

**EKSPLORASI NILAI-NILAI ISLAM DALAM PENGELOLAAN
PERUMAHAN AMANY RESIDENCE JEMBER**

SKRIPSI



Oleh:

Imam Nawawi
NIM. 083144144

Pembimbing

Nikmatul Masruroh, M.E.I.
NIP. 19820922 200901 2 005

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI & BISNIS ISLAM
DESEMBER 2018**

**EKSPLORASI NILAI-NILAI ISLAM DALAM PENGELOLAAN
PERUMAHAN AMANY RESIDENCE JEMBER**

SKRIPSI

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



Oleh:
Imam Nawawi
NIM. 083144144

Pembimbing

Nikmatul Masruroh, M.E.I.
NIP. 19820922 200901 2 005

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
DESEMBER 2018**

**EKSPLORASI NILAI-NILAI ISLAM DALAM PENGELOLAAN
PERUMAHAN AMANY RESIDENCE JEMBER**

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:

Imam Nawawi
NIM. 083144144

Disetujui Pembimbing



Nikmatul Masruroh, M.E.I.
NIP. 19820922 200901 2 005

**EKSPLORASI NILAI-NILAI ISLAM DALAM PENGELOLAAN
PERUMAHAN AMANY RESIDENCE JEMBER**

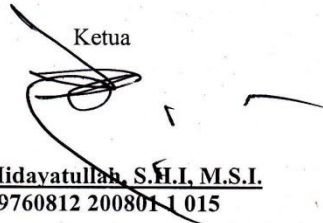
SKRIPSI

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Ekonomi Syariah

Hari : Jum'at
Tanggal : 14 Desember 2018

Tim Penguji

Ketua



M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I.
NIP. 19760812 200801 1 015

Sekretaris



Hi. Nurul Setianingrum, SE., M.M.
NIP. 19690523 199803 2 001

Anggota

1. M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I.
2. Nikmatul Masrurroh, M.E.I.



Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Sh. Chotih, S.Ag., MM
NIP. 19710727 200212 1 003

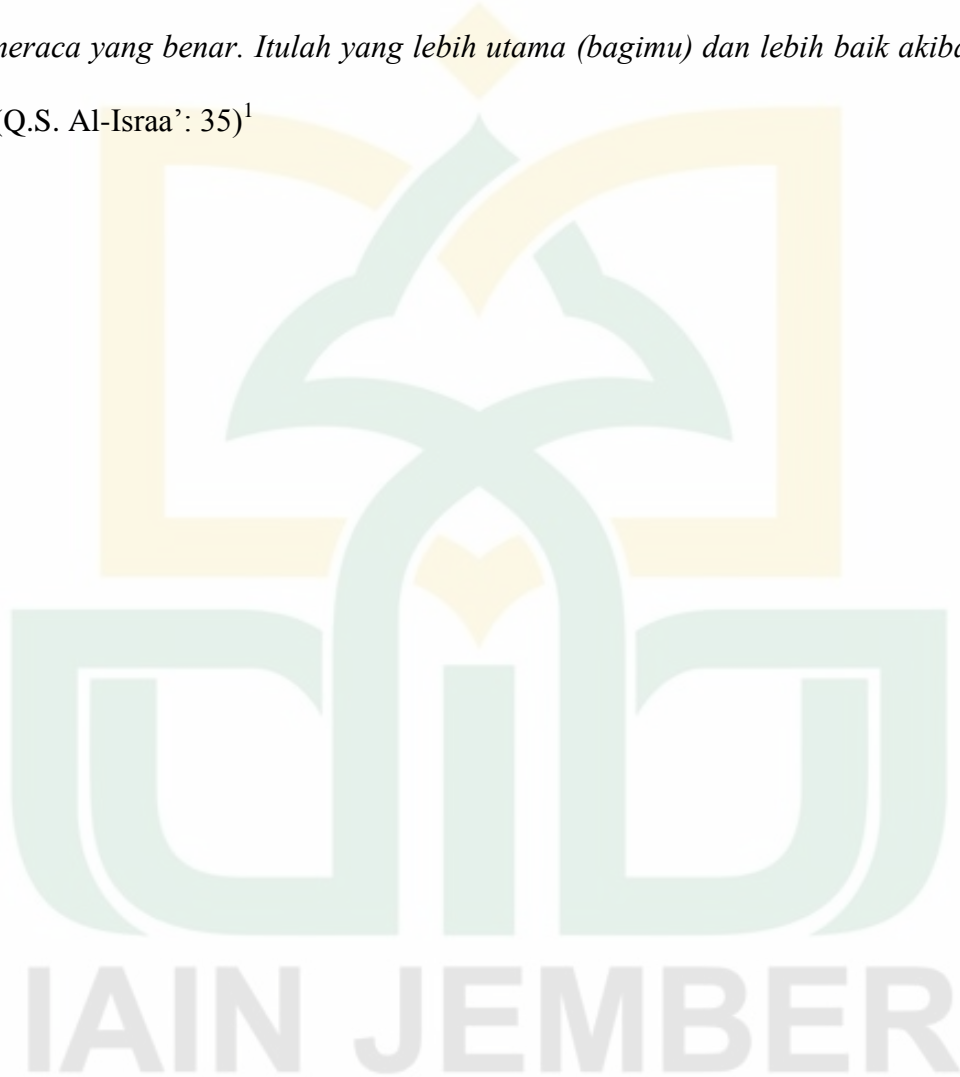
MOTTO

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

Artinya:

“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”.

(Q.S. Al-Israa': 35)¹



¹Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Diponegoro, 2007), 231.

PERSEMBAHAN

Dengan rasa yang syukur kehadiran Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku, Anas dan Subaida yang senantiasa selalu mengasihi dan mencintai saya.
2. Kakakku tercinta, Jumatur Rohma yang selalu menyemangati.
3. Kakak iparku, Ahmad yang selalu memberikan dukungan.
4. Bapak/Ibu Dosen dan Bapak/Ibu Guru yang terhormat.
5. Teman-temanku seperjuangan, mulai dari teman-teman K1, K2, K3, K4 Ekonomi Syariah angkatan 2014.
6. Sahabat-sahabatku, Fauzan, Bobi, Erfan, Pendik, Faisol, Barok, Ayub, Aat, dan yang lainnya.



ABSTRAK

Imam Nawawi, Nikmatul Masruroh, M.E.I. 2018: *Eksplorasi Nilai-Nilai Islam Dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember.*

Islam tidak hanya membahas hubungan antara manusia dengan Tuhan namun juga mengatur hubungan antara manusia dengan manusia contohnya yaitu bisnis. Bisnis dengan berbasis syariah akan membawa wirausaha muslim kepada kesejahteraan dunia dan akhirat dengan selalu memenuhi standar etika perilaku bisnis, yaitu takwa, kebaikan, ramah dan amanah. Ketakwaan seorang wirausaha muslim adalah harus tetap mengingat Allah dalam kegiatan berbisnisnya, sehingga dalam melakukan kegiatan bisnis seorang wirausahawan akan menghindari sifat-sifat yang buruk seperti curang, berbohong, dan menipu pembeli. Seorang yang takwa akan selalu menjalankan bisnis dengan keyakinan bahwa Allah selalu ada untuk membantu bisnisnya jika berbuat baik dan sesuai dengan ajaran Islam. Seperti salah satu perusahaan pengembangan (*developer*) yang mengusung konsep islami dalam kegiatan usahanya yaitu mengembangkan perumahan Amany Residence Jember dengan konsep tanpa KPR bank, tanpa riba serta menawarkan pembelian rumah dengan konsep beli rumah langsung kredit kepada *developer*.

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana pengelolaan perumahan Amany Residence Jember. 2) Bagaimana eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mendeskripsikan pengelolaan perumahan Amany Residence Jember. 2) Untuk mendeskripsikan nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penentuan informannya menggunakan teknik *purposive*. Sedangkan untuk pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisa menggunakan deduksi data, penyajian data, dan verifikasi/penarikan kesimpulan. Untuk pengujian keabsahan data menggunakan *triangulasi sumber*.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa: 1) Pengelolaan yang ditawarkan di perumahan Amany Residence Jember dikategorikan menjadi dua garis besar yaitu pengelolaan pada prasarana lingkungan dan fasilitas umum dan sosial perumahan, dimana prasarana-prasarana yang ditawarkan seperti *One Gate System* (pintu masuk satu arah), pengelolaan untuk penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, saluran pembuangan air hujan, pembuangan sampah, dan jaringan listrik. Sedangkan fasilitas yang ditawarkan seperti fasilitas peribadatan berupa mushallah dan fasilitas perniagaan berupa ruko, semua prasarana dan fasilitas tersebut dimaksudkan untuk memberikan kenyamanan terhadap semua pihak yaitu konsumen dan masyarakat sekitar. 2) Nilai-nilai Islam yang terdapat dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember terbagi atas lima bagian; berwawasan jangka panjang, mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, memiliki wawasan sosial, menghindari jenis dan proses produksi haram dalam Islam, mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi.

ABSTRACT

Imam Nawawi, Nikmatul Masruroh, M.E.I. 2018: Exploration of Islamic Values in the Management of Amany Residence Jember.

Islam does not only discuss the relationship between humans and God but also regulates the relationship between humans and humans. Sharia-based businesses will bring Muslim entrepreneurs to the world and the hereafter by always meeting the standards of business ethics, namely piety, kindness, friendliness and trustworthiness. The devotion of Muslim entrepreneurs is that they must keep in mind Allah in their business activities, in doing business activities entrepreneurs will damage bad qualities such as cheating, lying, and deceiving buyers. A devout person will always run a business with the belief that God is always there to help the business if it is good and in accordance with Islamic teachings. Like one development company (developer) that carries the Islamic concept in business activities that is developing Amany Residence Jember housing with a concept without a bank mortgage, without usury and also offers a house with credit to developers.

The focus of the research in this thesis is: 1) How is the Amany Residence Jember housing management. 2) How to explain Islamic values in Amany Residence Jember housing management.

The purpose of this study are: 1) To describe the housing management of Amany Residence Jember. 2) To describe Islamic values in Amany Residence Jember housing management.

This study uses a qualitative approach. Determination of informants using purposive techniques. As for data collection, interviews and documentation. The data that has been obtained is then analyzed using deduction data, data presentation, and conclusion / conclusion conclusions. To test the validity of the data using source triangulation.

The results of the study show that: 1) The management offered in the Amany Residence Jember housing is categorized into a large form used in the environment and public and social housing facilities, where infrastructure is offered such as One Door System (one-way entrance), management to provide clean water, wastewater treatment, rainwater drainage, garbage disposal, and electricity networks. Facilities used for worship facilities in the form of museums and commercial facilities in the form of shop houses, all infrastructure and facilities to provide facilities for consumers and the surrounding community. 2) Islamic values in Amany Residence Jember housing management are divided into five parts; Long-term insight, encouraging ukhuwah among fellow economic workers, having social insights, various forms and processes of illegitimate production in Islam, legitimate opportunities and harmony of contracts / transactions.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segenap puji syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi ini sebagai salah satu syarat menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar.

Skripsi ini merupakan suatu karya tulis ilmiah yang diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana pada IAIN Jember pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Prodi Ekonomi Syariah. Penulis menyadari bahwa berhasilnya penulis dalam perkuliahan dan juga dalam menyelesaikan skripsi ini adalah berkat ketekunan dan juga bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak.

Kesuksesan ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Moch. Chotib, S.Ag., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam.
4. Ibu Nikmatul Masruroh, M.E.I selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
5. Bapak Dr. Khamdan Rifai, SE., M.Si selaku dosen wali.
6. Bapak Ari Rahman selaku manajer perumahan Amany Residence Jember.

7. Tim penguji sidang skripsi
8. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini baik secara material maupun moril sehingga skripsi ini dapat terselesaikan yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT. jualah penulis serahkan segalanya. Semoga semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini mendapat ridho dan rahmat-Nya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya terkhusus lagi bagi penulis sendiri.

Jember, 14 Desember 2018

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR BAGAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. FOKUS PENELITIAN.....	5
C. TUJUAN PENELITIAN	6
D. MANFAAT PENELITIAN	6
1. Manfaat Teoritis.....	6
2. Manfaat Praktis	6
E. DEFINISI ISTILAH.....	7
1. Nilai-Nilai Islam	7

2. Pengelolaan Bisnis (Perumahan)	7
F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	8
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Teori	18
1. Nilai-Nilai Islam dalam Produksi	18
2. Konsep Perumahan.....	39
3. Jual Beli Dengan Konsep <i>Istishna</i>	52
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	56
B. Lokasi Penelitian.....	57
C. Subyek Penelitian	57
D. Teknik Pengumpulan Data	58
E. Analisis Data	60
F. Keabsahan Data	61
G. Tahap-tahap Penelitian	62
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	
A. Gambaran Objek Penelitian.....	65
1. Profil Perumahan Amany Residence Jember	65
B. Penyajian dan Analisis Data	68
1. Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember	69
2. Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember.....	81

C. Pembahasan Temuan	93
1. Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember	93
2. Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember.....	96
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	101



DAFTAR LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Tulisan
2. Matrik Penelitian
3. Surat Izin Penelitian
4. Surat Keterangan Selesai Penelitian
5. Jurnal Penelitian
6. Daftar Informan
7. Foto Dokumentasi
8. Biodata



DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal.
II. 1	Tabulasi Persamaan dan Perbedaan penelitian.....	17



DAFTAR GAMBAR

No.	Uraian	Hal.
II. 1	Skema <i>Istishna</i>	52



DAFTAR BAGAN

No.	Uraian	Hal.
IV. 1	Struktur Organisasi Perumahan Amany Residence Jember.....	67
IV. 2	<i>Flow Chart</i> Kepemilikan Rumah di Amany Residence Jember.....	91



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang universal permasalahan yang dibahas menyeluruh pada aspek kehidupan, baik tentang ibadah, syariah maupun akhlak. Islam tidak hanya membahas hubungan antara manusia dengan Tuhan namun juga mengatur hubungan antara manusia dengan manusia contohnya yaitu bisnis. Manusia merupakan khalifah Allah di muka bumi dan Allah telah menundukkan alam semesta ini untuk kepentingan manusia. Kedudukan manusia sebagai khalifah adalah untuk membangun dunia ini untuk mengeksplorasi sumber-sumber alamnya dengan cara melakukan pekerjaan dan kegiatan bisnis. Bisnis diperlukan karena manusia tidak mampu memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa bantuan orang lain.²

Bisnis dengan basis syariah akan membawa wirausaha muslim kepada kesejahteraan dunia dan akhirat dengan selalu memenuhi standar etika perilaku bisnis, yaitu: takwa, kebaikan, ramah dan amanah.³ Ketakwaan seorang wirausaha muslim adalah harus tetap mengingat Allah dalam kegiatan berbisnisnya, sehingga dalam melakukan kegiatan bisnis seorang wirausahawan akan menghindari sifat-sifat yang buruk seperti curang, berbohong, dan menipu pembeli. Seorang yang takwa akan selalu menjalankan bisnis dengan keyakinan bahwa Allah selalu ada untuk membantu bisnisnya

²Kuat Ismanto, *Manajemen Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), 45.

³Ali Hasan, *Manajemen Bisnis Syariah (Kaya di Dunia Terhormat di Akhirat)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), 87.

jika berbuat baik dan sesuai dengan ajaran Islam. Ketakwaannya diukur dengan tingkat keimanan, intensitas dan kualitas amal shalehnya. Apabila dalam bekerja dan membelanjakan harta yang diperoleh dengan cara yang halal dan dilandasi dengan keimanan dan semata-mata mencari ridha Allah, maka amal shaleh ini akan mendapatkan balasan dalam bentuk kekuasaan di dunia, baik kuasa ekonomi maupun kekuasaan sosial atau bahkan kekuasaan politik.⁴

Bisnis merupakan tulang punggung perekonomian suatu negara, aktivitas bisnis telah mengantongi izin sejak awal Islam. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya dalil-dalil Al-Quran yang menjelaskan mengenai kehalalan, salah satunya seperti yang tertera dalam QS. al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”⁵

⁴Ibid., 69.

⁵Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, 36.

Ayat di atas dengan tegas memberikan seruan kepada kaum muslimin bahwa bisnis diharamkan oleh Allah, baik dalam bentuk perdagangan maupun dalam bisnis bidang jasa. Sementara itu, Allah mengharamkan segala bentuk bisnis yang mengandung riba. Riba merupakan bentuk mal praktik bisnis yang memuat unsur *bathil, fasad, dan dhalim* yang pada akhirnya akan mengakibatkan penderitaan bagi salah satu pihak.⁶

Sejalan dengan pemaparan di atas, salah satu perusahaan pengembangan (*developer*) yang mengusung konsep islami dalam kegiatan usahanya yaitu mengembangkan perumahan Amany Residence dengan konsep tanpa KPR bank, tanpa riba serta menawarkan pembelian rumah dengan konsep beli rumah langsung kredit kepada *developer*.⁷

Amany Residence merupakan perumahan syariah persembahan dari *Developer Property Syariah (DPS)* dengan kawasan perumahan dan perdagangan yang terletak di tengah kota, perumahan Amany Residence Jember berlokasi di daerah yang dekat dengan pusat kota Jember, tepatnya di Jl. Cendrawasih, Krajan, Slawu, Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur. Hadir sebagai solusi bagi mereka yang ingin memiliki tempat tinggal yang nyaman dihuni dan menentramkan hati, membawa konsep kepemilikan rumah secara murni syariah yang dalam pengelolaannya tanpa bunga, tanpa riba,

⁶Muhammad dan Lukman Fauroni, *Visi Al-Quran tentang Etika dan Bisnis*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2002), 141.

⁷<https://www.facebook.com/amanyresidence/posts/rumah-tanpa-riba-rumah-tanpa/271671073286945/>, diakses 3 April 2018.

tanpa bank, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa akad bathil serta syarat kepemilikan yang mudah.⁸

Amany Residence merupakan salah satu bentuk investasi yang tepat khususnya bagi mereka yang baru saja mempunyai rencana untuk membeli rumah pertama kali, atau mereka yang hendak berinvestasi dalam bentuk rumah dengan harga yang terjangkau di kelas dan daerahnya. Sistem pembiayaan yang murni menggunakan sistem syariah (cicilan langsung kepada *developer*).⁹

Perumahan syariah pertama di Jember ini hadir dengan dua tipe. *Pertama*, luas tanah 54 m² dan *kedua*, luas tanah 70 m². Tipe pertama hadir dengan konsep rumah 1 lantai, sedangkan tipe kedua hadir dengan konsep rumah 2 lantai. Harga yang ditawarkan oleh Amany Residence pun sangat menarik, mulai Rp 300 jutaan untuk tipe 54 dan Rp 400 jutaan untuk tipe 70. Masa kredit yang diberikan pun cukup fleksibel, yakni 3, 5, 10 dan 15 tahun. Para pembeli pun akan mendapatkan berbagai kemudahan dalam pembayaran. Selain pembelian secara *cash*, Amany Residence juga menawarkan kredit syariah. Uang muka dapat dicicil hingga 6 bulan (enam kali pembayaran). Dengan cicilan yang terjangkau, mulai dari 2 jutaan perbulan, Amany Residence adalah investasi yang benar-benar menguntungkan untuk nasabah.¹⁰

Amany Residence dibangun dengan kawasan mewah, nyaman, aman dan asri dengan fasilitas-fasilitas yang disediakan seperti mushallah, keamanan 24

⁸<https://www.google.co.id/amp/s/marketingpropertyonline.wordpress.com/2016/06/16/perumahan-amany-residence-jember/amp/>, diakses 3 April 2018.

⁹Ibid., diakses 3 April 2018.

¹⁰Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 19 September 2018.

jam, jalan paving blok dan lebar, area *jogging track*. Berbagai keuntungan akan didapatkan oleh pembeli Amany Residence, untuk setiap harga yang ditawarkan sudah termasuk BPHTB, biaya notaris (AJB dan balik nama), IMB, pembebanan (listrik 1300 watt, PDAM/Sumur dan pompa). Serta berbagai keunggulan lainnya yang ditawarkan seperti surat sudah terpecah, lokasi yang strategis, sekitar 4 kilometer dari alun-alun Kota Jember, sekitar 5 kilometer dari Universitas Jember, sekitar 5 kilometer dari Poltek Jember, sekitar 5 kilometer dari Fakultas Kedokteran Universitas Jember, sekitar 1 kilometer dari RSUD Dr. Soebandi, dekat pusat pendidikan (SD, SMP, SMU), dekat dengan perbelanjaan (pertokoan dan mini market), desain rumah minimalis dan mewah, kawasan *elite* dan taman asri serta tersedianya akses angkutan umum.¹¹

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penelitian ini berjudul “Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana pengelolaan perumahan Amany Residence Jember?
2. Bagaimana eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember?

