF
1.	18 November 2018	Pengajuan surat izin penelitian kepada perusahaan purpleland Group	
2.	19 November 2018	Mengunjungi lokasi perumahan sembari meminta dokumen denah lokasi	
3.	20 November 2018	Mengikuti kegiatan agent gethering perusahaan	
4.	23 November 2018	Melakukan wawancara dengan direktur perusahaan yaitu bpk. Syafiq Abror	
5.	23 November 2018	Melakukan wawancara dengan manajer perusahaan yaitu bpk. Febrian.	
6.	24 November 2018	Melakukan wawancara dengan marketing perusahaan yaitu bpk. wildan	
7.	25 November 2018	Meminta kelengkapan dokumen penelitian.	
8,	14 Desember 2018	Melakukan wawancara dengan konsumen perumahan Griya Masangan Indah.	

Mengetahui
 Direktur Purpleland Group

 Syafiq Abror


Pedomoan Penelitian

1. Apa yang melatar belakangi penerapan Kredit Pemilikan Rumah tanpa bank pada perumahan Griya Masangan Indah?
2. Bagaimana status hukum atas unit yang di tawarkan pada konsumen Perumahan Griya Masangan Indah?
3. Bagaimana sistem penerapan kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah?
4. Bagaimana proses prosedural transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah?
5. Dalam pemasaran perumahan tentunya menggunakan sales atau agent property. Lalu Pada Griya Masangan Indah ini apakah agent property dilibatkan dalam proses transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah?
6. Apakah dalam transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga keamanan transaksi bisa dipertanggung jawabkan? Knp?
7. Apa yang dilakukan Purpleland Group untuk menimbulkan rasa kepercayaan konsumen pada perusahaan terutama pada transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah?
8. Bagaimana perhitungan perusahaan dalam mengambil laba dalam transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah?
9. Adakah faktor pendukung dan penghambat dalam transaksi kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Griya Masangan Indah? Apa saja ?

SURAT PEMESANAN UNIT
GRIYA MASANGAN INDAH

Data Pemesan :

Nama :

Alamat:

No. KTP :

No. Telp/hp :

Data Unit Yang Dipesan :

Lokasi.....

Unit No Luas kavling/unit m2

Harga Rp Tanda jadi Rp. 1 Juta Tanggal

Cara Pembayaran :

Tunai keras

Tunai Bertahap

Lainnya....

PEMBAYARAN	RP	TGL JATUH TEMPO

Ketentuan :

1. Pembayaran dianggap sah setelah dikeluarkannya kwitansi resmi yang diberi stempel dan ditanda tangani oleh pengembang.
2. Pembayaran melalui tranfer slip setoran harus ditujukan kepada BANK BCA 1040-425-256. Achmad zhein al-ayubi. Kemudian slip tersebut dikirim langsung kebagian penjualan melalui Email : Zhenalayubi@gmail.com.
3. Surat ini dianggap batal dan pembayaran yang telah dibayar oleh pemesan hangus apabila :
 - a. Pemesan memberikan data pesanan yang tidak benar atau pemesan mengajukan pembatalan secara sepihak.
 - b. Pemesan melakukan kelalaian dalam pembayaran selama (3) tiga bulan berturut-turut dan kelalaian tersebut cukup dibuktikan hanya dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran sesuai jadwal yang telah disepakati.
 - c. Apabila pengembang mengalami keterlambatan seperti yang disebutkan diatas, maka unit diambil alih oleh pengembang dan pengembang berhak untuk mengalihkan kepada pembeli atau pihak lain tanpa pemberitahuan.
4. Jika karena keadaan luar biasa, diluar kendali pengembang yang bukan karena bencana alam sehingga proyek tidak dapat dilakukan, maka seluruh uang yang sudah dibayar oleh pemesan akan dikembalikan atau diganti unit dengan nilai setara.
5. Surat pesanan ini bisa dialihkan pihak lain dengan seizin pengembang, dengan biaya pengalihan 0% untuk satu kali saja.
6. Pemesan bersedia memenuhi segala ketentuan persyaratan yang ditentukan oleh pengembang.
7. Pemesan wajib membayar PPN pada saat dilaksanakannya Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).
8. Surat pesanan ini berlaku secara sah apabila seluruh lembar tindasan (3 lembar) terlihat jelas dan telah ditandatangani oleh direksi dan keuangan.
9. Pengembang berhak tanpa pemberitahuan untuk merubah desain site plan bilamana diperlukan.
10. Jika terjadi perubahan site plan, penjual berhak memindahkan type unit yang sudah dipesan ketempat lain dengan type yang sama.
11. Hal-hal yang tidak tercantum dalam surat pesanan ini akan diatur didalam lampiran tambahan atau didalam PPJB yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Note: Demikian surat pesanan ini ditanda tangani untuk dilaksanakan sebgaimana mestinya.