¹¹<https://www.facebook.com/amanyresidence/>, diakses 3 April 2018.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.
2. Untuk mendeskripsikan eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis.¹²

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti. Khususnya mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember, dan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi peneliti

Menambah pengetahuan dan wawasan secara riil dan sangat berguna untuk pengembangan dalam pengaplikasian atau matakuliah yang telah penulis dapatkan selama ini di bangku kuliah. Khususnya pengetahuan tentang produksi dan manajemen, serta dapat menjadi penelitian ilmiah yang memenuhi syarat sebagai laporan atau tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Strata (S1).

¹²Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember, 2013), 45.

b. Bagi instansi IAIN Jember

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai koleksi yang bermanfaat bagi para pembaca khususnya mahasiswa baik sebagai pengetahuan maupun sebagai referensi untuk peneliti selanjutnya.

c. Bagi masyarakat secara keseluruhan

Diharapkan dapat menambah wawasan bagi para pembaca dalam menambah pengetahuan maupun memberikan pemahaman mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan.

E. Definisi Istilah

1. Nilai-Nilai Islam

Nilai-nilai diartikan sebagai suatu konsep abstrak mengenai masalah dasar yang sangat penting, berharga dan bermutu bagi kehidupan manusia.¹³

Nilai itu sendiri didefinisikan antara lain dengan standar atau ukuran (norma) yang digunakan untuk mengukur segala sesuatu. Nilai dapat didefinisikan sebagai konsep dan keyakinan yang dijunjung tinggi oleh manusia mengenai beberapa masalah pokok yang berhubungan dengan Islam untuk dijadikan pedoman dalam bertingkah laku, baik nilai bersumber dari Allah maupun hasil interaksi manusia tanpa bertentangan dengan syariat.¹⁴ Dalam judul ini nilai-nilai yang dimaksud adalah serangkaian sistem normatif yang seharusnya dilakukan oleh orang Islam dalam pola

¹³Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), 615.

¹⁴Newjoesufira, *Pengertian dan Konsep Nilai dalam Islam*, <http://blogspot.co.id.html>, diakses 3 April 2018.

pikir dan tingkah lakunya dengan merujuk pada sumber utama, Al-Quran dan As-Sunnah.

2. Pengelolaan Bisnis (Perumahan)

Manajemen Properti (pengelolaan bisnis perumahan) dapat di definisikan sebagai tugas sekelompok orang atau organisasi dengan tujuan mengelola harta kekayaan yang terbatas untuk barang berwujud yang dimiliki oleh perorangan atau perusahaan guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.¹⁵

Dari uraian definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa maksud dari judul eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember adalah untuk mengetahui dan menggali lebih dalam terkait nilai-nilai Islam apa saja yang terdapat dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif.¹⁶

Skripsi ini membahas beberapa pokok bahasan yang terdiri dari lima bab sebagaimana tersusun sebagai berikut:

¹⁵Abad Rekan, *Pengertian Manajemen Properti*, <https://yukbisnisproperti.org/>, diakses 3 April 2018.

¹⁶Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), 68.

Bab satu Pendahuluan, dalam bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, serta sistematika pembahasan.

Bab dua berisi kajian kepustakaan yang didalamnya mencakup penelitian terdahulu dan kajian teori yang erat kaitannya dengan masalah-masalah yang diteliti, yang dalam hal ini mengkaji tentang pengembangan penelitian.

Bab tiga berisi metode penelitian, dalam bab ini dibahas mengenai pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, serta tahap-tahap penelitian.

Bab empat berisi tentang penyajian data dan analisis data, dalam bab ini dibahas mengenai gambaran dari keseluruhan dari objek penelitian, penyajian data dan analisis, dan pembahasan temuan.

Bab lima berisi tentang penutup atau kesimpulan dan saran dari hasil penelitian. Kesimpulan mencakup jawaban dari rumusan masalah yang telah ditentukan pada bab pertama. Sedangkan saran diberikan sebagai masukan bagi penelitian selanjutnya. Pada bab ini berfungsi menyampaikan hasil yang ditemukan.

IAIN JEMBER

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

1. Beki Rohmah dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto tahun 2016 dengan judul *Manajemen Pemasaran Berbasis Etika Bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil Sokaraja Banyumas*.¹⁷

Penelitian bertujuan untuk mengetahui manajemen pemasaran berbasis etika bisnis Islam di rumah Batik Anto Djamil dan untuk menentukan kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan manajemen pemasaran produk Batik Anto Djamil. Metode yang digunakan menggunakan deskriptif kualitatif, data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Manajemen pemasaran berbasis etika Islam di Rumah Batik Anto Djamil berupa perencanaan pemasaran, implementasi pemasaran, pengarahan dan pengendalian. (2) Analisis SWOT yang dilakukan di Rumah Batik Anto Djamil ialah *Strength/* kekuatan ialah wilayah pemasaran yang cukup strategis, *weakness/* kelemahan ialah lokasi outlet yang kurang strategis,

¹⁷Beki Rohmah, "Manajemen Pemasaran Berbasis Etika Bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil Sokaraja Banyumas", (Skripsi: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2016).

opportunity/ peluangnya ialah batik semakin disukai oleh masyarakat, *threat*/ tantangannya adalah keinginan yang berbeda dan selalu berubah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif. Adapun perbedaannya yaitu pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokuskan pada manajemen pemasaran berbasis etika bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

2. Siti Rohmah dari Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2014 dengan judul *Penerapan Nilai-nilai Etika Bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta*.¹⁸

Penelitian bertujuan untuk mengetahui penerapan pedoman penyelenggaraan usaha hotel syariah di Hotel Madani Syariah Yogyakarta dan penerapan nilai-nilai etika bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta. Metode yang digunakan menggunakan deskriptif kualitatif, data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang peneliti gunakan dalam menganalisis data adalah bersifat deskriptif kualitatif.

¹⁸Siti Rohmah, "Penerapan Nilai-nilai Etika Bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta", (Skripsi: Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2014).

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Penerapan pedoman penyelenggaraan usaha Hotel Syariah berupa produk, pelayanan dan pengelolaan. (2) Penerapan nilai-nilai etika bisnis Islam berupa Tauhid, adil, berkehendak bebas, tanggungjawab dan ihsan. Hotel Madani Syariah Yogyakarta sudah menerapkan prinsip etika bisnis Islam meskipun masih tergolong kecil dan baru akan tetapi hotel tersebut bisa berkomitmen untuk menjalankan bisnis secara syariah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif. Adapun perbedaannya yaitu pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokus pada penerapan nilai-nilai etika Islam pada Hotel syariah, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

3. Rizka Saputri dari Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2017 dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (Studi di G Hotel Bandar Lampung)*.¹⁹

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik pengelolaan hotel syariah di G Hotel Syariah Bandar Lampung dan tinjauan Islam tentang praktik pengelolaan hotel syariah di G Hotel Syariah Bandar Lampung. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data

¹⁹Rizka Saputri, "Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (studi di G Hotel Syariah Bandar Lampung)", (Skripsi: Fakultas Syariah Universitas Negeri Raden Intan Lampung tahun 2017).

menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode analisa data yang digunakan disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu tinjauan hukum Islam tentang praktik pengelolaan hotel syariah yang akan dikaji dengan menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Praktik pengelolaan hotel syariah di G Hotel Syariah dapat dilihat dari berbagai segi yaitu fasilitas, operasional, SDM dan organisasi. Fasilitas dan operasional yang disediakan oleh G hotel syariah hampir sama dengan hotel konvensional pada umumnya namun pengelolaannya lebih menghindarkan kepada hal-hal yang dilarang syara dan dikelola dengan sebaik mungkin dengan tujuan menghindari dampak kerusakan, membangkitkan nafsu syahwat, dan eksploitasi wanita. Sedangkan dalam praktik pengelolaan dari segi SDM dan organisasi adalah menerima dan merekrut pegawai tidaklah membedakan antara agama, suku, dan ras tetapi mewajibkan semua pegawai berpakaian sopan dan bagi perempuan untuk menutup aurat. (2) Tinjauan hukum Islam tentang praktik pengelolaan hotel syariah adalah diperbolehkan (mubah), karena sudah sesuai dengan konsep hotel syariah yaitu tidak adanya unsur memproduksi barang-barang yang dilarang oleh syariah, adanya transaksi yang riil, tidak ada kezaliman, kemudharatan, kemungkinan, kerusakan, kemaksiatan, tidak ada unsur kecurangan, kebohongan, ketidakjelasan (*gharar*), dan komitmen terhadap perjanjian serta dalam bisnis yang dijalankan sudah sesuai dengan bisnis syariah karena hotel G syariah sangat memperhatikan segala transaksi yang terjadi

di hotel dan tidak semata-mata hanya mencari keuntungan materi melainkan memperoleh dan penyalahgunaan hartanya (berdasarkan aturan halal dan haram).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang pengelolaan. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif. Adapun perbedaannya yaitu pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokus pada tinjauan hukum Islam dalam praktik pengelolaan hotel syariah, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

4. Ema Salma dari Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar tahun 2017 dengan judul skripsi *Nilai-nilai Islam pada Bank Berbasis Syariah (studi pada BNI Syariah Cabang Kota Makassar)*.²⁰

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui manajemen nilai-nilai Islam BNI Syariah Cabang Kota Makassar dan nilai-nilai Islam yang ada pada BNI Syariah Cabang Kota Makassar. Metode yang digunakan adalah kualitatif. Data yang digunakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan adalah kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Manajemen nilai-nilai Islam BNI Syariah Cabang Kota Makassar dilaksanakan berdasarkan atau keputusan dari DPS tentang hal-hal yang

²⁰Ema Salma, "Nilai-nilai Islam pada Bank Berbasis Syariah (studi pada BNI Syariah Cabang Kota Makassar)", (Skripsi: Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Alauddin Makassar tahun 2017).

akan dilakukan oleh BNI Syariah dalam menerapkan nilai-nilai Islam dengan berdasar pada prinsip syariah dan POAC. Hal ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin membangun usahanya, selain itu untuk mengembangkan BNI Syariah Cabang Kota Makassar. (2) Nilai-nilai Islam terdapat pada BNI Syariah Cabang Kota Makassar yaitu terbagi atas tiga bagian; Kejujuran (*Ash-Shidq*), Kesetaraan, (*Al-Musawah*) dan Keadilan (*Al-Adialah*).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif. Adapun perbedaannya yaitu pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokus pada nilai-nilai Islam pada Bank berbasis syariah, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

5. Ahmad Ajru Ash shiddiq dari Fakultas Dakwah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2010 dengan judul skripsi *Implementasi Nilai-nilai Islam dalam Manajemen Sumberdaya Manusia Di Baitul Mall wa Tamwil Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta*.²¹

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan nilai-nilai Islam dalam praktek manajemen sumberdaya manusia di BMT Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif. Metode

²¹Ahmad Ajru Ash siddiq, "Implementasi Nilai-nilai Islam dalam Manajemen Sumberdaya Manusia di Baitul Mall wa Tamwil Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta", (Skripsi: Fakultas Dakwah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2010).

pengumpulan data yang digunakan adalah melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analisis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa *Baitul Mall wa Tamwil* Bina Ihasanul Fikri Yogyakarta sebagai lembaga keuangan syariah, dalam usianya yang masih tergolong muda sudah menerapkan nilai-nilai Islam dalam kegiatan manajemen sumberdaya manusia yang meliputi rekrutmen, seleksi dan penempatan, kompensasi, pengembangan, produktivitas serta kesejahteraan dan kesehatan kerja yang masuk dalam sub-sub nilai Islam seperti aqidah, syariah dan akhlak.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif. Adapun perbedaannya yaitu pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokus pada nilai-nilai Islam dalam manajemen sumberdaya manusia, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

IAIN JEMBER

Tabel: II.1

Tabulasi Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Beki Rohmah dengan judul Manajemen Pemasaran Berbasis Etika Bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil Sokaraja Banyumas	Pembahasannya yaitu sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif.	Pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokuskan pada manajemen pemasaran berbasis etika bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.
2.	Siti Rohma dengan judul Penerapan Nilai-nilai Etika Bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta.	pembahasannya yaitu sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif.	pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokuskan pada penerapan nilai-nilai etika Islam pada Hotel syariah, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.
3.	Rizka Saputri dengan judul Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (studi di G Hotel Bandar Lampung).	Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pembahasannya sama-sama membahas tentang pengelolaan. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif.	Perbedaannya pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokuskan pada tinjauan hukum Islam dalam praktik pengelolaan hotel syariah, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.
4.	Ema Salma dengan judul skripsi Nilai-nilai Islam pada Bank Berbasis Syariah (studi pada BNI	Pembahasannya yaitu sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan	Pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokuskan pada nilai-nilai Islam pada Bank berbasis syariah, sedangkan yang akan

No.	Nama dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Syariah Cabang Kota Makassar.	yang sama yaitu pendekatan kualitatif.	peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.
5.	Ahmad Ajru Ash shiddiq dengan judul skripsi Implementasi Nilai-nilai Islam dalam Manajemen Sumberdaya Manusia Di Baitul Mall wa Tamwil Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta.	Pembahasannya yaitu sama-sama membahas tentang nilai-nilai Islam. Selain itu, penelitian ini juga memiliki pendekatan yang sama yaitu pendekatan kualitatif.	Pada objek kajiannya dimana penelitian ini berfokus pada nilai-nilai Islam dalam manajemen sumberdaya manusia, sedangkan yang akan peneliti bahas yaitu mengenai nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan syariah.

Sumber diolah dari penelitian terdahulu

B. Kajian Teori

1. Nilai-Nilai Islam dalam Produksi

Nilai dalam melakukan produksi bisa diartikan sebagai etika dan prinsip seorang muslim dalam melakukan sebuah usaha produktivitas. Nilai-nilai ini memuat aturan-aturan yang harus dipegang oleh seorang produsen muslim dalam memaksimalkan kemaslahatan yang ingin dicapainya.²²

Upaya produsen untuk memperoleh *mashlahah* yang maksimum dapat terwujud apabila produsen mengaplikasikan nilai-nilai Islam. Dengan kata lain, seluruh kegiatan produksi terikat pada tatanan nilai moral dan teknikal yang islami, sebagaimana dalam kegiatan konsumsi. Sejak dari kegiatan mengorganisasi faktor produksi, proses produksi, hingga pemasaran dan

²²Nikmatul Masruroh, *Mikro Ekonomi Islam*, (Jember: IAIN Jember Press, 2015), 270.

pelayanan kepada konsumen semuanya harus mengikuti moralitas dan aturan teknis yang dibenarkan oleh Islam.

Nilai-nilai Islam yang relevan dengan produksi dikembangkan dari tiga nilai utama dalam ekonomi Islam, yaitu: khilafah, adil dan takaful. Secara lebih rinci nilai-nilai Islam dalam produksi meliputi:²³

- a. Berwawasan jangka panjang, yaitu berorientasi pada tujuan akhirat. Hal ini berarti produsen dalam memproduksi tidak hanya berorientasi keuntungan jangka pendek namun juga harus berorientasi jangka panjang.²⁴ Pandangan dunia yang khas dari seorang muslim tentang dunia dan akhirat yaitu, dunia adalah ladang akhirat, artinya dunia adalah wahana bagi manusia untuk bekerja dan beraktivitas (beramal saleh). Namun demikian, akhirat lebih baik daripada dunia, karena itu Allah melarang kita untuk terikat pada dunia, sebab jika dibandingkan dengan kesenangan akhirat, kesenangan dunia tidaklah seberapa. Dalam syariat Islam, keuntungan maksimum bukanlah suatu tujuan akhir dari perusahaan, melainkan hanya tujuan antara semata, dimana tujuan akhirnya adalah mampu memberikan yang terbaik di jalan Allah. Seorang produsen muslim dalam melakukan aktivitas produksinya selalu berjalan dalam syariat, sehingga ia tidak akan melakukan tindakan yang mampu merugikan pihak lain terutama konsumen.²⁵ Contohnya sedikit apapun penghasilan yang diterima oleh seorang pengusaha, maka ia

²³Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 252.

²⁴M. Nur Rianto Al Rif & Euis Amalia, *Teori Mikroekonomi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 161.

²⁵Ibid., 181.

berhak menyisihkan penghasilannya tersebut untuk dijadikan amal kepada yang berhak menerimanya, karena harta hanyalah titipan dari Allah SWT untuk dikelola oleh manusia. Allah berfirman:

وَأَتَّبِعْ فِي مَآءِ آتَنَّاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا
وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ وَلَا تَبْغِ الْفَسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللَّهَ لَا
يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ

“Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik, kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.” (Al-Qashash: 77).

Kandungan ayat di atas yaitu, Jadikanlah sebagian dari kekayaan dan karunia yang Allah berikan kepadamu di jalan Allah dan amalan untuk kehidupan akhirat. Janganlah kamu cegah dirimu untuk menikmati sesuatu yang halal di dunia. Berbuat baiklah kepada hamba-hamba Allah sebagaimana Allah berbuat baik kepadamu dengan mengaruniakan nikmat-Nya. Janganlah kamu membuat kerusakan di bumi dengan melampaui batas-batas Allah. Sesungguhnya Allah tidak meridhai orang-orang yang merusak dengan perbuatan buruk mereka itu.²⁶

b. Menepati janji dan kontrak

Seorang produsen muslim tidak akan pernah mengkhianati kontrak kerja yang disepakati demi mencari keuntungan yang lebih besar. Jika seorang produsen ingkar terhadap janjinya sendiri maka akan

²⁶Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), 155.

memberikan dampak negatif yaitu kurangnya kepercayaan dari pihak-pihak lain terutama konsumen.²⁷

Al-Quran dengan keras menentang kebohongan. Tuntutan palsu, tuduhan yang tidak berdasar, dan kesaksian palsu sangat dikutuk dan dilarang dengan tegas. Ayat berikut akan menjelaskan larangan-larangan Allah itu.

وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتُكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلَالٌ وَهَذَا حَرَامٌ
لِتَفْتَرُوا عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا يُفْلِحُونَ



“Dan janganlah kamu mengatakan apa yang disebut-sebut oleh lidahmu secara dusta “ini halal dan ini haram,” untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah. Sesungguhnya orang-orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah tiadalah beruntung.” (An-Nahl: 116).

Sebagaimana tafsirannya yaitu,

(Dan janganlah kalian mengatakan terhadap apa yang disebut-sebut oleh lidah kalian) yang sering digambarkan oleh lisan kalian (secara dusta, “ini halal dan ini haram,”) terhadap apa yang tidak dihalalkan oleh Allah dan apa yang tidak diharamkan oleh-Nya (untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah) dengan menisbatkan hal itu kepada-Nya.

(Sesungguhnya orang-orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah tiadalah beruntung).²⁸

²⁷Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003), 138.

²⁸Al-Imam Jalaluddin Muhammad bin Ahmad bin Muhammad Al-Mahalli, *Tafsir Jalalain*, (Surabaya: Pustaka Elba, 2015), 79.

Al-Quran mengutuk para pembohong dan pendusta. Rasulullah sebagaimana disebutkan di atas, menggambarkan bahwa dusta adalah salah satu dari tiga tanda orang-orang munafik. Dusta kapan dan dimanapun sangatlah berbahaya. Dalam dunia bisnis, dampaknya akan sangat terasa dan tidak mungkin untuk diabaikan. Statemen yang salah dalam perdagangan bukan hanya akan membahayakan konsumen, namun juga akan mendatangkan bahaya yang demikian berat bagi para produsen dan juga para pedagang. Kepercayaan atas produk dan realibilitas pada para pedagangnya memainkan peranan kunci dalam usaha mengokohkan dan mengembangkan sebuah bisnis.²⁹

Contohnya seperti di perumahan, seorang pengembang mengungkapkan bahwa nantinya perumahan A akan dilengkapi kolam renang, taman bermain, dan *mini garden*, namun kenyataannya saat ditunggu satu tahun lamanya, pembangunan tersebut tidak pernah terealisasi. Contoh lainnya seperti spesifikasi rumah yang tidak sesuai dengan konsep yang tertera di brosur.

c. Memenuhi takaran, ketepatan, kelugasan, dan kebenaran

Tak diragukan lagi bahwa kepercayaan konsumen memainkan peranan vital dalam perkembangan dan kemajuan bisnis. Itulah sebabnya mengapa semua pelaku bisnis dengan skala besar melakukan segala daya dan upaya untuk membangun kepercayaan konsumen ini. Pada saat yang sama masalah keakuratan timbangan dan takaran tidak boleh diabaikan.