pemesan	Tanah kavling / unit rumah	
	Seles Executive	Direksi
(.....)	(.....)	(.....)

PERJANJIAN KREDIT RUMAH GRIYA MASANGAN INDAH

Nomor :02/09/KP/SDA/2017/PK

Pada hari ini tanggal ... - - telah terjadi Perjanjian Kredit Unit Rumah antara:

1. Nama :
NIK :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, untuk selanjutnya disebut “**PIHAK KE 1**”.

2. Nama :
NIK :
Pekerjaan :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, untuk selanjutnya disebut “**PIHAK KE 2**”.

PIHAK KE 1 dan **PIHAK KE 2** dalam kedudukan mereka masing-masing seperti tersebut diatas, dengan ini telah setuju dan sepakat untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 **MAKSUD DAN TUJUAN KREDIT**

PIHAK KE 2 menyetujui dan berjanji bahwa fasilitas yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan dipergunakan untuk pembiayaan Pembelian unit rumah di :

Tempat :
NoUnit :
Lokasi :
Surat :
Harga :

Pasal 2
CARA PEMBAYARAN

1. **Nilai DP** :
2. **Jenis Kredit** :
3. **Jangka Waktu** :
4. **Detail Angsuran** :
5. **Tanggal Pembayaran** :
6. Pembayaran akan dianggap sah jika dibayarkan melalui Bank BCA No. Rekening; 1040425256 a.n Achmad Zhein Al Ayubi. Atau langsung membayarkan melalui kantor.

Pasal 3
JAMINAN

1. Untuk menjamin pembayaran kembali sebagaimana mestinya dari segala sesuatu yang sewaktu-waktu terutang oleh **PIHAK KE 2** kepada **PIHAK KE 1** di antaranya karena utang-utang yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, perubahan dan/atau novasi atau Perjanjian Kredit yang dibuat dikemudian hari atau sebab apa pun juga, maka dengan ini **PIHAK KE 2** menyerahkan jaminan kepada **PIHAK KE 1** berupa:
Unit RumahUnit dengan luas :
yang terletak:
2. Pemberian jaminan tersebut di atas untuk **PIHAK KE 1** diikat dalam suatu akta pemberian jaminan tersendiri sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia yang tidak terlepas dari Perjanjian ini dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
3. **PIHAK KE 2** memberi kuasa kepada **PIHAK KE 1** untuk melakukan tindakan dan perbuatan hukum yang dianggap wajar dan perlu oleh **PIHAK KE 1** yang berkaitan dengan pemberian jaminan tersebut di atas.
4. Surat perjanjian tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**

Pasal 4
KEWAJIBAN PEMESAN

Untuk lebih menjamin pelaksanaan Perjanjian ini oleh **PIHAK KE 2**, maka **PIHAK K 2** berkewajiban untuk:

1. Mempergunakan kredit tersebut semata-mata hanya sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1 Perjanjian ini.
2. **PIHAK KE 2** menyetujui mengikatkan diri untuk menyerahkan semua surat dan dokumen apa pun, yang asli serta sah dan membuktikan ke-**PIHAK KE 1** atas segala benda yang dijadikan jaminan kepada **PIHAK KE 1** guna dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan benda tersebut sebagai jaminan kredit, dan selanjutnya dikuasai oleh **PIHAK KE 1** sampai dilunasi seluruh jumlah utangnya.