²⁹Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 138.

Al-Quran banyak sekali menekankan akan perlunya hal tersebut. Al-Quran banyak sekali memerintahkan kaum Muslimin dalam ayat-ayatnya untuk menimbang dan mengukur dengan cara yang benar dan jangan sampai melakukan kecurangan dan pengurangan baik takaran maupun timbangan. Al-Quran memperingatkan dengan keras bahwa siapa saja yang melakukan kecurangan dalam timbangan dan takaran dia akan mendapat konsekuensi yang pahit dan getir dari Allah. Penekanan Al-Quran akan pentingnya keadilan secara umum dan akan signifikannya keseimbangan dalam segala hal, dapat terlihat dalam perintah-perintah dan ajaran yang ada dalam kitab suci. Dalam pandangan Al-Quran misi semua para Rasul secara keseluruhan adalah melangsungkan keseimbangan dan menegakkan keadilan.³⁰ Allah berfirman dalam surat Al-Isra' ayat 35 yang berbunyi:

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”

Maksud ayat di atas yaitu dan sempurnakanlah takaran kepada orang lain, jangan kamu merugikan mereka apabila kamu menakar untuk hak-hak mereka dari pihakmu, sedang kalau kamu menakar untuk dirimu sendiri, maka tak apalah kamu mengurangi hakmu dan tidak kamu

³⁰Ibid.,100-101.

penuhi takaran. Dalam ayat ini sangat menekankan pada penyempurnaan takaran atau timbangan untuk melahirkan rasa aman, ketentraman dan kesejahteraan hidup masyarakat kesemuanya dapat tercapai melalui keharmonisan hubungan antara anggota masyarakat.³¹

Contohnya yaitu *Tathfif*, yaitu tindakan pedagang mengurangi timbangan dan takaran barang yang dijual. Praktik kecurangan mengurangi timbangan dan takaran semacam ini hakikatnya tindakan yang telah merampas hak orang lain dalam bentuk penipuan.

d. Berpegang teguh pada kedisiplinan dan dinamis

Islam sangat menjunjung tinggi kepastian dan keterbukaan informasi di dalam jual beli. Diharamkan menjual barang yang tidak jelas ukuran, kualitas, harga atau waktu (*gharar*). Demikian juga halnya dengan menyembunyikan informasi baik kepada penjual atau kepada pembeli (*tadlis*), misalnya membeli barang sebelum sampai di pasar dengan maksud untuk mendapatkan harga yang lebih murah karena penjual tidak mengetahui harga di pasar atau penjual melipatgandakan harga kepada orang yang tidak mengetahui harga pasaran merupakan perbuatan curang. Oleh karena itu, informasi yang berkaitan dengan jual beli menjadi kebutuhan utama bagi kedua belah pihak. Islam juga tidak memperkenankan penjualan barang yang tidak sesuai dengan kesepakatan (*akad*). Apabila penjualan telah terjadi dan pembeli telah menerima barang tetapi tidak sesuai spesifikasi yang ada dalam akad,

³¹Mahmudah, *Ayat-Ayat Ekonomi*, (Jember: STAIN Jember Press, 2013), 16.

maka pembeli berhak untuk mengembalikan dan mendapatkan pengantinya.³² Firman Allah:

وَلَا تَلْبِسُوا الْحَقَّ بِالْبَاطِلِ وَتَكْتُمُوا الْحَقَّ وَأَنْتُمْ تَعْمُونَ ﴿٤٢﴾

“Dan janganlah kamu campur adukkan yang hak dengan yang bathil dan janganlah kamu sembunyikan yang hak itu, sedang kamu mengetahui.”(Al-Baqarah: 42).

Ayat di atas menjelaskan bahwa, Janganlah kalian gabungkan antara kebenaran yang datang dari-Ku dengan kepalsuan yang kalian buat, agar tidak terjadi pencampuran. Janganlah kalian sembunyikan kebenaran, termasuk di dalamnya kebenaran Muhammad, sedangkan kalian mengetahui hal itu.³³

Ambil contoh tentang pasar obat-obatan. Secara umum dokter yang menuliskan resep obat mengetahui informasi lengkap tentang obat tersebut, namun si pembeli obat tidak mengetahui secara lengkap obat yang dibelinya. Informasi yang mereka miliki tidak simetris. Apakah hal ini terlarang? Jawabnya tidak, selama si dokter tidak menyembunyikan informasi yang merugikan pasien, seperti efek samping, atau tersedianya obat sejenis dengan harga yang lebih murah. Jadi yang dilarang adalah menyembunyikan cacatnya barang, yaitu disembunyikannya suatu informasi yang apabila informasi tersebut diketahui niscaya transaksi tersebut tidak terjadi. Keadaan ini disebut *natural asymmetric information*, karena ketidaksimetrisan ini suatu yang alamiah, tidak

³²Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), 36-37.

³³Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 85.

mungkin mengharapkan si pasien memiliki informasi selengkap yang dimiliki oleh si dokter.³⁴

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa seorang produsen harus disiplin dalam bekerja, sehingga ia mampu memenuhi batas waktu dalam setiap kontrak kerjanya. Produk yang dijual juga harus dijelaskan spesifikasi dan kondisinya oleh penjual, baik diminta atau tidak diminta penjelasannya oleh calon pembeli. Dengan demikian, menjadi kewajiban setiap penjual untuk memberi informasi spesifikasi dan kondisi produknya sebelum terjadi transaksi jual beli.

e. Pembayaran upah tepat waktu dan layak

Tidak boleh mengeksploitasi hak-hak karyawan. Sebab dalam Islam diharuskan membayar hak karyawan sebelum keringatnya kering.

Islam mempunyai aturan mengenai moralitas produsen atau pemilik modal dalam memperlakukan pekerja. Dalam sebuah usaha, pekerja merupakan alat untuk memperoleh keuntungan, sedangkan keuntungan merupakan hak mutlak dari pemilik modal. Oleh karena itu, dalam etika bisnis Islam diatur bagaimana seorang produsen tidak mendzalimi para pekerjanya, misalnya memberi kesempatan untuk beribadah, memberikan gaji tepat waktu, tidak melakukan pemerasan tenaga (memanusiakan manusia) dan lain sebagainya. Artinya Islam

³⁴Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, 45.

mengajarkan agar produsen memperlakukan tenaga kerjanya secara manusiawi.³⁵ Firman Allah:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِن كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُدِ الْآخَرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para isteri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”(At-Talaq: 6).

Ayat di atas menjelaskan bahwa, Tempatkanlah mereka dimana kalian bertempat tinggal menurut kemampuan kalian. Janganlah kalian menyusahkan mereka untuk menyempitkan mereka dalam bertempat tinggal. Jika mereka sedang dalam keadaan hamil maka berilah mereka nafkah sampai mereka bersalin. Kemudian jika mereka menyusui anak kalian maka berikanlah kepada mereka upahnya. Hendaknya kalian saling mentolerir pihak lain dan tidak bersikap keras kepala. Dan jika salah seorang kalian menyusahkan yang lain dengan sikap kikir dan keras kepala, maka wanita lain selain ibu yang diceraikan boleh menyusui anak itu untuk sang ayah.³⁶

³⁵Nikmatul Masruroh, *Mikro Ekonomi Islam*, 249.

³⁶Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 214.

Contohnya orang-orang yang hidupnya di desa, mereka mayoritas bekerja sebagai serabutan di sawah, seperti cangkul sawah orang lain atau membantu panen, biasanya orang yang seperti itu kerjanya dari pagi hingga siang dan mereka kebanyakan dari keluarga yang kurang mampu, maka setelah pekerjaan mereka selesai, seorang pengusaha harus langsung membayar upah atau gaji pekerja tersebut saat itu juga.

f. Memuliakan prestasi/produktivitas

Petunjuk Al-Quran dalam penempatan seseorang dalam posisi tertentu mengharuskan seorang calon harus memiliki kriteria sebagai orang yang jujur dan efisien. Pemilihan orang yang tidak memiliki kompetensi dalam sebuah posisi dan jabatan dianggap sebagai sebuah ketidakjujuran dan sekaligus sebagai ketidakadilan. Tindakan sedemikian merupakan pelanggaran terhadap amanat yang Allah berikan, serta pengkhianatan pada Rasulullah dan orang-orang yang beriman. Seorang yang tidak mampu membedakan antara yang halal dan yang haram, dan antara yang suci serta yang kotor, mendapat kritik yang pedas dalam Al-Quran.³⁷ Allah berfirman:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا
يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ آذِنُوا فَآذِنُوا يُرَفِّعِ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ
وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴿١١﴾

“Hai orang-orang beriman apabila dikatakan kepadamu: “Berlapang-lapanglah dalam majlis”, maka lapangkanlah niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: “Berdirilah

³⁷Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 144.

kamu”, maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”(Al-Mujadilah: 11).

Ayat di atas menjelaskan bahwa, Wahai orang-orang yang mempercayai Allah dan Rasul-Nya, apabila kalian diminta untuk melapangkan tempat duduk bagi orang lain agar ia dapat duduk bersama kalian maka lakukanlah, Allah pasti akan melapangkan segala sesuatu untuk kalian! Juga apabila kalian diminta untuk berdiri dari tempat duduk, maka berdirilah! Allah akan meninggikan derajat orang-orang Mukmin yang ikhlas dan orang-orang yang berilmu menjadi beberapa derajat. Allah Maha Mengetahui segala sesuatu yang kalian perbuat.³⁸

Contohnya yaitu pada sebuah perbankan syariah yang merekrut seorang pegawai dengan keahlian di bidang pendidikan atau lulusan dari sarjana pendidikan untuk ditempatkan di bagian *teller*. Hal ini merupakan sesuatu yang tidak adil karena menempatkan sesuatu yang bukan pada tempatnya.

g. Adil dalam bertransaksi

Al-Quran menginginkan kaum Muslimin hendaknya melakukan kontrak dengan cara yang baik dan menjadi kesepakatan yang mereka lakukan. Tujuannya adalah untuk menjaga agar kontrak itu lurus dan benar serta untuk mengeliminasi semua bentuk kans-kans keraguan dan ketidakadilan. Hendaknya dicatat disini, bahwa penulisan dan saksi bukanlah merupakan konstituen yang esensial dalam kontrak yang

³⁸Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 85.

bersifat kredit. Dengan demikian, artinya ialah bahwa transaksi yang dilakukan tanpa saksi, jaminan dan pelunasan di atas hitam putih juga dianggap sebagai transaksi yang sah dan valid.³⁹

Afzalurrahman mengemukakan bahwa nilai utama berjualan adalah penegakan nilai keadilan. Ini mengandung dua maksud, *pertama*, kekayaan harus disebar kepada masyarakat dan tidak terpusat pada beberapa orang saja. *Kedua*, faktor-faktor produksi yang bersumber dari kekayaan nasional harus dibagi secara adil.⁴⁰ Firman Allah:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا كُوْنُوْا قَوّٰمِيْنَ لِلّٰهِ شُهَدَآءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا ۗ اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

“Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”(Al-Maidah: 8).

Kandungan ayat di atas yaitu, (Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu selalu berdiri karena Allah) menegakkan kebenaran-kebenaran-Nya (menjadi saksi dengan adil) (dan janganlah kamu terdorong oleh kebencian kepada sesuatu kaum) yakni kepada orang-orang kafir (untuk berlaku tidak adil) hingga kamu menganiaya mereka karena permusuhan mereka itu. (Berlaku adillah kamu) baik terhadap

³⁹Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 119.

⁴⁰Afzalurrahman, *Muhammad sebagai Seorang Pedagang* Terjemahan Dewi Nurjulianti, dkk, (Jakarta: Yayasan Swarna Bhummy, 2000), 142.

lawan maupun terhadap kawan (karena hal itu) artinya keadilan itu (lebih dekat kepada ketakwaan. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan) sehingga kamu akan menerima pembalasan daripadanya.⁴¹

Contohnya yaitu seorang penjaga toko dilarang untuk melakukan diskriminasi antara seorang *mumakis* (orang yang melakukan penawaran) dan seorang *mustarsil* (orang yang tidak melakukan penawaran) dengan cara menjual barang pada dua orang itu dengan harga yang berbeda.⁴²

h. Mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi

Persaingan yang terdapat dalam ekonomi Islam bukanlah persaingan yang harus mematikan usaha dari pengusaha yang lain, namun persaingan yang tetap menjunjung tinggi prinsip dan aturan syariat. Firman Allah:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوِيكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ﴿١٠﴾

“Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.” (Al-Hujurat:10).

Kandungan ayat di atas yaitu, Sesungguhnya orang-orang yang beriman kepada Allah dan Rasul-Nya adalah bersaudara. Sebab iman yang ada telah menyatukan hati mereka. Maka damaikanlah antara kedua saudara kalian demi menjaga hubungan persaudaraan seiman. Jagalah diri kalian dari azab Allah dengan menjalankan perintah-Nya dan

⁴¹Al-Imam Jalaluddin Muhammad bin Ahmad bin Muhammad Al-Mahalli, *Tafsir Jalalain*, 318.

⁴²Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 141.

menjauhi larangan-Nya, dengan harapan Dia akan memberi kalian rahmat berkat ketakwaan kalian.⁴³

Contohnya dua pebisnis bakso yang sedang bersaing untuk mendapatkan perhatian konsumen supaya bisnisnya tetap tenar, pebisnis A melakukan distorsi pasar dengan menurunkan harga di bawah harga normal atau menyebarkan informasi palsu kepada khalayak umum dengan tujuan menjatuhkan pebisnis B. hal ini dilarang oleh syariat Islam karena merugikan salah satu pihak.

i. Menghormati hak milik individu

Sebagai khalifah Allah di bumi, setiap individu dari manusia mempunyai kebebasan untuk mencari dan mendapatkan sesuatu yang sudah diberikan hak atasnya. Kendati demikian, kebebasan itu tidak sepenuhnya diserahkan kepada manusia tanpa aturan-aturan khusus yang ditentukan oleh Allah sebagai pemberi khilafah. Untuk mendapatkan suatu harta, seseorang tidak diperbolehkan bertransaksi dengan cara yang jelek seperti menggelapkan, mencuri dan sebagainya. Ia juga dilarang untuk mengeksploitasi barang yang dibutuhkan masyarakat demi keuntungan pribadi seperti perbuatan menimbun.⁴⁴

Tidak boleh seorang produsen muslim mengambil hak milik individu secara paksa. Jika diamati lebih dalam dari penjelasan di atas, maka makna nilai ini adalah setiap umat manusia mempunyai hak untuk mencari penghidupan yang layak. Dengan demikian tidak ada

⁴³Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 89.

⁴⁴Abdul Azim Islahi, *Economic Concepts of Ibn Taimiyah*, (London: The Islamic Foundation, 1988), 113.

pembatasan oleh siapapun kepada siapapun untuk mencari penghidupan yang layak. Semua orang berhak memenuhi kebutuhan pokoknya, sebagaimana Allah telah menghamparkan bumi dan segala isinya untuk dinikmati umat manusia.⁴⁵ Firman Allah:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan secara perniagaan, dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”(An-Nisa’: 29).

Di dalam ayat di atas dibicarakan tentang perolehan harta melalui upaya masing-masing. Dapat juga dikatakan kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlap duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Melalui ayat ini diingatkan bahwa harta benda itu, baik yang di tanganmu sendiri atau yang di tangan orang lain, semuanya itu adalah harta kamu. Lalu harta kamu itu, dengan takdir dan karunia Allah Ta’ala, ada yang diserahkan Tuhan kepada tangan kamu dan ada yang pada tangan kawanmu yang lain. Lantaran itu maka betapapun kayanya seseorang, sekali-kali jangan dia lupa bahwa pada hakikatnya kekayaan itu adalah kepunyaan bersama juga.⁴⁶

⁴⁵Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 142-143.

⁴⁶Mahmudah, *Ayat-Ayat Ekonomi*, 57.

Contohnya yaitu tidak merampas hak orang lain. Karena seseorang yang melakukan perbuatan dan menyebabkan terampasnya hak, keuntungan atau harta orang lain, maka ia telah menzalimi. Misalnya, hak kekayaan intelektual (HKI) berupa merek, desain mesin, atau naskah orang lain dibajak, diambil, dipalsukan atau diakui sebagai karyanya.

j. Mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi

Hukum akad adalah tujuan dari akad. Dalam jual beli, ketetapan akad adalah menjadikan barang sebagai milik pembeli dan menjadikan harga atau uang sebagai milik penjual. Hak-hak akad (*huquq al-aqd*) adalah aktivitas yang harus dikerjakan sehingga menghasilkan hukum akad, seperti menyerahkan barang yang dijual, memegang harga (uang), mengembalikan barang yang cacat, khiyar, dan lain-lain.

Adapun hak jual-beli yang mengikuti hukum adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan barang yang dibeli, yang meliputi berbagai hak yang harus ada dari benda tersebut yang disebut pengiring. Kaidah umum dari masalah ini misalnya segala sesuatu yang berkaitan dengan rumah adalah termasuk pintu, jendela, WC, dapur, dan lain-lain, walaupun tidak disebutkan ketika akad, kecuali jika ada pengecualian.⁴⁷

Walaupun Islam menyatakan bahwasanya berbisnis merupakan pekerjaan halal, namun pada tataran yang sama ia juga mengingatkan secara eksplisit bahwasanya semua kegiatan bisnis jangan sampai

⁴⁷Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 86.

menghalangi mereka untuk selalu ingat pada Allah dan melanggar rambu-rambu perintah-Nya.⁴⁸ Firman Allah:

﴿اللَّهُ الَّذِي سَخَّرَ لَكُمْ الْبَحْرَ لِتَجْرِيَ الْفُلُكُ فِيهِ بِأَمْرِهِ ۖ وَلِتَبْتَغُوا مِنْ فَضْلِهِ ۗ وَلِعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ﴾

“Allah-lah yang menundukkan lautan untukmu supaya kapal-kapal dapat berlayar padanya dengan seizin-Nya dan supaya kamu dapat mencari karunia-Nya dan mudah-mudahan kamu bersyukur.” (Al-Jatsiyah: 12).

Kandungan ayat di atas yaitu, hanya Allah semata yang untuk kepentingan kalian, menundukkan lautan agar kapal dapat berlayar membawa kalian dan keperluan-keperluan kalian dengan izin dan kekuasaan-Nya. Juga agar kalian mencari karunia Allah berupa hasil laut dengan mendayagunakan ilmu pengetahuan, perniagaan, peperangan, penunjuk, memburu ikan dan mengeluarkan bejana. Selain itu, juga agar kalian dapat mensyukuri karunia Allah dengan memurnikan sikap beragama hanya kepada-Nya.⁴⁹

Dalam praktiknya seperti menerapkan strategi *predatory pricing* yaitu strategi menurunkan harga untuk membuat pesaing jera dan keluar dari pasar. Tujuannya agar pesaing menderita kerugian sehingga tidak lagi dipercaya oleh pasar. Strategi seperti ini sangat dilarang oleh Islam karena merugikan salah satu pihak.

⁴⁸Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 115.

⁴⁹Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 68.

k. Memiliki wawasan sosial

Al-Quran memberikan pertimbangan tentang distribusi kekayaan ini sebagai sesuatu yang paling penting dalam usaha membangun dan menciptakan sebuah ekonomi yang sehat, dimana hal tersebut merupakan prasyarat bagi terselenggaranya aktivitas bisnis. Sistem Al-Quran dalam distribusi kekayaan ini didasarkan pada anjuran infak, yang akan memberikan garansi bagi tersebarnya secara meluas distribusi kekayaan. Sistem ini adalah sebuah antitesa dari praktik-praktik riba, dimana dalam praktik ini kekayaan terkumpul pada satu tangan, dan pada saat yang bersamaan terdapat perlakuan eksploitatif terhadap masyarakat yang kurang mampu. Al-Quran mencanangkan kewajiban bagi para pemilik harta untuk menyisihkan sebagian harta yang dimilikinya bagi orang-orang yang berhak menerimanya. Al-Quran juga memberikan kebebasan bagi para pemilik harta itu agar menggunakannya untuk kepentingan dan kepuasan dirinya serta anak-anaknya. Penggunaan harta seseorang untuk dirinya sendiri dan anak-anaknya juga merupakan salah satu sarana proses distribusi.⁵⁰ Firman Allah:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِ ۗ فَاَلَّذِيْنَ ءَامَنُوْا
مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٥٠﴾

“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan

⁵⁰Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, 67-68.

menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.” (Al-Hadid: 7).