Pasal 5 **PELAKSANAAN HAK DEVELOPER**

Bilamana **PIHAK KE 1** menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewanya yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan karena salah satu akta pemberian jaminan tersebut, maka **PIHAK KE 1** berhak untuk menetapkan sendiri berdasarkan catatannya jumlah besarnya utang **PIHAK KE 2** kepada **PIHAK KE 1** berdasarkan Perjanjian Kredit ini, atau karena apa pun juga baik karena pinjaman pokok maupun bunga aksep-aksep provisi dan biaya-biaya lain tanpa mengurangi hak **PIHAK KE 2** untuk; bila (setelah **PIHAK KE 1** menjalankan hak-hak eksekusinya atas barang-barang yang dijadikan jaminan dan/atau jumlah utang yang ditetapkan demikian itu dilunasi seluruhnya oleh **PIHAK KE 2** dan/atau **PENANGGUNG**) ternyata, bahwa jumlah utang **PIHAK KE 2** kurang dari apa yang ditetapkan oleh **PIHAK KE 1**; untuk meminta kembali selisihnya dari **PIHAK KE 1**, akan tetapi tanpa hak bagi **PIHAK KE 2** untuk menuntut bunga atau kerugian apa pun dan hanya mengenai jumlah yang nyata telah diterima oleh **PIHAK KE 1**.

Bila ternyata bahwa jumlah utang **PIHAK KE 2** lebih dari apa yang ditetapkan oleh **PIHAK KE 1**, maka kekurangannya telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KE 2** dan kekurangan harus segera dilunasi.

Pasal 6 **BIAYA**

Semua biaya yang timbul berdasarkan Perjanjian ini dan serta biaya-biaya yang akan timbul untuk pelimpahan Hak Sebidang Tanah dari **PIHAK KE 1** kepada **PIHAK KE 2** menjadi tanggung jawab **PIHAK KE 1** setelah lunas, kecuali PPN, BBn Sertifikat, Pajak BPHTB, Pajak yang timbul dikemudian hari dan berlaku surut.

Pasal 7 **PENGHENTIAN KREDIT SEBELUM JANGKA WAKTUNYA**

1. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ada, maka dalam hal terjadi salah satu kejadian di bawah ini, maka **PIHAK KE 1** berhak sewaktu-waktu tanpa memperhatikan suatu tenggang waktu tertentu memutuskan Perjanjian ini seketika dan sekaligus terhadap seluruh utang **PIHAK KE 2** yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Apa pun

sampai pada hari dilunasi semua apa yang harus dibayar oleh **PIHAK KE 2** pada **PIHAK KE 1** berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih oleh **PIHAK KE 1**, dan harus dibayar seketika dan sekaligus oleh **PIHAK KE 2** atas tagihan pertama yang dilakukan oleh **PIHAK KE 1**.

Dan, karena itu pernyataan alpa lebih lanjut, yaitu dalam hal terjadinya:

- a. Apabila dalam waktu melebihi 3 (tiga) bulan berturut-turut atau dalam setahun 3 kali tidak membayar dengan 3 bulan berturut-turut **PIHAK KE 2** tetap tidak membayar cicilan/angsuran, maka **PIHAK KE 1** dapat melaksanakan hak-haknya.
- b. Jika pernyataan, surat keterangan, atau dokumen-dokumen lain yang diberikan **PIHAK KE 2** dalam atau berhubungan dengan Perjanjian ini dan/atau suatu tambahan daripadanya, tidak benar mengenai hal yang oleh **PIHAK KE 1** dianggap penting;
- c. Jika **PIHAK KE 2** atau pihak yang menanggung pembayaran pinjaman **PIHAK KE 2** dari segala jumlah yang sewaktu-waktu terutang pada **PIHAK KE 1** berdasarkan Perjanjian Kredit ini, selanjutnya disebut “**PENANGGUNG**” (bila ada), memohon penundaan pembayaran (*surseance van betalling*), atau menurut pendapat **PIHAK KE 1** dari lain-lain hal ternyata **PIHAK KE 2** dan/atau **PENANGGUNG** tidak mampu membayar utang-utangnya, dinyatakan pailit atau bila kekayaan **PIHAK KE 2** dan/atau **PENANGGUNG** diambil alih, atau karena apa pun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya, baik seluruhnya atau sebagian;
- d. Jika **PIHAK KE 2** atau **PENANGGUNG** (bila ada) meninggal dunia;
- e. Jika kekayaan **PIHAK KE 2** atau **PENANGGUNG** (bila ada) seluruhnya atau sebagian disita oleh orang lain atau terlibat perkara di depan Pengadilan atau di depan instansi Pemerintah lainnya;
- f. Jika menurut **PIHAK KE 1**, **PIHAK KE 2** lalai, tidak dapat atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya ketentuan dalam Perjanjian ini dan/atau sesuatu tambahan daripadanya lain daripada yang disebut dalam (a) di atas, bila terjadi kealpaan/pelanggaran menurut syarat-syarat yang diuraikan dalam salah satu akta pemberian jaminan termasuk dalam Pasal 6.1 di bawah ini atau Surat Penanggungan yang ditandatangani **PENANGGUNG** (bila ada) dan/atau sesuatu aksep yang telah diterbitkan berdasarkan perjanjian ini;
- g. Jika **PIHAK KE 2** atau **PENANGGUNG** (bila ada) tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian dengan pihak ketiga hingga dapat mengakibatkan suatu tagihan pihak ketiga terhadap **PIHAK KE 2** dan/atau **PENANGGUNG** (bila ada) dapat ditagih sebelum waktunya; Jika terjadi kejadian apa pun yang menurut pendapat **PIHAK KE 1** akan dapat mengakibatkan **PIHAK KE 2** atau **PENANGGUNG** (bila ada) tidak dapat memenuhi kewajibannya yang tersebut dalam atau berdasarkan Perjanjian ini dan/atau sesuatu tambahan dari padanya dan/atau akta pemberian jaminan dan/atau sesuatu aksep yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian ini.

2. Dalam kejadian **PIHAK KE 1** memutuskan Perjanjian Kredit ini berdasarkan ketentuan diatas ini, kewajiban-kewajiban **PIHAK KE 1** untuk memberi kredit lebih lanjut kepada **PIHAK KE 2** segera berakhir tanpa hak **PIHAK KE 2** untuk menuntut uang kerugian dari **PIHAK KE 1**, pemutusan perjanjian demikian tidak memerlukan putusan Pengadilan. **PIHAK KE 2** mengenyampingkan ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 1266 dan 1267 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dalam hubungan

Pasal 8 **HAL-HAL LAIN**

1. Jika ternyata **PIHAK KE 2** meninggal dunia, maka utang-utang **PIHAK KE 2** pada **PIHAK KE 1** yang timbul berdasarkan Perjanjian ini dan perubahan - perubahannya tetap merupakan satu utang terhadap para ahli waris **PIHAK KE 2** atau **PENANGGUNG** (bila ada), dan tidak dibagi-bagi.
2. Ketika terjadi penghentian kredit **PIHAK KE 2** akan dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari harga yang telah ditentukan.
3. Mengenai pengembalian hak dan kewajiban **PIHAK KE 2** oleh **PIHAK KE 1** akan dilaksanakan ketika unit telah terjual.
4. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup pengaturannya dalam Perjanjian Kredit ini akan diatur bersama secara tertulis oleh kedua belah pihak di kemudian hari. Dan, segala keputusan yang diambil serta disetujui oleh kedua belah pihak, merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

Pasal 9 **KETENTUAN LAIN**

Atas kredit yang dibuka ini berlaku pula ketentuan sebagai berikut:

- a. **PIHAK KE 2** boleh membangun dan/atau setelah melakukan pembayaran minimal 30% dari harga.
- b. **PIHAK KE 2** menyetujui bahwa **PIHAK KE 1** berhak untuk mengoperkan/mengalihkan semua hak dan wewenang yang dimiliki **PIHAK KE 1** terhadap **PIHAK KE 2** kepada Pihak Ketiga lainnya semata-mata menurut pertimbangan yang dipandang baik oleh **PIHAK KE 1** tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **PIHAK KE 2**, termasuk mengendorse, menggadaikan, atau menjual surat-surat aksep yang ditarik **PIHAK KE 2** berdasarkan Perjanjian Kredit ini.

Pasal 10

Para pihak menyatakan dengan ini mengerti dan memahami isi yang tertuang di dalam perjanjian kredit.

Pasal 11

PENYELESAIAN SENGKETA

1. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, **DEVELOPER** dan **PEMESAN** menyatakan memilih jalan Musyawarah.
2. Namun jika tidak menemui kata sepakat maka akan diselesaikan di tempat kediaman hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah di kantor Panitera Pengadilan Negeri Kab. Sidoarjo.
3. Demikian dengan tidak mengurangi hak dari **Pihak ke 1** untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan hukum terhadap **Pihak Ke 2** berdasarkan Perjanjian ini di hadapan Pengadilan-Pengadilan Negeri lainnya di mana pun juga dalam wilayah Republik Indonesia.

Demikian perjanjian kredit ini dibuat dan ditandatangani sebagai bukti yang sah pada hari dan tanggal yang telah disebutkan pada awal Perjanjian.

Pihak Ke 1

Pihak Ke 2

IAIN JEMBER



PRICE LIST GRIYA MASANGAN INDAH

Hunian nyaman, indah dan asri

Type	LT	Harga Cash	Cash Tempo 2 Tahun (2x Pembayaran)	Cicilan 5 Tahun	
				Dp (30%)	Angsuran (FLAT)
45	97	IDR 250.000.000,00	IDR 133.750.000,00	IDR 105.191.379,00	IDR 4.090.775,00
45	98	IDR 252.000.000,00	IDR 134.820.000,00	IDR 105.732.911,00	IDR 4.111.836,00
45	99	IDR 252.900.000,00	IDR 135.301.500,00	IDR 106.411.600,00	IDR 4.138.229,00

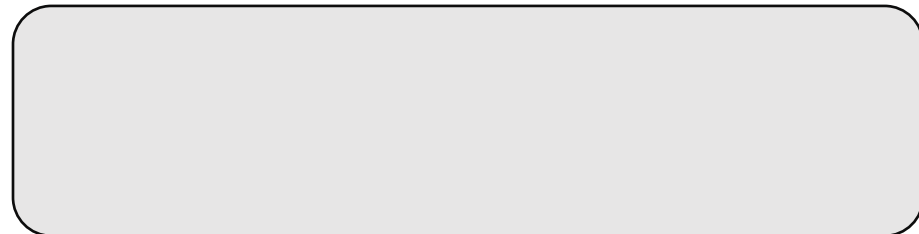
Keterangan :