Kandungan ayat di atas yaitu, Berimanlah kamu semua kepada Allah dan Rasul yang diutus-Nya dalam menyampaikan tuntunan-tuntunan-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari apa yakni harta atau apapun yang Dia yakni Allah titipkan kepada kamu dan telah menjadikan kamu berwenang dalam penggunaannya selama kamu masih hidup. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan berinfak walau sekadar apapun, selama sesuai dengan tuntunan Allah, bagi mereka pahala yang besar.⁵¹

Contohnya perusahaan Djarum yang memberikan beasiswa kepada yang berhak mendapatkannya, seperti memberikan pendidikan dan pelatihan gratis untuk cabang olahraga bulutangkis bagi seseorang yang berprestasi.

1. Menghindari jenis dan proses produksi yang diharamkan dalam Islam

Dalam Islam sudah jelas dan cukup rinci mengklasifikasikan mana barang halal dan mana barang buruk. Islam juga melarang untuk menghalalkan apa yang sudah ditetapkan haram dan mengharamkan apa yang sudah menjadi halal. Dalam perspektif Islam, seorang produsen muslim menghindari praktik produksi yang mengandung unsur haram atau riba, pasar gelap, dan spekulasi⁵²

Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat 90:

⁵¹Mahmudah, *Ayat-Ayat Ekonomi*, 43-44.

⁵²Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta: Erlangga, 2012), 75.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَمُ رِجْسٌ مِّن

عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٩٠﴾

“Hai orang-orang beriman, sesungguhnya khamr, judi, berkorban untuk berhala, dan mengundi nasib dengan anak panah adalah perbuatan keji (termasuk perbuatan keji). Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keuntungan”.

Ayat 90 surat Al Maidah menjelaskan bahwa khamar, berjudi, berkorban untuk berhala, mengundi nasib dengan panah termasuk perbuatan setan yang rijis yakni sesuatu yang kotor dan buruk yang tidak patut dilakukan oleh manusia yang beriman kepada Allah menyuruh manusia untuk menjauhinya supaya mendapat keberuntungan baik di dunia maupun di akhirat.⁵³

Contohnya yaitu pada perdagangan secara riba, yaitu pengambilan tambahan dalam transaksi jual beli ataupun pinjam-meminjam yang berlangsung secara zalim dan bertentangan dengan prinsip-prinsip muamalah secara islami. Atau contoh lainnya seperti memperdagangkan barang haram, yaitu memperjualbelikan barang-barang yang telah dilarang dan diharamkan oleh Al-Quran, seperti daging babi, darah, minuman keras, dan bangkai.

Penerapan nilai-nilai di atas dalam produksi tidak saja akan mendatangkan keuntungan bagi produsen, tetapi sekaligus mendatangkan berkah. Kombinasi keuntungan dan berkah yang diperoleh oleh produsen

⁵³Quraish Shihab, *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, 167.

merupakan satu *mashlahah* yang akan memberi kontribusi bagi tercapainya *falah*. Dengan cara ini, maka produsen akan memperoleh kebahagiaan yang hakiki, yaitu kemuliaan tidak saja di dunia tetapi di akhirat.

2. Konsep Perumahan

a. Pengertian Perumahan

Adapun pengertian rumah menurut Turner pada dasarnya rumah memiliki dua arti penting yaitu rumah sebagai suatu kata benda dan rumah sebagai suatu kata kerja. Rumah sebagai kata benda berarti rumah dijadikan sebagai tempat tinggal, sedangkan rumah sebagai kata kerja adalah suatu proses atau aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan selama proses penghuniannya.⁵⁴ Sedangkan menurut Departemen PU (1997) Perumahan adalah salah satu sarana hunian yang erat kaitannya dengan tata cara kehidupan masyarakat. Kawasan perumahan merupakan suatu lingkungan hunian yang perlu dilindungi dari gangguan-gangguan seperti gangguan suara, kotoran, bau, dan lain-lain. Dengan demikian, dalam kawasan perumahan harus disediakan sarana maupun prasarana lingkungan yang mendukung aktivitas penduduk.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia.

⁵⁴John Turner, *Towards Aotonomi in Building Environments*, (London: Marios Boyars, 1982), 149.

Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁵⁵

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam, rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga dimana manusia saling mencintai dengan orang-orang terdekatnya.⁵⁶

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial daripada sistem fisik. Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. Beberapa konsep tentang rumah sebagai berikut:⁵⁷

- 1) Rumah sebagai pengejawantahan jati diri; rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
- 2) Rumah sebagai wadah keakraban; rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
- 3) Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi; tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan dan dari dunia rutin.

⁵⁵Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), 4.

⁵⁶Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, (Semarang: Kanisius, 2007), 12.

⁵⁷Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 54.

- 4) Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
- 5) Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
- 6) Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
- 7) Rumah sebagai struktur fisik.

Jadi dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal, sarana hunian yang erat kaitannya dengan cara kehidupan masyarakat yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

b. Prasarana Lingkungan Perumahan

Dalam sebuah lingkungan perumahan harus disediakan prasarana untuk memberikan kemudahan bagi penghuni. Prasarana-prasarana yang harus disediakan adalah sebagai berikut:⁵⁸

1) Jalan perumahan

Jalan pada suatu perumahan merupakan bagian yang utama dan tidak dapat dipisahkan. Perumahan akan cepat laku apabila ada akses jalan sebagai pendukung beraktivitas penghuninya. Klasifikasi jalan pada lingkungan perumahan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:⁵⁹

⁵⁸M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Yogyakarta: Andi, 2005), 145.

⁵⁹Ibid.,146.

- a) Jalan penghubung lingkungan perumahan, yaitu jalan yang menghubungkan lingkungan perumahan yang satu dengan lainnya, atau menghubungkan lingkungan perumahan dengan fasilitas layanan di luar lingkungan perumahan.
- b) Jalan poros lingkungan perumahan, yaitu jalan utama pada suatu lingkungan perumahan.
- c) Jalan lingkungan, yaitu pembagi suatu lingkungan perumahan yang hierarkinya lebih rendah daripada jalan poros lingkungan perumahan. Jalan lingkungan ini dapat dibagi lagi menjadi jalan lingkungan tingkat I, jalan lingkungan tingkat II, dan jalan lingkungan tingkat III, yang mempunyai hierarki yang semakin rendah.

Jalan lokal I merupakan jalan poros perumahan yang menghubungkan antara jalan kolektor dan atau pusat aktivitas di perumahan. Jalan ini secara fungsional dapat dikatakan seperti jalan dengan hirarki arteri di dalam kawasan perumahan, dengan kapasitas jalan yang dapat melayani jumlah kendaraan yang relatif besar, yaitu antara 800-2000 kendaraan/hari.⁶⁰

Jalan lokal II menghubungkan akses menuju jalan lokal sekunder III dan menghubungkan aktivitas atau menuju jalan yang lebih tinggi hirarkinya. Jalan lokal II dapat berbentuk loop yang menghubungkan satu jalan kolektor atau jalan arteri pada dua titik,

⁶⁰Ibid.,148.

atau dapat juga berbentuk jalan lurus yang menghubungkan lalu-lintas antara jalan kolektor atau jalan arteri. Jalan lokal II mempunyai kapasitas 200-1000 kendaraan/hari.⁶¹

Fungsi utama dari jalan lokal III adalah menghubungkan lalu-lintas dari dan menuju persil jalan lainnya dalam perumahan. Jalan lokal III tidak memberikan pelayanan sebagai jalan pintas. Kapasitas jalan ini adalah kurang dari 350 kendaraan/hari.⁶²

Persyaratan teknis yang harus dimiliki jalan untuk perumahan terdiri dari:⁶³

a) Damaja (daerah manfaat jalan)

Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar tinggi dan kedalaman ruang batas tertentu. Ruang tersebut diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar, lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya.⁶⁴

b) Damija (daerah milik jalan)

Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh pembina jalan. Damija ini diperuntukkan bagi daerah manfaat jalan (Damaja) dan pelebaran

⁶¹Ibid.,148.

⁶²SNI 03-1733-2004, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, 8.

⁶³M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 146.

⁶⁴SNI 03-1733-2004, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, 10.

jalan maupun penambahan jalur lalu-lintas dikemudian hari serta kebutuhan ruang untuk pengamanan jalan.⁶⁵

c) Dawasja (daerah pengawasan jalan)

Merupakan ruang sepanjang jalan di luar daerah milik jalan (Damija) yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu, dan diperuntukkan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan jalan.⁶⁶

d) Jalur dan lajur jalan

Bagian daerah manfaat jalan yang direncanakan khusus untuk lintasan kendaraan bermotor (beroda empat atau lebih) dan biasanya diperkeras.⁶⁷

e) Bahu dan trotoar

Bahu jalan adalah bagian dari jalan yang terletak pada tepi kiri dan atau kanan jalan dan berfungsi sebagai jalur lalu-lintas darurat, tempat berhenti sementara, ruang bebas samping, penyangga kestabilan badan jalan, jalur sepeda (bahu diperkeras).⁶⁸

f) Saluran drainase

Merupakan saluran pembuangan air hujan yang meluber di jalan berada di samping kanan atau kiri jalan dan ditutup menggunakan plat beton untuk keamanan.

⁶⁵Ibid.,10.

⁶⁶Ibid.,

⁶⁷Ibid.,

⁶⁸Ibid.,11.

Fungsi drainase adalah untuk mengumpulkan dan menyalurkan air hujan dan air bawah tanah. Dengan fungsi lainnya adalah untuk kenyamanan para penghuninya dari bahaya banjir atau genangan maka saluran lingkungan harus berada di perumahan atau permukiman, saluran lingkungan pada lingkungan perumahan harus terdapat pada masing-masing rumah penduduk.⁶⁹

g) Median

Bagian bangunan jalan yang secara fisik memisahkan dua jalur lalu-lintas yang berlawanan arah.

2) Penyediaan air bersih

Suatu lingkungan perumahan harus menyediakan sumber air bersih bagi warganya. Sumber air bersih ini dapat saja disediakan per unit ataupun secara sentral untuk seluruh area permukiman.⁷⁰

3) Pengolahan air limbah

Lingkungan perumahan yang baik harus mempunyai sarana pengolahan air limbah. Karena fungsinya sebagai kawasan permukiman, sebagian besar air limbahnya merupakan limbah rumah tangga, yang pengelolaannya cukup dengan menyediakan *septic tank* dan sumur resapan. Struktur *septic tank* harus benar-benar diperhatikan agar limbah pada atau cair tidak sampai merembes ke dalam tanah sehingga kualitas air tanah tetap terjaga.⁷¹

⁶⁹Chiara, *Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan*, (Yogyakarta: Andi, 2003), 73.

⁷⁰M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 149.

⁷¹Ibid.,149.

4) Saluran pembuangan air hujan

Untuk pembuangan air hujan dapat disediakan sumur resapan di area-area terbuka di dalam kawasan perumahan ataupun berupa selokan yang dikendalikan bersama untuk seluruh area perumahan. Untuk memenuhi persyaratan kesehatan, saluran air hujan ini sebaiknya berupa saluran tertutup.⁷²

5) Pembuangan dan pengolahan sampah

Sarana pembuangan sampah merupakan kelengkapan yang penting terkait dengan persyaratan kesehatan lingkungan. Tempat pembuangan sampah rumah tangga sebaiknya disediakan pada setup unit hunian. Dari unit-unit hunian ini sampah diangkut ke tempat pembuangan sementara (TPS), misalnya dengan menggunakan gerobak ataupun mobil sampah. Selanjutnya sampah diangkut ke tempat pembuangan akhir (TPA) dengan menggunakan *dumb truck*, yang operasionalnya dapat dikoordinasikan dengan Pemerintah Daerah setempat dan dapat pula dikelola secara mandiri.⁷³

6) Jaringan listrik

Sesuai tuntutan kebutuhan hidup saat ini, listrik merupakan sarana penerangan yang penting. Pada lingkungan perumahan, pasokan listrik harus dipertimbangkan dengan standar minimal 450 VA per keluarga ataupun 90 VA per individu.⁷⁴

⁷²Ibid.,149.

⁷³Ibid.,150.

⁷⁴Ibid.,

7) Telepon

Sarana komunikasi seperti telepon di dalam suatu kompleks perumahan sangat diperlukan untuk menunjang aktivitas penghuni, mempermudah berhubungan antar tetangga.

c. Fasilitas Umum dan Sosial Perumahan

Lingkungan permukiman yang baik harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pelayanan bagi penghuninya. Fasilitas-fasilitas ini secara umum dapat dibedakan menjadi:⁷⁵

1) Fasilitas pendidikan

Pendidikan merupakan sarana untuk membangun individu. Pada era globalisasi saat ini, pendidikan merupakan suatu faktor penting bagi peningkatan derajat sosial seseorang. Karena kawasan permukiman harus dilengkapi dengan fasilitas pendidikan sesuai dengan standar di bawah ini:⁷⁶

- a) Untuk setiap 1000 penduduk harus disediakan 1 fasilitas pendidikan setingkat Taman Kanak-kanak (TK).
- b) Untuk setiap 1600 penduduk harus disediakan 1 fasilitas pendidikan setingkat Sekolah Dasar (SD).
- c) Untuk setiap 6000 penduduk harus disediakan 1 fasilitas pendidikan setingkat Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA).

⁷⁵M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 151.

⁷⁶Ibid.,151.

Dasar penyedia sarana pendidikan ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya hal ini dapat terkait dengan bentuk grup bangunan/blok yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.⁷⁷

2) Fasilitas kesehatan

Suatu lingkungan permukiman yang penduduknya telah mencapai 6000 orang, selain harus dilengkapi dengan fasilitas pendidikan, juga harus dilengkapi dengan fasilitas kesehatan dengan ketentuan sebagai berikut:⁷⁸

- a) Untuk setiap 1000 jiwa harus disediakan 1 fasilitas kesehatan setingkat puskesmas pembantu yang sebaiknya diletakkan di tengah-tengah lingkungan permukiman dengan radius pencapaian maksimum 1500 m.
- b) Untuk setiap 10.000 jiwa harus disediakan satu fasilitas kesehatan setingkat puskesmas yang lebih tinggi daripada puskesmas pembantu. Pada lingkungan ini harus disediakan puskesmas induk yang membawahi lima puskesmas pembantu. Fasilitas ini sebaiknya diletakkan di tengah-tengah lingkungan permukiman

⁷⁷SNI 03-1733-2004, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, 24.

⁷⁸M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 152.

sehingga akses setiap puskesmas pembantu ke puskesmas induk dapat sama rata dengan radius pencapaian maksimum 3000 m.

- c) Apabila jumlah penduduk mencapai 10.000 jiwa, suatu lingkungan permukiman harus dilengkapi dengan rumah bersalin dan apotek. Fasilitas ini sebaiknya diletakkan di tengah-tengah dengan radius pencapaian maksimum 2000 m.

3) Fasilitas perbelanjaan dan niaga

Fasilitas perbelanjaan dan niaga merupakan fasilitas komersil sebagai layanan sebuah lingkungan perumahan. Fasilitas ini direncanakan dengan tujuan untuk mempermudah aktivitas ekonomi masyarakat. Ketentuannya adalah sebagai berikut:⁷⁹

- a) Untuk lingkungan perumahan dengan penduduk mencapai 250 jiwa sebaiknya disediakan fasilitas perbelanjaan terkecil yang dapat berwujud warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Fasilitas ini sebaiknya diletakkan di tengah-tengah dengan radius pencapaian maksimum 300 m.

- b) Apabila jumlah penduduk telah mencapai 2500 jiwa, suatu lingkungan permukiman sebaiknya dilengkapi dengan fasilitas perbelanjaan berupa pertokoan yang diletakkan di tengah-tengah dengan radius pencapaian maksimum 500 m.

- c) Apabila jumlah penduduk telah mencapai 3000 jiwa. Suatu lingkungan permukiman sebaiknya dilengkapi dengan pusat

⁷⁹Ibid.,31.

perbelanjaan lingkungan sebagai tempat jual beli keperluan sehari-hari seperti bahan makanan, pakaian, alat rumah tangga dan lain-lain. Pusat perbelanjaan ini terdiri dari pertokoan dan pasar yang sebaiknya diletakkan di tengah-tengah supaya mudah dicapai oleh setiap warga perumahan.

4) Fasilitas pemerintahan dan layanan umum

Untuk memberikan layanan yang lebih baik kepada masyarakat, selain fasilitas-fasilitas standar di atas, perlu juga disediakan fasilitas umum lainnya, seperti; untuk setiap 500 kepala keluarga (kk) atau 2500 jiwa penduduk perlu disediakan balai pertemuan, parkir umum, kamar mandi umum dan pos keamanan/hansip⁸⁰.

5) Fasilitas peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, berbagai macam agama dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat penghuni yang bersangkutan, maka kepastian tentang jenis dan jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu. Pendekatan perencanaan yang diatur adalah dengan memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan

⁸⁰M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 153.

kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religius.⁸¹

6) Fasilitas rekreasi dan kebudayaan

Untuk memberikan kesinambungan pada kondisi psikologi warga, selain fasilitas-fasilitas di atas perlu juga disediakan fasilitas rekreasi dan kebudayaan sebagai sarana apresiasi diri. Ketentuannya adalah untuk setiap 6000 kepala keluarga (kk) atau 30.000 jiwa perlu disediakan gedung serbaguna dan gelanggang remaja.

7) Fasilitas olahraga

Pada suatu kawasan permukiman perlu juga disediakan fasilitas olahraga. Ketentuannya adalah sebagai berikut:

- a) Untuk kelompok 50 kepala keluarga (kk) atau 250 jiwa perlu disediakan tempat bermain anak sebagai pengikat lingkungan.
- b) Untuk kelompok 500 kepala keluarga (kk) atau 3000 jiwa perlu disediakan lapangan terbuka, sebaiknya berupa taman yang sekaligus dapat digunakan untuk berolahraga.

8) Ruang terbuka hijau

Total area atau kawasan yang tertutupi hijau tanaman dalam satu satuan luas tertentu baik yang tumbuh secara alami maupun yang dibudidayakan.⁸² Mengalokasikan lahan untuk ruang terbuka hijau dalam kompleks perumahan adalah langkah yang harus dilakukan karena selain sebagai tempat berkumpul warga yang tinggal di

⁸¹Ibid.,154.

⁸²SNI 03-1733-2004, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, 10.

lingkungan perumahan atau tempat bermain anak-anak, juga sangat berperan aktif dalam peresapan air hujan menuju tanah sehingga dapat meminimalkan banjir bila intensitas air hujan yang turun terlalu tinggi serta berkontribusi dalam meningkatkan volume air tanah.

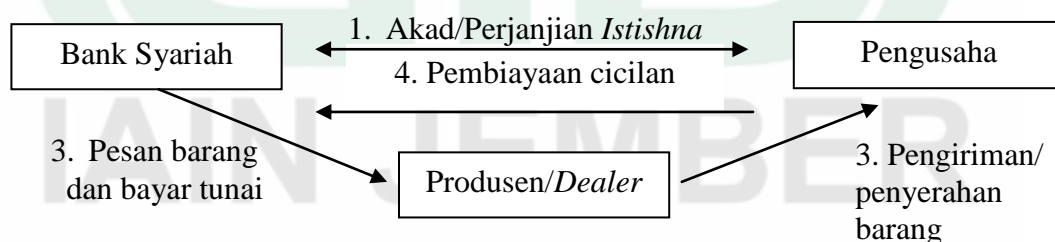
3. Jual Beli Dengan Skema *Istishna*

a. Pengertian *Istishna*

Istishna adalah akad jual beli barang pesanan (barang belum diproduksi atau barang tidak tersedia di pasar). Spesifikasi barang yang dipesan harus disepakati sejak awal dan harga barang yang dipesan bisa dibayar atau dicicil menurut *termin*.⁸³ Dalam fatwa dewan syariah nasional no: 06/DSN-MUI/IV/2000, *istishna* yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria, persyaratan dan harga tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*’) dan penjual (pembuat, *shani*’).⁸⁴

Gambar: II.1

Skema *Istishna*



Sumber: Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 70.

⁸³Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 70.

⁸⁴Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), 73.

Pada skema di atas dijelaskan bahwa pembayaran pesanan dapat dilakukan tunai setelah akad ditandatangani, atau berdasarkan termin sesuai dengan kemajuan pekerjaan barang yang dipesan atau dengan tangguh (tunda) untuk waktu tertentu.⁸⁵

b. Pokok-Pokok dalam Akad *Istishna*

Akad jual beli dengan skema *istishna* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang disepakati antara pemesan dan penjual. Karena konsepnya tetap pada skema jual beli, segala persyaratan dan klausul yang dicantumkan dalam akad *istishna* mirip dengan akad *murabahah* dan akad *salam*. Bedanya terletak pada ketersediaan barang yang diperjualbelikan. Akad *murabahah* diperuntukkan bagi barang yang sudah ada, sedangkan akad *salam* dan akad *istishna* untuk barang pesanan.⁸⁶

Jadi, rukun atau syarat perjanjian *istishna* juga sama dengan rukun dan syarat pada akad *salam*, yaitu harus mengandung unsur-unsur:⁸⁷

- 1) Pihak yang membuat perjanjian
 - a. Pihak pembuat barang yang juga disebut sebagai produsen (*shani*’).
 - b. Pihak pembeli yang bertindak selaku pemesan barang (*mustashni*’).
- 2) Objek yang diperjanjikan
 - a. Barang atau proyek yang dipesan.
 - b. Kesepakatan harga jual.

⁸⁵Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, 71-72.

⁸⁶*Ibid.*, 74-76.

⁸⁷*Ibid.*, 76.

3) Serah terima barang (*shighat*), yang terdiri dari serah (*ijab*) dan terima (*qabul*).

c. Fatwa Tentang Jual Beli *Istishna*⁸⁸

1) Ketentuan tentang pembayaran:

- a. Alat bayar harus diketahui dengan jelas.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

2) Ketentuan tentang barang:

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli (*mustashni* ') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

⁸⁸Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, 75.

3) Ketentuan lain:

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- b. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*.
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.⁸⁹ Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengelolaan dan eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaannya di perumahan Amany Residence Jember.

Sedangkan jenis penelitiannya menggunakan jenis *deskriptif* sebab penelitian ini pada dasarnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara mendalam terhadap suatu individu, kelompok, lembaga, atau masyarakat tertentu tentang latar belakang, keadaan sekarang, atau interaksi yang terjadi.⁹⁰

Penelitian ini mendeskripsikan data yang terkait dengan nilai-nilai Islam dalam berproduksi serta pengelolaan perumahan/hunian yang terdapat pada perumahan Amany Residence Jember. Karena peneliti melihat dari sekian banyak bentuk bisnis berupa hunian dengan konsep konvensional, perumahan Amany Residence Jember merupakan salah satu bentuk bisnis hunian yang menerapkan bisnis dengan konsep islami. Hal ini menjadikan peneliti tertarik untuk menggali informasi atau data-data mendalam terkait nilai-nilai Islam seperti apa yang diterapkan dalam pengelolaan bisnis dengan konsep islami ini.

⁸⁹Pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena, tentang apa yang dialami oleh peneliti, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, secara holistik dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.

⁹⁰Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), 6.

B. Lokasi Penelitian

Adapun yang dijadikan lokasi penelitian adalah Perumahan Amany Residence Jember yang beralamatkan di Jl. Cendrawasih, Krajan, Slawu, Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur. Alasan pemilihan lokasi tersebut karena perumahan ini merupakan perumahan pertama di Jember yang mengusung konsep 100% murni syariah dalam kegiatan usahanya yaitu mengembangkan konsep tanpa KPR bank, tanpa riba serta menawarkan pembelian rumah dengan konsep beli rumah langsung kredit kepada *developer*. Jadi peneliti menggali lebih dalam informasi-informasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.⁹¹

C. Subyek Penelitian

Penelitian ini menggunakan teknik *purposive* yaitu pemilihan kelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya. *Purposive* menunjukkan bahwa teknik ini digunakan untuk mencapai tujuan tertentu.⁹² Menurut Sugiyono dalam bukunya *purposive* adalah teknik pengambilan sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai seorang penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi objek/situasi sosial yang diteliti.⁹³

⁹¹Observasi, 7 September 2018.

⁹²Hamidi, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Malang: UMM Press, 2010), 89.

⁹³Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 218-219.

Adapun yang dijadikan sebagai informan dalam penelitian, peneliti menetapkan sebagai berikut:

1. Ari Rahman
2. Adelia Bunga Putri dan Lukman
3. Zainal, Sigit Yoga, Aryo, dan Anas
4. Abdullah

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa metode dalam pengumpulan data sebagai berikut:

1. Metode Observasi (*pengamatan*)

Dalam metode observasi⁹⁴ ini peneliti tidak hanya mengamati objek studi tetapi juga mencatat hal-hal yang terdapat pada objek tersebut. Menurut Creswell, observasi merupakan sebuah penelitian yang didalamnya peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktivitas individu-individu di lokasi penelitian.⁹⁵

Kelebihan metode observasi dibandingkan dengan survei adalah data yang dikumpulkan umumnya tidak terdistorsi, lebih akurat dan bebas dari respon biasa.⁹⁶ Selain itu metode ini peneliti gunakan untuk mendapatkan data tentang situasi dan kondisi secara universal dari objek penelitian.

⁹⁴Metode observasi adalah proses pencatatan pola perilaku subjek (orang), objek (benda), atau kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan para individu yang diteliti.

⁹⁵Jhon W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016), 267.

⁹⁶Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), 172.

Data yang diperoleh dari observasi adalah:

- a) Letak geografis perumahan Amany Residence Jember
- b) Cara pihak internal mengelola perumahan
- c) Cara penerapan nilai-nilai Islam dalam mengelola perumahan
- d) Cara pihak pemasaran melayani nasabah/konsumen

2. Metode Wawancara (*interview*)

Dalam menggunakan metode wawancara⁹⁷ ini peneliti mengadakan tanya jawab secara langsung dengan membawa instrumen penelitian sebagai pedoman pertanyaan dengan cara menanyakan beberapa pertanyaan untuk mencari data sebagai berikut:

- a) Profil perumahan Amany Residence Jember
- b) Jumlah unit perumahan konsep islami dan konvensional
- c) Mengenai cara pengelolaan perumahan
- d) Mengenai penerapan nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan

3. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menelusuri data historis.⁹⁸ Adapun metode dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jumlah unit perumahan yang berstatus islami, catatan-catatan yang berhubungan langsung dengan penelitian dalam penelitian ini yaitu tentang nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

⁹⁷Metode wawancara/interview adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan/orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara.

⁹⁸Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 152.

E. Analisis Data

Adapun yang dimaksud dengan analisis data menurut Bogdan dan Biklen dalam bukunya Moleong adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan terhadap orang lain.⁹⁹

Adapun langkah-langkah dalam teknik analisis data dalam penelitian ini adalah:

1. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan dicarinya jika diperlukan.¹⁰⁰

Reduksi data dalam penelitian ini, peneliti merangkum data dan memilih hal-hal pokok dan membuang hal-hal yang dianggap tidak sesuai dengan judul penelitian.

2. Display Data

Penyajian data dalam penelitian kualitatif biasa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dengan cara menyajikan data akan diperoleh kemudahan dalam

⁹⁹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rodakarya, 2011), 248.

¹⁰⁰Sugiyono, *Metode Penelitian*, 247.

memahami kejadian dalam penelitian, juga mempermudah perencanaan kerja selanjutnya. Dalam display data, peneliti menampilkan data secara sederhana terkait dengan judul penelitian.

3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif 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.

Peneliti mampu menemukan suatu penemuan baru yang berkaitan dengan fokus masalah penelitian, yakni pengelolaan perumahan Amany Residence Jember dan eksplorasi nilai-nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember.

F. Keabsahan Data

Penelitian ini menggunakan uji kredibilitas data dalam uji keabsahan data penelitian, uji kredibilitas menurut Sugiyono ada enam jenis, yaitu: perpanjangan, pengamatan, peningkatan ketekunan, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif, dan *membercheck*.¹⁰¹ Dalam hal ini peneliti menggunakan jenis triangulasi.

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu.¹⁰² Moleong menjelaskan bahwa triangulasi merupakan teknik pemeriksaan

¹⁰¹Sugiyono, *Metode Penelitian*, 270.

¹⁰²Ibid, 273

keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data tersebut untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.¹⁰³ Dalam penelitian ini menggunakan triangulasi sumber.

Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.¹⁰⁴ Dengan demikian penelitian ini dalam pengumpulan data dan pengujian data yang telah diperoleh dilakukan pada atasan pemimpin atau penentu kebijakan, kepada konsumen yang berkenaan dengan kasus.

G. Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian terdiri atas tahap penelitian secara umum dan tahap penelitian secara siklikal. Tahap penelitian terdiri atas tahap pralapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data.¹⁰⁵

1. Tahap pra-lapangan meliputi

a) Menyusun rancangan penelitian

Sebuah penelitian harus disusun sedemikian rupa. Ada beberapa hal yang perlu ditetapkan dalam menyusun rancangan penelitian, yaitu:

- 1) Judul penelitian
- 2) Latar belakang penelitian
- 3) Fokus penelitian
- 4) Tujuan penelitian
- 5) Manfaat penelitian
- 6) Metode penelitian

¹⁰³Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330.

¹⁰⁴Sugiyono, *Metode Penelitian*, 274.

¹⁰⁵Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 126-127.

b) Mengurus perizinan

Sebelum mengadakan penelitian, peneliti terlebih dahulu mengurus perizinan yakni meminta surat permohonan penelitian kepada pihak kampus, kemudian setelah meminta surat perizinan peneliti menyerahkan kepada pimpinan perumahan Amany Residence Jember untuk mengetahui apakah diberikan izin melakukan penelitian atau tidak.

c) Menjajaki dan menilai lapangan

Penjajahan dan penilaian lapangan ini terlaksana dengan baik apabila peneliti sudah terlebih dahulu mengetahui melalui orang pada lembaga yang akan diteliti mengenai situasi dan kondisi tempat penelitian.

d) Memilih dan memanfaatkan informan

Sebelum melakukan penelitian, peneliti terlebih dahulu menentukan informan atau orang yang dapat memberikan informasi terkait dengan judul yang dijadikan sebagai judul penelitian.

e) Menyiapkan perlengkapan penelitian

Sebelum dilakukannya penelitian, peneliti harus menyiapkan hal-hal yang diperlukan dalam penelitian yakni instrumen observasi, wawancara, dan dokumentasi.

2. Tahap pekerjaan lapangan, pada tahap ini dibagi menjadi beberapa bagian yakni:

a) Memahami latar penelitian dan persiapan diri

b) Memasuki lapangan

- c) Berperan serta sambil mengumpulkan data
 - d) Mengikuti dan memantau kegiatan serta kondisi masyarakat
 - e) Mencatat data
 - f) Mengetahui tentang tata cara mengingat data
 - g) Kejenuhan data
 - h) Analisis di lapangan
3. Tahap analisis data
- a) Reduksi data, memilih data-data yang telah diperoleh disesuaikan dengan kebutuhan dalam penelitian.
 - b) Penyajian data, menyajikan dengan jelas data-data yang telah dipilih dan sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian. Sehingga mudah untuk dipahami.
 - c) Verifikasi/penarikan kesimpulan, memberikan kesimpulan atas hasil analisis terhadap data-data yang ada.¹⁰⁶

¹⁰⁶Ibid, 127-148.

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

Objek penelitian skripsi ini adalah perumahan Amanya Residence Jember.

Adapun hasil yang diperoleh dari proses penelitian adalah sebagai berikut:

1. Profil Perumahan Amanya Residence Jember

a. Sejarah Singkat Berdirinya Perumahan Amanya Residence Jember

Sejarah berdirinya perumahan Amanya Residence Jember merupakan hasil dari kegagalan atau bisa dikatakan bangkrutnya proyek dengan konsep hutang-piutang terhadap bank dari pemilik perumahan Amanya Residence yakni Bapak Ari Rahman, SE. Ari Rahman memulai bisnis properti tahun 2004, saat itu bisnis yang diemban masih tergolong konsep konvensional karena semua aktivitas bisnisnya terikat dengan bank. Bisnis ini dijalankan hingga tahun 2012, pada tahun tersebut Ari Rahman mengalami masalah financial yakni krisis moneter yang bisa dikatakan 80% dari usahanya mengalami kebangkrutan, hal ini dipicu karena terikatnya hutang-piutang dalam menjalankan aktivitas bisnisnya.¹⁰⁷

Pada tahun 2013-2014 mulai pencarian kesalahan-kesalahan apa yang membuatnya bangkrut dan akhirnya mulai memahami bahwa pada dasarnya semua aktivitas-aktivitas yang dilakukan manusia terdapat aturan-aturannya yaitu terikat dengan hukum Islam, tidak terkecuali

¹⁰⁷Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 15 September 2018.

dengan bisnis property. Pada bisnis awal yang dijalankan oleh Ari Rahman sudah terdapat banyak kesalahan, salah satunya berhutang pada bank yang didalamnya mengandung unsur riba. Pada bulan Desember 2014 mengikuti salah satu edukasi terkait property syariah.

Akhirnya pada bulan April 2015 memulai bisnis anti mainstream yang tidak semua orang berani melakukan karena didalamnya mengandung risiko, yaitu mendirikan bisnis perumahan dengan konsep Islami yang diberi nama Amany Residence. Amany Residence bersegmentasikan menengah ke atas alasannya karena lokasi yang cukup strategis yaitu dengan pusat kota dan dekat dengan pinggir jalan.

Perumahan Amany Residence berkonsep 100% tanpa riba, tidak terikat dengan bank dan cicilannya pun langsung kepada pengelola yaitu Ari Rahman. Konsep yang diterapkan untuk membangun perumahan Amany Residence yaitu kerja sama dengan pemilik lahan dengan kesepakatan bagi unit, yaitu modal awal untuk Ari Rahman sebesar 5.000.000,00 dan satu unit rumah dan satu unit ruko untuk pemilik lahan.¹⁰⁸

b. Struktur Kepengurusan Perumahan Amany Residence Jember

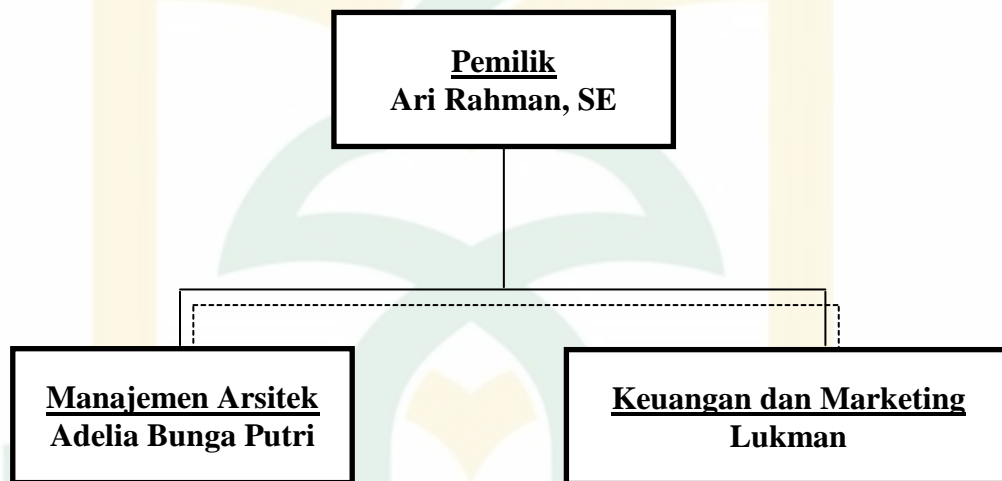
Untuk mencapai tujuan bersama, yakni tujuan pengelolaan di perumahan Amany Residence, maka diperoleh adanya susunan hubungan personalia dalam kaitannya dengan tugas dan tanggung jawab serta

¹⁰⁸Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 15 September 2018.

kewajiban-kewajiban dan hak-hak sesuai dengan kedudukannya, dalam struktur organisasi di perumahan Amany Residence menerapkan konsep kekeluargaan karena personalia yang terdapat didalamnya hanya berjumlah tiga orang saja.

Bagan IV.1

Struktur Organisasi Perumahan Amany Residence Jember



*keterangan : ————— Garis komando
 - - - - - Garis koordinasi

Sumber data: Dokumentasi kantor pemasaran perumahan Amany Residence Jember pada tanggal 15 September 2018.

c. Jumlah Unit Perumahan Amany Residence

Perumahan Amany Residence merupakan perumahan dengan jumlah unit yang masih tergolong terbatas karena jumlah unit yang tersedia hanya terdapat beberapa saja yaitu 4 unit ruko dan 9 unit rumah yang pada akhirnya menjadi 8 unit rumah karena untuk 1 unit digunakan sebagai pembangunan mushallah. Perumahan syar'i pertama di Jember

ini hadir dengan dua tipe. Pertama, luas tanah 54 m² yaitu pada tipe rumah B1, B2, B3, B4 dengan konsep rumah satu lantai dan kedua luas tanah 70 m² yaitu pada tipe rumah B5, B6, B7, B9 dengan konsep rumah dua lantai. Sementara untuk tipe A dikategorikan sebagai unit ruko yaitu A1, A2, A3 dan A4 dengan luas tanah 52 m², dan untuk tipe B8 dikategorikan sebagai mushallah. Hingga saat ini unit yang sudah ditempati masih berjumlah 4 unit rumah yaitu pada tipe B1, B2, B3 dan B6. Sementara pada tipe lainnya sudah diserahkan namun belum dihuni oleh pemilik.¹⁰⁹

B. Penyajian dan Analisis Data

Penggunaan metode penelitian yang berupa observasi, wawancara dan juga dokumentasi menghasilkan beberapa data. Setelah pengumpulan data selesai, kemudian lanjut kepada analisis data yang dilakukan secara interaktif. Penyajian data beserta analisis data peneliti dapatkan dari hasil penelitian di perumahan Amanya Residence Jember. Data yang diperoleh berdasarkan hasil dari observasi di perumahan Amanya Residence Jember, wawancara terhadap pemilik atau pimpinan perumahan Amanya Residence Jember, Karyawan perumahan Amanya Residence Jember, Konsumen perumahan Amanya Residence Jember, dan juga masyarakat sekitar perumahan Amanya Residence Jember tentang sesuatu yang terdapat dalam fokus penelitian skripsi ini, dan melalui dokumen-dokumen dari perumahan Amanya Residence Jember.

¹⁰⁹Dokumentasi Perumahan Amanya Residence Jember, pada tanggal 16 September 2018.

Adapun fokus penelitian, serta penyajian dan analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

Pada bagian ini, akan disajikan deskripsi pengelolaan perumahan Amany Residence Jember, dalam hal ini peneliti mengelompokkan pengelolaan menjadi dua garis besar yaitu pengelolaan pada prasarana lingkungan perumahan dan juga fasilitas umum dan sosial perumahan Amany Residence Jember.

a. Pengelolaan Prasarana Lingkungan Perumahan Amany Residence Jember

Pada bagian ini, akan disajikan mengenai pengelolaan prasarana yang ditawarkan oleh perumahan Amany Residence Jember, karena pada dasarnya dalam sebuah lingkungan perumahan harus disediakan beberapa prasarana untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Dalam pengelolaan prasarana lingkungan perumahan dikategorikan menjadi enam jenis prasarana yang ditawarkan yaitu *one gate system*, penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, saluran pembuangan air hujan, pembuangan sampah, dan jaringan listrik.

1) *One Gate System* (Pintu masuk satu arah)

Berikut ini akan disajikan pengelolaan pintu masuk satu arah, sistem ini dipakai demi kenyamanan konsumen dalam mengendarai kendaraannya ataupun saat berjalan kaki, dengan perumahan yang

berkonsep *cluster* maka sangat cocok menggunakan sistem ini.

Berikut hasil wawancara peneliti terhadap beberapa informan:

Bapak Ari Rahman selaku pimpinan dari perumahan Amany

Residence Jember, beliau mengatakan:

“Prasarananya disini sih hanya beberapa saja mas, karena melihat kawasan perumahannya saja yang hanya berjumlah beberapa saja, hanya berjumlah 13 unit rumah kan, jadi prasarananya yang ditawarkan *palingan* cuma sedikit, yang pertama ada jalan dengan konsep *one gate system*, jalannya cukup lebar, itu mas apa namanya selokan untuk mengalirkan genangan air hujan biar nggak banjir, terus ada listrik pastinya, ada penyedia air bersih berupa tandon, pengolahan air limbah berupa *septic tank*, sama tempat sampah, Cuma itu saja mas.