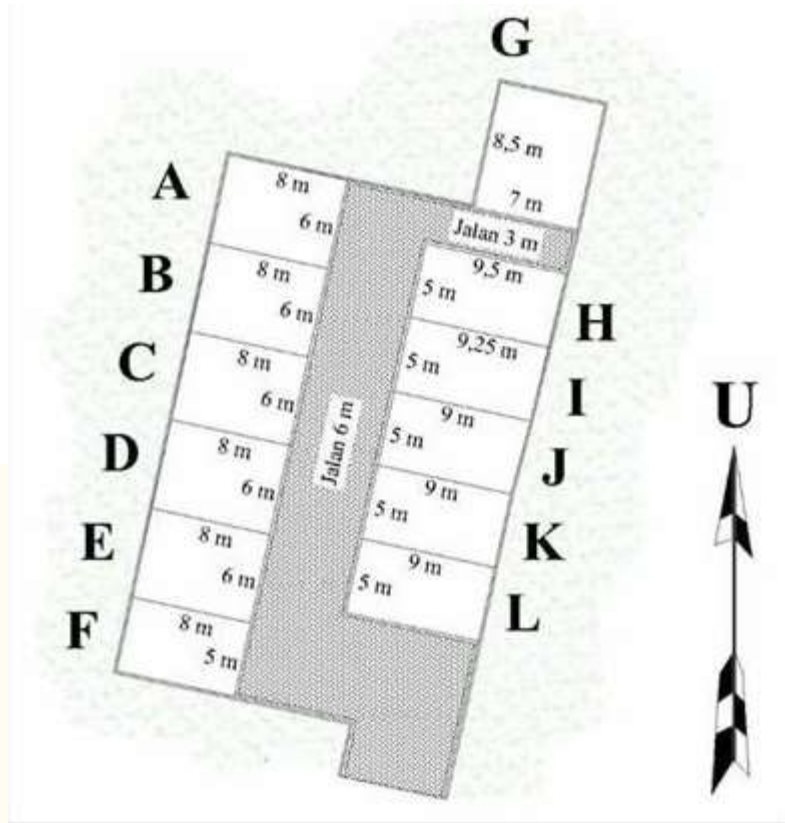
- DP bisa diangsur 3 Kali / 3 Bulan
- Harga sudah termasuk SHM, IMB, PLN, PDAM, AJB dan PPJB
- Harga belum termasuk PPN, BPHBT dan Biaya Balik Nama
- Serah terima bangunan/kunci sesuai kesepakatan yang dibuat.
- Harga sewaktu-waktu bisa berubah.

Tahap Awal :

- Pembayaran *booking fee* sebesar Rp. 5.000.000,- (Jika Lanjut *Booking Fee* Menjadi Bagian Dari DP, dan Jika Tidak Lanjut Uang *Booking Fee* Akan Dikembalikan 100%). *Booking fee* akan dikembalikan max. 30 hari setelah pembatalan.
- Mengisi form data pribadi, Persetujuan Suami atau istri / Keluarga, dan mengisi alamat rute arah kediaman.
- Melengkapai berkas-berkas seperti FC KTP, FC KK, FC Surat Nikah, dan Slip Gaji atau SIUP atau Rekening Koran 6 Bulan Terakhir.

INFORMASI DAN SURVEI LOAKSI,
HUBUNGI :





Site plan Griya Masangan Indah

Purpleland Group
GRIYA MASANGAN INDAH
 MASANGAN - SIDOARJO

RUMAH MURAH
 KAWASAN PUSPA AGRO

SUDAH SHM
 ATAS NAMA PEMILIK

HARGA MULAI 200 JUTA.AN

TANPA BI CHECKING

PEMBAYARAN MUDAH

TANPA RIBET

BISA DICICIL 5TAHUN

Kantor pemasaran:
 Ruko Anggrek Mas blok A 81
 PAGER WOJO SIDOARJO
 "Fenomenal Property"

HUBUNGI MARKETING:

The brochure includes a 3D rendering of the houses and a simplified site plan on the right side, showing the layout of the plots labeled A through L.

Brosur Griya Masangan Indah



Pembangunan Rumah Griya Masangan Indah



Agent Gethering Griya Masangan Indah



Wawancara dengan Direktur, Manajer dan Marketing Purpleland Group



Mengikuti Leader Agent dan Agent Gethering



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136
Website : WWW.in-jember.ac.id – e-mail : info@iain-jember.ac.id

J E M B E R

Nomor : B-1637/In.20/7.a/PP.00.9/ /2018
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.
Bapak/Ibu/Sdr : Direktur Purpleland Group Property.
di-
TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut:

Nama Mahasiswa : Faturrahman Aziz
NIM : 083144055
Semester : viii
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Ekonomi Syariah
No Telpon : 085648627578
Dosen Pembimbing : M.F. Hidayatullah. S.H.I, M.S.I.
NIP : 19760812 200801 1 015
Judul Penelitian : Analisis Praktik Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank (KPR) Tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Griya Masangan Indah Pada Perusahaan Purpleland Group Property)

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jember, 21.12.2018.....

a.n. Dekan,

..... Bidang Akademik



Dr. Abdur Rokhim, S.Ag. M.E.I

NIP. 19730830 199903 1 002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. LP2M IAIN Jember
3. Arsip



Purpleland Group

GRIYA MASANGAN INDAH

Kantor Pemasaran:
Ruko Anggrek Mas Blok A 51
PAGER WOJO WIDOARJO
"fenomenal property"

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini direktur perusahaan Purpleland Group property kabupaten Sidoarjo dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : Fathurrahman Aziz
Tempat /Tgl. Lahir : Probolinggo 10 Mei 1994
Mahasiswa : IAIN JEMBER
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi : Ekonomi Syariah
NIM : 083144055
Alamat : Jl. K.H Abd. Aziz RT/RW : 003/005 Dusun Kauman, Kec.
Tempurejo, Kab. Jember.

Menerangkan bahwa yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Perusahaan Purpleland Group tentang Analisis Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank di perumahan Griya Masangan Indah Sidoarjo

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidoarjo, 24 September 2018

a.n.

Direktur Purpleland Group

Syafiq Abror

Purpleland Group

BIODATA PENULIS



Judul Skripsi : Analisis Praktik Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Griya Masangan Indah Pada Perusahaan Purpleland Group Property Kabupaten Sidoarjo)

Nama : Fathurrahman Aziz

Tempat /Tanggal Lahir : Probolinggo,10 Mei 1994

Alamat : Jl. K.H. Abd. Aziz , RT/RW : 03/05, Dusun kauman Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember.

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Riwayat Pendidikan :

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. TK Darma Wanita II | 2000 - 2001 |
| 2. SDN. Tempurejo II | 2001 – 2007 |
| 3. MTS. Baitul Hikmah | 2007 - 2009 |
| 4. Pondok Modern Darussalam Gontor 1 | 2010 – 2014 |
| 5. IAIN Jember | 2014 – Sekarang |

Pengalaman Organisasi :

1. Bagian Kebersiahan Lingkungan di Oganisasi Pelajar Pondok Modern (OPPM) Gontor.
2. Bagiaan Yayasan Pertanian dan Perikana di organisasi Asatid Gontor 3 Kediri.
3. Bagian Sekertaris Inti ICIS IAIN Jember.
4. Anggota Komunitas Seni (KOMSI) IAIN Jember.

Jejak Prestasi:

1. Juara I Debat Ilmiah B. Arab Tingkat Nasional di UIN Sunan Ampel - Surabaya 2016
2. Juara II Debat Ilmiah B. Arab Tingkat Nasional di UIN Maulana Malik Ibrahim – Malang 2017.
3. Juara II Debat Ilmiah B. Arab Tingkat Nasioanal di UIN Maulana Malik Ibrahim - Malang 2015.
4. Juara II Debat Ilmiah B. Arab Porseni IAIN Jember 2016.
5. Juara II Debat Ilmiah B. Arab Porseni IAIN Jember 2017.
6. Semi Finalis Debat Ilmiah B. Arab Tingkat Nasioanal PIONIR di UIN Araniri Banda Aceh 2017.
7. Qurter Finalis Debat Ilmiah B. Arab tingkat Nasional, IUADC – UII Yogyakarta 2016.
8. Qurter Finalis Debat Ilmiah B. Arab tingkat ASEAN, UADC – UII Yogyakarta 2018.
9. Juri Lomba Debat Ilmiah B. Arab Tingakat ASEAN, Sukarabic Fest. UIN Sunan Kali Jaga – Yogyakarta 2018
10. Juri Lomba Pidato B. Arab Tingkat Jawa Timur, MA'RIFAH IAIN Jember 2018.