Dalam pengelolaannya disini kami sangat memperhatikan kenyamanan penghuni rumah, seperti memberikan tempat sampah di depan rumah supaya pemilik rumah tidak kebingungan saat mau membuang sampah.

Dari semua prasarana yang ada, kami mengelolanya sebaik mungkin demi kenyamanan pembeli atau penghuni rumah, kalau prasarananya kurang baik yang ada malah memberikan kesan buruk pada pembeli.”¹¹⁰

Hal ini serupa dengan hasil wawancara peneliti terhadap bagian

Keuangan dan *Marketing* bernama Lukman,

“*One gate system* yang kami terapkan disini jalan dan pintu gerbangnya cukup lebar, ini tujuannya biar konsumen yang punya mobil pas keluar masuk perumahan itu bisa leluasa dan nggak kerepotan.”¹¹¹

Disambung lagi dengan hasil wawancara peneliti terhadap bagian

Manajemen Arsitek bernama Adelia Bunga Putri, beliau memaparkan:

“Seperti yang masnya lihat sendiri, prasarananya ada jalan cukup lebar berpaving dengan menerapkan *one gate system*, biar yang punya rumah itu biar enak keluar masuknya, apalagi kalau misalkan ada kendaraan-kendaraan besar, kan bisa masuk mas,

¹¹⁰Ari Rahman, *wawancara*, Jember 21 September 2018.

¹¹¹Lukman, *wawancara*, Jember, 21 September 2018.

dan kalau menerapkan sistem ini juga pak satpamnya bisa enak mencatat siapa saja yang keluar masuk perumahan gitu”¹¹²

Dari hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya *one gate system* sengaja dirancang lebar dengan tujuan memberikan kenyamanan kepada semua pihak yang terlibat di dalam maupun di luar perumahan.

2) Penyediaan air bersih

Berikut ini akan disajikan pengelolaan penyediaan air bersih, dimana pengelolaan ini sangatlah dibutuhkan oleh penghuni rumah dalam aktivitas sehari-harinya. Karena suatu lingkungan perumahan harus menyediakan sumber air bersih bagi warganya. Berikut pemaparan dari beberapa informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

“Untuk hal ini kami selaku pengelola menyediakan tandon pada tiap-tiap rumah dan melakukan pengeboran supaya mendapatkan air yang bersih, ini sangat kami tekankan, kenapa? Air itu merupakan suatu hal yang sangat dibutuhkan sehari-hari, tanpa air kita tidak bisa apa-apa, mau mandi pakai air, masak juga butuh air, cuci baju apalagi, nah kalau airnya kotor maka pembeli nantinya akan merasa kecewa, jadi kita pakai bor untuk mendapatkan air bersih dan menggunakan tandon untuk menghemat juga.”¹¹³

Hal ini juga sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Lukman selaku Keuangan dan *Marketing* di perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

¹¹²Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 21 September 2018.

¹¹³Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 23 September 2018.

“Di perumahan Amany pada setiap kamar mandinya itu ada air tandonnya mas, jadi mereka bisa sedikit menghemat listrik dan kalau padam juga bisa menghemat air juga, untuk mendapatkan air bersihnya, kami disini melakukan pengeboran sampai dalam, kalau nggak gitu susah dapat air yang bersih.”¹¹⁴

Juga hasil wawancara dengan Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Air disini cukup bersih kok mas, kayaknya sih hasil *boran*, soalnya kalau nggak di bor nggak mungkin bersih kayak gini airnya mas, ada tandonnya juga jadi kalau padam itu kita masih punya cadangan air.”¹¹⁵

Dari wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya pengelolaan untuk penyediaan air bersih dilakukan dengan melakukan pengeboran, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan air bersih dan juga menyediakan tandon untuk cadangan air sehingga memberikan kenyamanan bagi konsumen.

3) Pengolahan air limbah

Dalam hal ini disajikan mengenai pengolahan air limbah, karena fungsinya sebagai kawasan permukiman, jadi limbah-limbahnya sebagian besar berasal dari limbah domestik atau limbah rumah tangga. Pengelolaannya cukup dengan menyediakan *septic tank* atau sumur resapan di kawasan perumahan. Berikut pemaparan dari beberpa informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

¹¹⁴Lukman, *wawancara*, Jember, 23 September 2018.

¹¹⁵Zainal, *wawancara*, Jember, 22 September 2018.

“Kami disini cuma menyediakan *septic tank*, itu sudah cukup mas, kawasan ini kan kawasan kecil, rumahnya saja cuma ada 13 unit, jadi limbah cair atau limbah padat itu cukup dibuang di *septic tank* itu saja, nggak mungkin juga kan masyarakat luar mau buang limbah ataupun sampahnya ke perumahan sini kan nggak mungkin mas, mereka juga punya tempat limbahnya masing-masing.”¹¹⁶

Hal ini serupa dengan wawancara peneliti bersama Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Cuma buat *septic tank* saja mas nggak ada yang lain, ya *palingan* juga orang-orang di kawasan perumahan saja yang buang limbahnya, nggak mungkin dari luar juga mas, buat *septic tank* saja sudah cukup kok mas.”¹¹⁷

Diperkuat juga dengan hasil wawancara bersama Sigit Yoga selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Ada kok mas, ada *septic tanknya* kok, di rumah-rumah lainnya juga ada, jadi aman-aman saja pas kita sekeluarga buang air besar atau yang lainnya, soalnya ada *septic tank* itu, jadi aman.”¹¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwasanya dalam pengelohan air limbah, pihak pengelola menyediakan sumur resapan berupa *septic tank*, menyediakan satu bentuk pengelolaan sudah dirasa cukup melihat kawasan perumahan yang sangat minimalis. Hal ini dimaksudkan juga untuk memberikan kenyamanan bagi konsumen.

¹¹⁶Ari Rahman, *wawancara*, 23 September 2018.

¹¹⁷Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 23 September 2018.

¹¹⁸Sigit Yoga, *wawancara*, Jember, 23 September 2018.

4) Saluran pembuangan air hujan

Pada bagian ini akan disajikan mengenai pengelolaan pada saluran pembuangan air hujan, dalam hal ini sebenarnya cukup disediakan sumur resapan di area-area terbuka di dalam kawasan perumahan atau juga bisa disediakan selokan. Berikut pemaparan dari beberapa informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

“Kami menyediakan selokan yang tertutup untuk mengatasi genangan air ketika turun hujan, kawasan ini kan penuh dengan area yang berpaving, dan juga dekat dengan sawah, jadi untuk mengalirkan air hujannya itu cukup dialirkan ke selokan yang ada di pinggiran itu, selokannya juga dibuat tertutup supaya tidak kecium baunya oleh penghuni rumah, jadi kami disini benar-benar sangat memperhatikan kenyamanan konsumen mas.”¹¹⁹

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Aryo selaku penghuni perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Tenang mas, kalau ada hujan lebat, airnya nggak bakal tergenang di depan rumah meskipun di depan *batakoan*, di samping sudah ada selokan kok mas, jadi airnya ikut ke selokan itu wes.”¹²⁰

Disambung dengan hasil wawancara peneliti bersama Bapak Abdullah selaku warga sekitar, dia mengatakan:

“Pas ojen derres cen tak pernah banjir neng perumahan kantoh dek, pon bede selokan karuah, deddih aengngah karuah norok ka selokan, cen tak pernah banjir ongguen jet neng kantoh, kan semmak bik sabeh polaen pole (Saat hujan lebat tidak pernah banjir di perumahan ini, sudah ada selokan, jadi airnya itu ikut

¹¹⁹ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 24 September 2018.

¹²⁰ Aryo, *wawancara*, Jember, 24 September 2018.

arus ke selokan, memang tidak pernah banjir sungguhan disini, lagian dekat sawah juga).”¹²¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwasanya untuk saluran pembuangan air hujan, pihak pengelola cukup menyediakan sumur resapan atau berupa selokan di pinggir kawasan perumahan, dengan menyediakan selokan maka genangan air hujan akan mengikuti arus ke selokan sehingga hal-hal yang tidak diharapkan seperti banjir dapat teratasi. Hal ini dilakukan oleh pengelola dengan tujuan memberikan kenyamanan bagi konsumen.

5) Pembuangan sampah

Pada bagian ini akan disajikan mengenai pengelolaan pembuangan sampah, hal ini sangat vital karena menyangkut kesehatan bersama. Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

“Demi kenyamanan dan keasrian kawasan perumahan, kami menyediakan tempat sampah pada tiap-tiap rumah, ini dimaksudkan supaya pemilik rumah tidak kebingungan ketika membuang sampah, dan melatih mereka untuk tidak membuang sampah sembarangan, sampah ini kan sesuatu yang kotor, dan sesuatu yang kotor itu membawa penyakit, jadi demi kesehatan dan kenyamanan bersama, kami selaku pengelola menyediakan satu unit tempat sampah di depan tiap-tiap rumah, yang pada akhirnya sampah tersebut diangkut lagi untuk dibuang ke TPA.”¹²²

¹²¹ Abdullah, *wawancara*, Jember, 24 September 2018.

¹²² Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 25 September 2018.

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Anas selaku konsumen perumahan Aman Residence Jember, dia mengatakan:

“Untuk pembuangan sampahnya sudah ada kok mas di depan rumah itu, lihat sendiri kan mas di depan rumah-rumah itu sudah ada tempat sampahnya, jadi kami selaku penghuni perumahan sudah tidak kerepotan kalau mau buang sampah, emam mas kalau sampai buang sampah sembarangan, apalagi ini kawasan perumahan pas ada sampah yang berserakan di depan rumah-rumah ini, kan kelihatannya kayak gimana gitu mas.”¹²³

Diperkuat lagi dari hasil wawancara peneliti terhadap Zainal selaku konsumen perumahan Aman Residence Jember, dia mengatakan:

“Alhamdulillah mas orang-orang disini nggak ada yang buang sampah sembarangan, kan sudah ada tempat sampahnya masing-masing di depan rumahnya, jadi mereka semua buang sampahnya ya ke tempat sampahnya masing-masing, apalagi kalau sampai sampah-sampah seperti plastik banyak yang berserakan disini, saya khawatirnya bisa menyebabkan banjir nanti mas, jadi saya kami disini buang sampahnya Alhamdulillah pada tempatnya semua.”¹²⁴

Berdasarkan beberapa pemaparan di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya dalam kawasan perumahan itu harus disediakan satu atau beberapa tempat sampah, tujuannya supaya kawasan perumahan tidak menjadi kotor dan kawasan juga akan menjadi asri dengan tidak adanya sampah yang berserakan.

6) Jaringan Listrik

Pada bagian ini akan disajikan mengenai pengelolaan jaringan listrik karena listrik merupakan sarana penerangan yang penting dalam kebutuhan hidup saat ini. Berikut pemaparan dari beberapa informan:

¹²³Anas, wawancara, Jember, 25 September 2018.

¹²⁴Zainal, wawancara, Jember, 25 September 2018.

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau memaparkan:

“Jaringan listrik ini juga merupakan kebutuhan vital dalam kehidupan manusia setelah air mas, coba bayangkan saja jika kita hidup tanpa ada listrik, serasa kembali pada zaman dulu kan? Jadi kalau kawasan perumahan ini nggak dipasang listrik, ya nggak *payu* bisnis saya ini, untuk pengelolaannya sendiri kami sudah memotong uang saat pembeli melakukan transaksi, jadi penghuni rumah sudah tidak perlu lagi membayar listrik karena sudah termasuk di awal pembayaran sebelum membeli itu.”¹²⁵

Disambung oleh pemaparan dari Lukman selaku Keuangan dan *Marketing* perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Untuk listriknya penghuni rumah sudah tidak perlu banyar lagi mas, karena sudah ada termasuk di pembayaran di awal, jaringan listrik ini kami sediakan karena memang ini suatu kebutuhan juga kan, nggak ada listrik serasa nggak berwarna hidup kita mas, hehe.”¹²⁶

Diperkuat lagi dengan pemaparan Anas selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Saya disini wes nggak usah bayar listrik mas, soalnya katanya sudah masuk dipembayaran awal, oh iya pastinya listrik sangat dibutuhkan mas karena tanpa listrik kita mau apa mas, nggak bisa cas hp, nggak bisa masak juga, nggak bisa ngapa-ngapain nanti pas mas.”¹²⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwasanya listrik sangatlah dibutuhkan bagi manusia, tidak terkecuali penghuni dan pengelola perumahan Amany Residence Jember itu sendiri, karena tanpa listrik maka hidup ini kurang bermakna.

¹²⁵ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 26 September 2018.

¹²⁶ Lukman, *wawancara*, Jember, 26 September 2018.

¹²⁷ Anas, *wawancara*, Jember, 26 September 2018.

b. Pengelolaan Fasilitas Umum dan Sosial Perumahan Aman Residence Jember

Pada bagian ini, akan disajikan mengenai pengelolaan fasilitas umum dan sosial dari perumahan Aman Residence Jember, karena pada dasarnya lingkungan permukiman yang baik harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pelayanan demi kenyamanan bagi penghuninya. Dalam pengelolaan fasilitas umum dan sosial perumahan Aman Residence Jember dikategorikan menjadi dua jenis fasilitas yang ditawarkan yaitu fasilitas peribadatan dan fasilitas perbelanjaan dan niaga.

1) Fasilitas peribadatan

Pada bagian ini akan disajikan mengenai pengelolaan fasilitas peribadatan, fasilitas ini sangat diperlukan pada jenis properti syariah karena sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani bagi penghuni perumahan Aman Residence Jember. Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Aman Residence Jember, beliau memaparkan:

“Salah satu fasilitas yang kami tawarkan disini salah satunya yaitu mushallah yang kami bangun pada tipe B8, tipe itu sebenarnya menjadi rencana untuk diberikan kepada pemilik lahan, namun dari pemilik lahan sudah dihibahkan untuk dibangun mushallah, kan jadi lucu mas kalau perumahan syariah tapi nggak ada sarana ibadahnya, hihihi, jadi kami membangun mushallah untuk dijadikan sarana keagamaan, meskipun kita tau sendiri pastinya di setiap rumah, di dalam rumah itu pastinya ada mushallahnya sendiri tapi dengan adanya satu mushallah di dalam kawasan perumahan akan memberikan kesan kesatuan dan kekompakan bagi penghuni perumahan dalam acara

keagamaan, bisa dibuat acara tahlilan bersama, yasinan, shalat berjamaah dan kegiatan keagamaan lainnya.¹²⁸

Untuk pengelolaannya sudah ada yang ngatur kok mas, saya membayar orang untuk mengurus mulai dari menyapu, pel, bersihkan toilet, dan segala macam orang itu yang ngurus, sekalian juga dia yang merawat mushallah ini, jadi kalau misalkan ada kerusakan kayak lampu mati uangnya minta ke saya terus dia yang pasang sendiri gitu.”¹²⁹

Wawancara bersama konsumen perumahan Amany Residence Jember bernama Sigit Yoga, dia menyatakan:

“Saya dan teman-teman di kawasan sini sering melakukan shalat berjamaah di mushallah ini, nggak cuma shalat berjamaah, tapi kami juga sering melakukan kegiatan keagamaan lainnya kayak tahlilan, yasinan, tasyakuran juga pernah.¹³⁰

Nggak lah mas, sudah ada yang ngurus kok mushallah itu, mulai dari menyapu sampe bersihkan toilet, paling saya cuma bantu-bantu sapu saja.”¹³¹

Disambung oleh wawancara peneliti bersama Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia menyatakan:

“Saya sering *ngimami* shalat disini, mushallah ini banyak gunanya mas, selain buat shalat juga bisa buat tahlilan dan lain-lainnya.¹³²

Sudah ada yang mengurus mushallah itu mas, jadi kami penghuni perumahan paling cuma bantu-bantu nyapu saja.”¹³³

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya dalam pengelolaan fasilitas peribadatan bukan hanya ditujukan untuk shalat saja, melainkan bisa juga dijadikan sebagai sarana silaturahmi antar penghuni perumahan. Hubungan manusia dengan Allah tetap terjaga, dan juga hubungan manusia dengan

¹²⁸ Ari Rahman, *wawancara*, Jember 27 September 2018.

¹²⁹ *Ibid.*, 5 Oktober 2018.

¹³⁰ Sigit Yoga, *wawancara*, Jember 27 September 2018.

¹³¹ *Ibid.*, 5 Oktober 2018.

¹³² Zainal, *wawancara*, Jember, 27 September 2018.

¹³³ *Ibid.*, 5 Oktober 2018.

manusia juga tetap terjaga. Dalam pengelolaannya seorang pemilik usaha memberikan amanah kepada orang lain untuk mengatasi pengelolaan sarana peribadatan ini.

2) Fasilitas perbelanjaan dan niaga

Pada bagian ini akan disajikan mengenai pengelolaan fasilitas perbelanjaan dan niaga, karena fasilitas ini merupakan fasilitas komersil sebagai layanan sebuah lingkungan perumahan, fasilitas ini direncanakan dengan tujuan untuk mempermudah aktivitas ekonomi masyarakat perumahan Amany Residence Jember. Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau menyatakan:

“Untuk fasilitas perniagaan ini, kami menyediakan unit ruko untuk dijadikan sarana jualan bagi penghuni perumahan, terdapat 4 unit ruko yang berjejer di kawasan depan perumahan, jadi mereka bisa bertransaksi ataupun berjualan melalui ruko tersebut, mereka bisa buka warung makan, warung internet, rental fotocopy atau yang lainnya.”¹³⁴

Disambung oleh hasil wawancara bersama Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember, dia menyatakan:

“Fasilitas niaganya cuma ada satu mas, cuma ada ruko di depan itu, ini kan kawasannya kecil dan apalagi dekat dengan pusat kota dan pusat perbelanjaan, jadi kami hanya menyediakan ruko saja, kalau mereka mau belanja mereka tinggal pergi ke Kota.”¹³⁵

¹³⁴ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 28 September 2018.

¹³⁵ Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 28 September 2018.

Hasil wawancara dengan Aryo selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia menyatakan:

“Keluarga saya kalau mau masak belanjanya itu ke Pasar Tanjung mas, tapi kadang juga ada pedagang sayur keliling yang mampir ke sini, ruko di depan itu sering tutup mas.”¹³⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya fasilitas-fasilitas perniagaan yang disediakan oleh perumahan Amany Residence Jember yaitu hanya berupa ruko saja, pihak konsumen yang dalam melakukan kegiatan ekonominya masih harus pergi keluar untuk berbelanja. Pihak pengelola memberikan sedikit fasilitas perniagaan karena melihat kawasan perumahan yang bisa dikatakan minimalis juga karena lokasi yang sudah dekat dengan kota dan sarana perbelanjaan lainnya, jadi dengan memberikan sedikit fasilitas sudah dirasa cukup.

2. Eksplorasi Nilai-nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

Pada bagian ini akan disajikan data berupa nilai-nilai Islam apa saja yang terdapat dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember, dalam hal ini peneliti mengelompokkan nilai-nilai Islamnya menjadi lima garis besar yaitu nilai berwawasan jangka panjang, mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, memiliki wawasan sosial, menghindari jenis dan proses produksi haram dalam Islam, mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi.

¹³⁶ Aryo, wawancara, Jember, 28 September 2018.

a. Berwawasan Jangka Panjang

Pada bagian ini akan disajikan mengenai nilai Islam yang terdapat pada pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu berwawasan jangka panjang, karena dalam hal ini seorang pengelola bisnis dalam berproduksi tidak hanya mengambil keuntungan jangka pendek saja namun juga harus berorientasi jangka panjang yaitu berorientasi pada tujuan akhirat.

“Dulu ketika saya berbisnis dengan berhutang ke Bank, bisnis saya bisa dibilang 80% bangkrut, apalagi dulu saya pemain hutang, jadi kredit ke kita itu bagaimana gitu, nah ini yang jadi kelebihan dari bisnis syariah, tergantung siapa yang melakukan, jadi kalau kita memang sudah berazam untuk meninggalkan sesuatu yang diharam itu insyaAllah Allah selalu menolong kita, kita dijauhkan sama orang-orang yang berniat jelek.”¹³⁷

Hal ini serupa dengan hasil wawancara peneliti bersama Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Kami mengaca pada pengalaman yang lalu mas, dulu kami sempat bangkrut karena dulu kami punya banyak hutang, akhirnya kami nggak bisa melunasi pas bangkrut, jadi untuk bisnis properti syariah yang sekarang ini kami mengusungnya dengan konsep tanpa riba, jadi murni nggak ada sangkut pautnya dengan bank, pinjam ke Bank itu kan pasti ada ribanya mas, sudah jelas kan mas kalau riba itu diharamkan dalam Islam, jadi kami nggak mau melakukan kesalahan yang sama lagi dengan yang dulu.”¹³⁸

Disambung lagi dengan hasil wawancara peneliti bersama Lukman selaku Keuangan dan *Marketing* perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

¹³⁷ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

¹³⁸ Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

“Sudah nggak mau lagi mas usaha dengan pinjam ke Bank, ujung-ujungnya kita sendiri yang rugi, kita sekarang ada dua proyek kok mas, semuanya berkonsep syariah semua, perumahan Amany dan perumahan Casablanca yang baru ini juga konsepnya syariah, jadi kita benar-benar melihat pengalaman yang dulu, sudah jelas dalam Al-Quran kalau riba itu haram, jadi kita menghindari proses yang diharamkan dalam Al-Quran.”¹³⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya salah satu nilai Islam yang terkandung dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu berwawasan jangka panjang dimana pihak pengelola sangat menghindari proses produksi yang diharamkan oleh Islam yaitu riba. Karena jika seorang produsen muslim dalam melakukan aktivitas produksinya selalu menggunakan unsur yang diharamkan dalam Islam seperti salah satunya riba, maka keuntungan yang dirasakan oleh produsen tersebut hanyalah di dunia saja, keuntungan yang diperoleh hanyalah bersifat sesaat, namun dalam akhirat kelak akan dipertanggungjawabkan aktivitas tersebut, karena sudah jelas dalam Al-Quran bahwasanya Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, dan pelaku riba akan menanggung akibatnya kelak di akhirat.

b. Mendorong Ukhuwah antar Sesama Pelaku Ekonomi

Pada bagian ini akan disajikan mengenai nilai Islam yang terdapat dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, karena dalam hal ini persaingan yang terdapat dalam properti syariah bukanlah persaingan

¹³⁹Lukman, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

yang harus mematikan usaha dari pengusaha yang lain, namun persaingan yang tetap menjunjung tinggi prinsip dan aturan syariat.

Berikut pemaparan dari Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

“Seneng, seneng mas, apalagi ada properti syariah, soalnya kan ini konsepnya edukasi ya, semakin banyak properti syariah maka semakin bagus, semakin jadi familiar properti syariah ini, *antum* kalau ke Bogor yang namanya properti syariah itu menguasai disana, konsep konven itu malah di bawahnya kalau disana, saya nggak sama sekali merasa tersaingi dengan ada properti yang sejenis, nah masalahnya kalau ada yang abal-abal itu yang jadi masalah, dan itu sudah terjadi di Jember, konsep yang benar-benar syariahnya yang kena.”¹⁴⁰

Hasil wawancara bersama Lukman selaku Keuangan dan Marketing perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Di Jember ini sudah ada beberapa properti yang bekonsep syariah kok mas, di Arjas ada perumahan Griya Ar-Rizki dan mungkin masih banyak yang lainnya yang masih baru garap atau masih jadi rencana juga pasti banyak, kalau ditanya merasa tersaingi kami rasa sih nggak mas, kenapa? Karena kita disini seperti yang saya katakan sebelumnya, kita konsepnya itu edukasi dulu mas, nah semakin banyak orang-orang tahu tentang perumahan syariah, pemasaran kita jadi tambah gampang nanti mas, jadi kami senang-senang saja kalau ada properti yang sejenis dengan kita gitu.”¹⁴¹

Wawancara bersama Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Nggak merasa tersaingi sama sekali, justru kita senang ada properti syariah juga khususnya di Jember ini, pemasaran kita yang jadi gampang nanti, jadi kita merasa ada yang ngebantu melakukan edukasi gitu, kalau mau berbisnis itu nggak usah aneh-aneh mas, nggak perlu mengeksploitasi sesama pelaku bisnis.”¹⁴²

¹⁴⁰ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

¹⁴¹ Lukman, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

¹⁴² Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya salah satu nilai yang terkandung dalam pengelolaan perumahan Amanya Residence Jember yaitu mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, hal ini sesuai dengan beberapa kutipan dari informan yang mengatakan bahwasanya mereka merasa “*senang dan bangga jika terdapat usaha yang sejenis*”.

c. Memiliki Wawasan Sosial

Pada bagian ini akan disajikan mengenai nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amanya Residence Jember yaitu berwawasan sosial, dalam hal ini harus ada dana yang dialokasikan oleh pengelola perumahan Amanya Residence Jember bagi keperluan sosial di jalan Allah, hal ini dimaksudkan supaya hak orang lain juga terpenuhi, Allah menganjurkan kita sebagai umat muslim untuk saling memberi satu sama lain, karena pada dasarnya harta yang kita miliki sebagian juga milik orang lain. Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Wawancara bersama Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amanya Residence Jember, beliau mengatakan:

“Di Amanya ini ada program sosialnya juga mas, yaitu hadiah 1 unit sepeda motor Honda Beat untuk tiga orang pembeli pertama, tapi kemarin yang khusus dua orang itu nggak mau diambil motornya, tapi suruh dijadikan potongan DP saja gitu, ya sudah nggak apa-apa, dan yang satu hadiahnya diambil berupa motor, sistem ini kami terapkan untuk menarik minat konsumen baru.¹⁴³

Kalau dana sosial untuk masyarakat sekitar itu cuma di awal saja mas, jadi setiap developer perumahan saat pertama kali

¹⁴³Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

bangun usaha perumahan itu harus memberikan dana sosial pada masyarakat di sekitar perumahan yang mau dibangun, nah kemarin dari kami memberikan amplop yang isinya sejumlah uang, maaf saya nggak bisa menyebutkan nominalnya, jadi dana sosial bagi masyarakat sekitar yang ada di sini itu memberikan sejumlah uang.”¹⁴⁴

Hasil wawancara peneliti bersama Zainal selaku konsumen perumahan

Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Alhamdulillah saya kemarin termasuk tiga orang pembeli pertama mas, jadi otomatis saya dapat hadiah, hadiahnya kemarin dapat motor Beat, tapi sama saya nggak diambil motornya, saya bilang ke pak Ari suruh potong DP saja gitu, lumayan kan mas, kalau ambil motor, saya sudah punya motor, jadi saya jadikan potong DP saja.”¹⁴⁵

Wawancara peneliti bersama Aryo selaku konsumen perumahan Amany

Residence Jember, dia mengatakan:

“Ya mas, itu hadiah saya pas beli rumah disini, katanya sih saya masuk tiga orang pertama yang beli rumah di perumahan sini.”¹⁴⁶

Wawancara peneliti bersama Anas selaku konsumen perumahan Amany

Residence Jember, dia mengatakan:

“Saya dapat hadiah motor Beat, tapi sama saya nggak diambil, sama saya dijadikan satu sama DP beli rumah ini, biar nambah-nambah modal.”¹⁴⁷

Wawancara peneliti bersama Abdullah selaku masyarakat sekitar perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Enggih dek bender, sabben kaule eberrik amplop esseen pesseh, kaule pertama tak oning kiyah anapah mak eberrik pesseh, pas ejelasagih mon pesseh karuah gebey dana sosial

¹⁴⁴Ibid.,15 Oktober 2018.

¹⁴⁵Zainal, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

¹⁴⁶Aryo, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

¹⁴⁷Anas, *wawancara*, Jember, 29 September 2018.

perumahan nikah”¹⁴⁸ (Iya dek benar, dulu saya dikasih amplop yang isinya uang, saya pertama tidak tahu juga kenapa kok dikasih uang, terus dijelaskan kalau uang tersebut sebagai dana sosial di perumahan ini).

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya pengelolaan perumahan Amanya Residence Jember memiliki nilai Islam yaitu berwawasan sosial, mereka tidak selalu memikirkan keuntungan yang diperoleh saja, melainkan masih menyisihkan sebagian harta atau pendapatannya untuk dijadikan hadiah dan nominal uang kepada konsumen dan masyarakat sekitar.

d. Menghindari Jenis dan Proses Produksi Haram dalam Islam

Pada bagian ini akan disajikan mengenai nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amanya Residence Jember yaitu menghindari jenis dan proses produksi haram dalam Islam, pihak pengelola sangat memperhatikan nilai yang satu ini karena dalam Islam sudah sangat jelas dan cukup rinci mengklasifikasikan mana barang halal dan mana barang buruk, Islam juga melarang untuk menghalalkan apa yang sudah ditetapkan haram dan mengharamkan apa-apa yang sudah menjadi halal.

Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Wawancara bersama Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amanya Residence Jember, beliau mengatakan:

“Perumahan ini kami konsep dengan 100% syariah, membawa konsep kepemilikan rumah secara murni syariah yang dalam pengelolaannya tanpa bunga, tanpa riba, tanpa bank, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa akad bathil serta syarat kepemilikan yang mudah, saya sudah *kapok* dengan Bank mas, dan untuk

¹⁴⁸ Abdullah, *wawancara*, Jember, 15 Oktober 2018.

perumahan ini kami konsep benar-benar 100% tanpa bank, seperti saya katakan di awal modalnya saja saya hanya lima juta rupiah dengan bekerja sama dengan pemilik lahan.”¹⁴⁹

Wawancara bersama Lukman selaku Keuangan dan *Marketing* perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Saya bisa klaim bahwa perumahan ini murni syariah mas, apa yang tertera di brosur internet yang katanya tanpa riba dan lain sebagainya itu benar, karena dalam pengelolaan awalnya saja ini pak Ari cuma modal lima juta saja tapi kerja sama dengan pemilik lahan, cicilannya saja langsung ke pak Ari nggak ke Bank, jadi disini murni tanpa Bank.”¹⁵⁰

Wawancara peneliti bersama Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Nggak ada hubungannya sama Bank sama sekali mas, orang nyicilnya langsung ke pak Ari kok, kalau kita pakai Bank otomatis nanti ada ribanya kan, sedangkan ini adalah perumahan syariah jadi nanti nggak syariah lagi dong kalau pakai Bank.”¹⁵¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat peneliti simpulkan bahwasanya nilai Islam yang terkandung dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu pihak pengelola menghindari proses produksi yang diharamkan oleh Islam yaitu tanpa menggunakan riba, akad yang tidak bermasalah, dan proses kepemilikan rumah yang dimudahkan oleh pengelola perumahan Amany Residence Jember.

e. Mengikuti Syarat Sah dan Rukun Akad/Transaksi

Pada bagian ini akan disajikan mengenai nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu mengikuti syarat dan rukun akad dalam bertransaksi, karena dalam jual beli ketetapan akad

¹⁴⁹ Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

¹⁵⁰ Lukman, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

¹⁵¹ Adelia Bunga Putri, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

adalah menjadikan barang sebagai milik pembeli dan menjadikan harga atau uang sebagai milik penjual, seorang penjual maupun pembeli harus dan diwajibkan untuk mengikuti dan taat terhadap syarat-syarat sah serta rukun dalam akad bertransaksi, apabila melanggar atau keluar dari ketentuan maka tidak akan bermanfaat transaksi jual beli yang dilakukan.

Berikut beberapa pemaparan dari informan:

Wawancara peneliti bersama Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember, beliau mengatakan:

“Akad yang digunakan di perumahan ini yaitu Istishna atau jual beli pesan, jadi orang pesan dulu ke kita sudah bahas ini dan itunya maksudnya semua kesepakatannya baru setelah itu kita garap rumahnya, istishna ini harus jelas loh mas, jelas ciri-cirinya, spesifikasi rumahnya kayak apa itu harus jelas, waktu dan penyerahan barangnya juga harus jelas sesuai kesepakatan, jadi sekali lagi konsep yang digunakan disini benar-benar menjauhkan diri dari Bank.¹⁵²

Untuk *flow chart* kepemilikan rumah di Amany Residence itu gini, konsumen mengajukan permohonan dengan mengisi form yaitu formulir SPKB dan formulir aplikasi kredit, kemudian dilakukan verifikasi layak dan nggaknya, jika layak konsumen membayar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000., ini juga sebagai pengurangan uang muka, setelah itu akad istishna dengan kami dengan membayar uang muka 6 kali, uang muka pertama maksimal 30 hari dari uang tanda jadi, apabila lebih dari 30 hari maka pemesanan dianggap batal, setelah uang muka lunas konsumen tinggal bayar angsuran ke developer Amany, kemudian penandatanganan AJB (akta jual beli) terus bangun rumah, baru setelah itu serah terima kunci dan serah terima agunan. Untuk syarat pemohon bagi pegawai swasta dan pegawai negeri yaitu fotokopi KTP suami isteri, fotokopi surat nikah, fotokopi KK, fotokopi NPWP, fotokopi surat agunan, fotokopi surat keterangan kerja, slip gaji dan pas photo 3x4 suami isteri sebanyak 3 lembar. Sedangkan bagi wiraswasta atau pengusaha yaitu fotokopi KTP suami isteri, fotokopi surat nikah, fotokopi KK, fotokopi NPWP, fotokopi SIUP dan TDP, fotokopi surat agunan, foto lokasi usaha, surat keterangan usaha

¹⁵²Ari Rahman, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

dari kelurahan, laporan keuangan usaha, dan pas photo 3x4 suami isteri sebanyak 3 lembar.”¹⁵³

Wawancara bersama Sigit Yoga selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Dulu saya beli rumah ini pesan dulu mas, rumahnya nggak langsung jadi, bukan rumah ini sudah jadi terus saya beli bukan gitu mas, jadi saya ngasih DP dulu ke pak Ari baru nunggu rumahnya jadi.”¹⁵⁴

Seingat saya itu fotokopi KTP saya dan isteri, fotokopi surat nikah, slip gaji, fotokopi KK, sama foto 3x4 mas, itu seingat saya.”¹⁵⁵

Wawancara peneliti bersama Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember, dia mengatakan:

“Ya nggak langsung jadi lah mas, saya sek mesen dulu ke pak Ari, saya ngasih DP ke pak Ari, kalau nggak salah dulu saya DP 90 juta kalau nggak salah.”¹⁵⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwasanya nilai Islam yang terkandung dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu dalam akad yang sesuai syariat Islam, menggunakan akad Istishna, akad ini berupa akad jual beli pesan dengan alur yang sesuai dengan prosedur yaitu proses survei dan kelayakan menjadi konsumen, melakukan transaksi atau akad dan membayar yang sesuai dengan kesepakatan. Prosedur akad yang dijalankan sesuai dengan bagan *flow chart* sebagai berikut:

¹⁵³Ibid.,15 Oktober 2018.

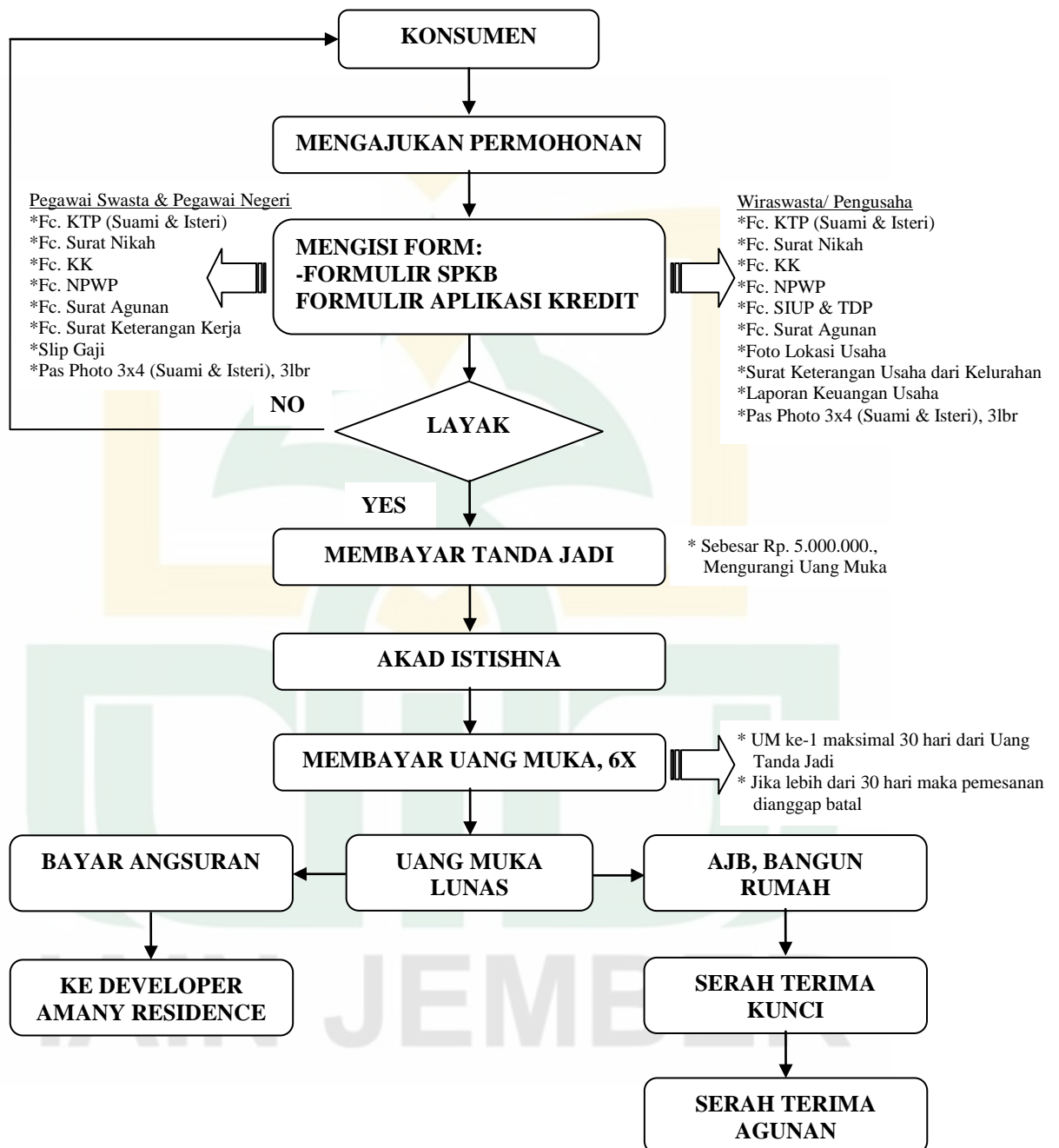
¹⁵⁴Sigit Yoga, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

¹⁵⁵Ibid.,15 Oktober 2018.

¹⁵⁶Zainal, *wawancara*, Jember, 30 September 2018.

Bagan: IV.2

Flow Chart Kepemilikan Rumah di Amany Residence Jember



Sumber data: Dokumentasi kantor pemasaran perumahan Amany Residence Jember pada tanggal 30 September 2018.

Pada bagan di atas dijelaskan bahwa alur atau *flow chart* kepemilikan rumah di Amany Residence Jember yaitu, konsumen mengajukan permohonan dengan mengisi form berupa formulir SPKB dan formulir aplikasi kredit, kemudian dilakukan verifikasi layak atau tidak, jika dirasa layak atau sesuai prosedur, maka konsumen membayar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000., ini juga sebagai pengurangan uang muka, setelah itu melakukan akad istishna dengan pihak perumahan Amany Residence Jember dengan membayar uang muka 6 kali, uang muka pertama maksimal 30 hari dari uang tanda jadi, apabila lebih dari 30 hari maka pemesanan dianggap batal, setelah uang muka lunas maka konsumen hanya membayar angsuran ke developer Amany, kemudian penandatanganan AJB (akta jual beli) kemudian membangun rumah, setelah itu serah terima kunci dan serah terima agunan. Untuk syarat pemohon bagi pegawai swasta dan pegawai negeri yaitu fotokopi KTP suami isteri, fotokopi surat nikah, fotokopi KK, fotokopi NPWP, fotokopi surat agunan, fotokopi surat keterangan kerja, slip gaji dan pas photo 3x4 suami isteri sebanyak 3 lembar. Sedangkan bagi wiraswasta atau pengusaha yaitu fotokopi KTP suami isteri, fotokopi surat nikah, fotokopi KK, fotokopi NPWP, fotokopi SIUP dan TDP, fotokopi surat agunan, foto lokasi usaha, surat keterangan usaha dari kelurahan, laporan keuangan usaha, dan pas photo 3x4 suami isteri sebanyak 3 lembar.”¹⁵⁷

¹⁵⁷Ari Rahman, *wawancara*, 30 September 2018.

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara beberapa informan dan observasi di lingkungan perumahan Amany Residence Jember, dan dokumentasi di lingkungan perumahan Amany Residence Jember data tersebut disajikan dan dianalisis melalui pembahasan temuan. Hal tersebut merupakan tanggapan dari beberapa pertanyaan penelitian serta pengkajian teori yang telah dibahas pada bab sebelumnya.

Pembahasan tersebut akan diuraikan sesuai dengan temuan-temuan penelitian selama penelitian berlangsung. Fokus penelitian yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

Pengelolaan perumahan Amany Residence Jember dapat dikategorikan menjadi dua garis besar yaitu pengelolaan pada prasarana lingkungan perumahan dan juga fasilitas umum dan sosial perumahan Amany Residence Jember. Dalam pengelolaan prasarana lingkungan perumahannya masih dibagi lagi menjadi enam jenis prasarana yang ditawarkan yaitu *one gate system*, penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, saluran pembuangan air hujan, pembuangan sampah, dan jaringan listrik. Dan untuk pengelolaan fasilitas umum dan sosial perumahan masih juga dibagi lagi menjadi dua jenis fasilitas yang ditawarkan yaitu fasilitas peribadatan dan fasilitas perbelanjaan dan niaga.

Konsep prasarana *pertama* yaitu *One Gate System* (pintu masuk satu arah) pada perumahan Amany Residence Jember sengaja dirancang lebar

dengan tujuan memberikan kenyamanan kepada semua pihak yang terlibat di dalam maupun di luar perumahan. *Kedua*, Pengelolaan untuk penyediaan air bersih dilakukan dengan melakukan pengeboran, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan air bersih dan juga menyediakan tandon untuk cadangan air sehingga memberikan kenyamanan bagi konsumen. *Ketiga*, pengolahan air limbah, pihak pengelola menyediakan sumur resapan berupa *septic tank*, menyediakan satu bentuk pengelolaan sudah dirasa cukup melihat kawasan perumahan yang sangat minimalis, hal ini dimaksudkan juga untuk memberikan kenyamanan bagi konsumen. *Keempat*, untuk saluran pembuangan air hujan, pihak pengelola cukup menyediakan sumur resapan atau berupa selokan di pinggir kawasan perumahan, dengan menyediakan selokan maka genangan air hujan akan mengikuti arus ke selokan sehingga hal-hal yang tidak diharapkan seperti banjir dapat teratasi. *Kelima*, dalam kawasan perumahan itu harus disediakan satu atau beberapa tempat sampah, tujuannya supaya kawasan perumahan tidak menjadi kotor dan kawasan juga akan menjadi asri dengan tidak adanya sampah yang berserakan. *Keenam*, listrik sangatlah dibutuhkan bagi manusia, tidak terkecuali penghuni dan pengelola perumahan Amany Residence Jember itu sendiri, karena tanpa listrik maka hidup ini kurang bermakna.

Sedangkan konsep fasilitas-fasilitas yang disediakan dalam perumahan Amany Residence Jember yaitu, fasilitas peribadatan bukan hanya ditujukan untuk shalat saja, melainkan bisa juga dijadikan sebagai sarana silaturahmi antar penghuni perumahan, hubungan manusia dengan

Allah tetap terjaga, dan juga hubungan manusia dengan manusia juga tetap terjaga, dengan pengelolaannya diberikan amanah kepada orang lain (pekerja) untuk mengurus semua yang terkait dengan mushallah seperti dalam hal kebersihan. Dan fasilitas-fasilitas perniagaan yang disediakan oleh perumahan Amanya Residence Jember yaitu hanya berupa ruko saja, pihak konsumen yang dalam melakukan kegiatan ekonominya masih harus pergi keluar untuk berbelanja, pihak pengelola memberikan sedikit fasilitas perniagaan karena melihat kawasan perumahan yang bisa dikatakan minimalis juga karena lokasi yang sudah dekat dengan kota dan sarana perbelanjaan lainnya, jadi dengan memberikan sedikit fasilitas sudah dirasa cukup.

Hal ini sesuai dengan pendapat Suparno dalam bukunya Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Dalam sebuah lingkungan perumahan harus disediakan prasarana untuk memberikan kemudahan bagi penghuni, dilanjut lagi dalam halaman berikutnya, Lingkungan permukiman yang baik harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pelayanan bagi penghuninya. Prasarana-prasarana yang harus disediakan yaitu, jalan perumahan, penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, saluran pembuangan air hujan, pembuangan dan pengolahan sampah, jaringan listrik dan telepon. Sedangkan fasilitas-fasilitas yang harus dilengkapi yaitu, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perbelanjaan dan niaga, fasilitas pemerintahan dan

layanan umum, fasilitas peribadaatan, fasilitas rekreasi dan kebudayaan, fasilitas olahraga serta fasilitas ruang terbuka hijau.¹⁵⁸

2. Eksplorasi Nilai-nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

Terdapat lima kategori nilai Islam dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu nilai berwawasan jangka panjang, mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, memiliki wawasan sosial, menghindari jenis dan proses produksi haram dalam Islam, mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi.

Nilai Islam yang *pertama* dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu berwawasan jangka panjang dimana pihak pengelola sangat menghindari proses yang diharamkan oleh Islam yaitu riba. Karena juga sudah jelas dalam Al-Quran bahwasanya Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Nilai Islam yang *kedua* dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, karena dalam hal ini persaingan yang terdapat dalam properti syariah bukanlah persaingan yang harus mematikan usaha dari pengusaha yang lain, namun persaingan yang tetap menjunjung tinggi prinsip dan aturan syariat, yang dalam hal ini pengelola perumahan Amany Residence Jember tidak merasa tersaingi melainkan merasa senang dan bangga dengan harapan

¹⁵⁸M. Suparno S, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Yogyakarta: Andi, 2005), 145.

semakin banyak properti yang sejenis akan semakin meningkat pula konsumen yang tertarik.

Nilai Islam yang *ketiga* dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu berwawasan sosial, pihak pengelola tidak selalu memikirkan keuntungan yang diperoleh saja, melainkan masih menyisihkan sebagian harta atau pendapatannya untuk dijadikan hadiah kepada konsumen dan memberikan sejumlah uang kepada masyarakat sekitar.

Nilai Islam yang *keempat* dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu menghindari jenis dan proses produksi yang diharamkan dalam Islam, yaitu tidak menggunakan riba dalam proses produksinya, akad yang tidak bermasalah dan kepemilikan rumah yang dimudahkan oleh pengelola perumahan.

Nilai Islam yang *kelima* dalam pengelolaan perumahan Amany Residence Jember yaitu dalam akad yang sesuai syariat Islam, menggunakan akad Istishna, akad ini berupa akad jual beli pesan dengan alur yang sesuai dengan prosedur yaitu proses survei dan kelayakan menjadi konsumen, melakukan transaksi atau akad dan membayar yang sesuai dengan kesepakatan, juga prosedur akad yang dijalankan sesuai dengan *flow chart* yang terdapat pada perumahan Amany Residence Jember.

Hal ini sesuai dengan teori yang menjelaskan bahwa nilai-nilai Islam yang relevan dengan produksi dikembangkan dari tiga nilai utama dalam ekonomi Islam, yaitu khilafah, adil dan takaful, namun secara lebih rinci nilai-nilai Islam dalam produksi meliputi, berwawasan jangka panjang,

menepati janji dan kontrak, memenuhi takaran, ketetapan, kelugasan dan kebenaran, berpegang teguh pada kedisiplinan dan dinamis, pembayaran upah tepat waktu dan layak, memuliakan prestasi/produktivitas, adil dalam bertransaksi, mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, menghormati hak milik individu, mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi, memiliki wawasan sosial, dan menghindari jenis dan proses produksi yang diharamkan dalam Islam.¹⁵⁹ Pengelolaan perumahan Aman Residence Jember sesuai dengan nilai-nilai Islam hanya saja dalam praktiknya hanya terdapat lima nilai yang diaplikasikan, hal ini karena melihat kompleks atau kawasan pengembangan yang bisa dibilang minim.

¹⁵⁹Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 252.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengelolaan yang ditawarkan di perumahan Amanya Residence Jember dikategorikan menjadi dua garis besar yaitu pengelolaan pada prasarana lingkungan dan fasilitas umum dan sosial perumahan, dimana prasarana-prasarana yang ditawarkan seperti *One Gate System* (pintu masuk satu arah), pengelolaan untuk penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, saluran pembuangan air hujan, pembuangan sampah, dan jaringan listrik. Sedangkan fasilitas yang ditawarkan seperti fasilitas peribadatan berupa mushallah dan fasilitas perniagaan berupa ruko, semua prasarana dan fasilitas tersebut dimaksudkan untuk memberikan kenyamanan terhadap semua pihak yaitu konsumen dan masyarakat sekitar.
2. Nilai-nilai Islam yang terdapat dalam pengelolaan perumahan Amanya Residence Jember terbagi atas lima bagian; berwawasan jangka panjang, mendorong ukhuwah antar sesama pelaku ekonomi, memiliki wawasan sosial, menghindari jenis dan proses produksi haram dalam Islam, mengikuti syarat sah dan rukun akad/transaksi.

B. Saran

1. Kepada pemilik dan pengelola perumahan Amanya Residence Jember, hendaklah lebih meningkatkan fasilitas-fasilitas dan juga sarana-sarana untuk lebih memberikan kenyamanan terhadap konsumen juga masyarakat

sekitar, sehingga dapat memberikan persaingan yang ketat sesama pelaku usaha syariah.

2. Kepada pemilik dan pengelola perumahan Amanya Residence Jember, hendaklah lebih memperluas dan menambah unit-unit rumah sehingga nilai-nilai Islam akan semakin tampak dan prasarana-prasarana serta fasilitas-fasilitas yang ditawarkannya pun akan semakin meningkat pula sehingga akan memberikan persaingan yang ketat dalam pasar.
3. Kepada konsumen perumahan Amanya Residence Jember untuk selalu menjaga tali silaturahmi dan menjaga hubungan bertetangga meskipun dengan kawasan yang minimalis. Dengan menjaga hubungan tersebut maka akan timbul rasa kekeluargaan yang membawa keberkahan dan kebahagiaan.
4. Kepada masyarakat sekitar perumahan Amanya Residence Jember untuk juga selalu menjaga hubungan baik dengan penghuni perumahan, meskipun bertempat tinggal di luar perumahan, tetapi hubungan saudara sesama muslim harus tetap dijaga erat.

IAIN JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Afzalurrahman. 2000. *Muhammad sebagai Seorang Pedagang* Terjemahan Dewi Nurjulianti, dkk. Jakarta: Yayasan Swarna Bhumy.
- Ahmad, Mustaq. 2003. *Etika Bisnis dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- A. Karim, Adiwarmam. 2015. *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Al-Imam Jalaluddin Muhammad bin Ahmad bin Muhammad Al-Mahalli. 2015. *Tafsir Jalalain*. Surabaya: Pustaka Elba.
- Al Rif, M. Nur Rianto dan Euis Amalia. 2010. *Teori Mikroekonomi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Aminudin. 2007. *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*. Semarang: Kanisius.
- Budiharjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Bungin, Burhan. 2001. *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Chiara. 2003. *Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan*. Yogyakarta: Andi.
- Creswell, Jhon W. 2016. *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Departemen Agama RI. 2007. *Al-Quran dan Terjemahan*. Bandung: Diponegoro.
- Hakim, Lukman. 2012. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Surakarta: Erlangga.
- Hamidi. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Malang: UMM Press.
- Hasan, Ali. 2009. *Manajemen Bisnis Syariah (Kaya di Dunia Terhormat di Akhirat)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hendrawan. 2004. *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Islahi, Abdul Azim 1988. *Economic Concepts of Ibn Taimiyah*. London: The Islamic Foundation.
- Ismanto, Kuart. 2006. *Manajemen Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Mahmudah. 2013. *Ayat-Ayat Ekonomi*. Jember: STAIN Jember Press.
- Majelis Ulama Indonesia. 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*. Jakarta: Erlangga.
- Masruroh, Nikmatul. 2015. *Mikro Ekonomi Islam*. Jember: IAIN Jember Press.
- Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad dan Lukman Fauroni. 2002. *Visi Al-Quran tentang Etika dan Bisnis*. Jakarta: Salemba Diniyah.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: PT Mizan Pustaka.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2014. *Ekonomi Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sangadji, Etta Mamang dan Sopiah. 2010. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Andi Ofset.
- Shihab, Quraish. 2002. *Tafsir Al Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharto dkk, Babun. 2013. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember.
- Suparno, M. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Turner, John. 1982. *Towards Aotonomi in Building Environments*. London: Marios Boyars.

Jurnal:

- SNI 03-1733-2004, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*.

Skripsi:

Ajru Ash siddiq, Ahmad. 2010. Skripsi: *Implementasi Nilai-nilai Islam dalam Manajemen Sumberdaya Manusia di Baitul Mall wa Tamwil Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta*. Yogyakarta. Fakultas Dakwah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Rohmah, Beki. 2016. Skripsi: *Manajemen Pemasaran Berbasis Etika Bisnis Islam di Rumah Batik Anto Djamil Sokaraja Banyumas*. Purwokerto. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Rohmah, Siti. 2014. Skripsi: *Penerapan Nilai-nilai Etika Bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta*. Yogyakarta. Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Salma, Ema. 2017. Skripsi: *Nilai-nilai Islam pada Bank Berbasis Syariah (studi pada BNI Syariah Cabang Kota Makassar*. Makassar. Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Alauddin Makassar.

Saputri, Rizka. 2017. Skripsi: *Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (studi di G Hotel Syariah Bandar Lampung*. Lampung. Fakultas Syariah Universitas Negeri Raden Intan Lampung.

Website:

Abad Rekan, *Pengertian Manajemen Properti*, <https://yukbisnisproperti.org/>, diakses 3 April 2018.

Newjoesufira, *Pengertian dan Konsep Nilai dalam Islam*, <http://blogspot.co.id..html>, diakses 3 April 2018.

<https://www.facebook.com/amanyresidence/posts/rumah-tanpa-riba-rumah-tanpa/271671073286945/>, diakses 3 April 2018.

<https://www.google.co.id/amp/s/marketingpropertyonline.wordpress.com/2016/06/16/perumahan-amany-residence-jember/amp/>, diakses 3 April 2018.

<https://www.facebook.com/amanyresidence/>, diakses 3 April 2018.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imam Nawawi

NIM : 083 144 144

Prodi/Jurusan : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Institusi : Institut Agama Islam Negeri Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "EKSPLOKASI NILAI-NILAI ISLAM DALAM PENGELOLAAN PERUMAHAN AMANY RESIDENCE JEMBER" adalah benar-benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan di dalamnya, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jember, 17 Oktober 2018

Saya yang menyatakan,



Imam Nawawi
NIM. 083 144 144

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	RUMUSAN MASALAH
Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember	1. Nilai-Nilai Islam	A. Nilai-Nilai Islam dalam Produksi	a. Berwawasan jangka panjang b. Menepati janji dan kontrak c. Memenuhi takaran d. Menjaga kedisiplinan e. Produktivitas f. Mendorong ukhuwah g. Menghormati hak milik individu h. Mengikuti syarat sah & rukun akad i. Adil dalam bertransaksi j. Memiliki wawasan sosial k. Pembayaran upah tepat waktu l. Menghindari hal yang diharamkan	1. Pimpinan Perusahaan 2. Karyawan Perusahaan 3. Nasabah/Konsumen Perumahan 4. Warga/Masyarakat Sekitar	A. Pendekatan Kualitatif B. Jenis Penelitian: Deskriptif C. Teknik Penentuan Subyek Penelitian: Teknik Purposive D. Teknik Pengumpulan Data: 1. Observasi 2. Wawancara 3. Dokumentasi E. Analisis Data: 1. Analisis Deskriptif F. Validitas Triangulasi Sumber	1. Bagaimana Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember? 2. Bagaimana Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember?
	2. Pengelolaan Perumahan		a. Pengertian Perumahan b. Prasarana Lingkungan Perumahan c. Fasilitas Umum dan Sosial Perumahan			



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
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-35/In.20/7.a/PP.00.9/08/2018
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada:

Yth. Bapak/Ibu/Sdr : _____

di-

TEMPAT

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

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

Nama Mahasiswa : Imam Nawawi
NIM : 083144144
Semester : IX
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Ekonomi Syariah
No Telpon : 085231104037
Dosen Pembimbing : Nikmatul Masruroh, M.E.I.
NIP : 19820922 200901 2 005
Judul Penelitian : Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

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

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Jember, 15 Agustus 2018

Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I.
NIP. 19730830 199903 1 002

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

SURAT KETERANGAN

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Teriring salam dan doa dari kami, semoga Bapak beserta seluruh staff dalam keadaan sehat wal'afiat dan selalu dalam lindungan Allah SWT. dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, Amin.

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

Nama Mahasiswa : Imam Nawawi
NIM : 083144144
Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Islam
Universitas : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
Judul Penelitian : Eksplorasi Nilai-Nilai Islam dalam Pengelolaan Perumahan Amany Residence Jember

Telah melaksanakan penelitian skripsi di Perumahan Amany Residence Jember selama sebulan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

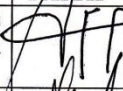



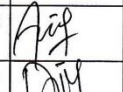
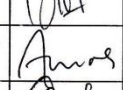



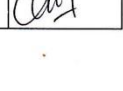



Jember, 15 Oktober 2018

Pimpinan Perumahan Amany Residence


Ari Rahman, SE
Developer Perumahan Amany Residence
Jl. Manggis Jember Jember
631357632001 001936631142

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

Nama : Imam Nawawi
 Nim : 083 144 144
 Judul : Eksplorasi Nilai-Nilai Islam Dalam Pengelolaan Perumahan
 Amany Residence Jember
 Lokasi : Perumahan Amany Residence Jember Jl. Cendrawasih, Krajan,
 Slawu, Patrang, Kabupaten Jember

NO.	TANGGAL	JENIS KEGIATAN PENELITIAN	PARAF
1.	15 September 2018	Menyerahkan surat ijin penelitian sekaligus wawancara dengan Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember	
2.	16 September 2018	Dokumentasi perumahan Amany Residence Jember	
3.	21 September 2018	Wawancara dengan bapak Lukman selaku Keuangan dan Marketing perumahan Amany Residence Jember	
4.	22 September 2018	Wawancara dengan Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	
5.	23 September 2018	Wawancara dengan Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember	
6.	24 September 2018	Wawancara dengan Abdullah selaku masyarakat sekitar perumahan Amany Residence Jember	
7.	25 September 2018	Wawancara dengan Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	
8.	26 September 2018	Wawancara dengan Anas selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	
9.	27 September 2018	Wawancara dengan Sigit Yoga selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	
10.	28 September 2018	Wawancara dengan Aryo selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	
11.	29 September 2018	Wawancara dengan Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember	
12.	30 September 2018	Wawancara dengan Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember	
13.	15 Oktober 2018	Wawancara dengan Sigit Yoga selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember	

DAFTAR INFORMAN

NO.	NAMA	JABATAN
1.	Ari Rahman, SE	Pemilik perumahan Amanya Residence Jember
2.	Adelia Bunga Putri	Manajemen Arsitek perumahan Amanya Residence Jember
3.	Lukman	Kuangan dan <i>Marketing</i> perumahan Amanya Residence Jember
4.	Zainal	Konsumen perumahan Amanya Residence Jember
5.	Sigit Yoga	Konsumen perumahan Amanya Residence Jember
6.	Aryo	Konsumen perumahan Amanya Residence Jember
7.	Anas	Konsumen perumahan Amanya Residence Jember
8.	Abdullah	Masyarakat sekitar perumahan Amanya Residence Jember



PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana profil perumahan Amanya Residence Jember?
2. Berapa jumlah unit perumahan Amanya Residence Jember?
3. Apa saja kriteria-kriteria yang menjadikan perumahan Amanya Residence Jember sebagai perumahan dengan konsep islami? (Kembangkan)
4. Apa saja fasilitas-fasilitas umum dan sosial yang ditawarkan di perumahan Amanya Residence Jember? (Kembangkan)
5. Apa saja prasarana lingkungan perumahan yang ditawarkan di perumahan Amanya Residence Jember? (Kembangkan)
6. Bagaimana akad transaksi dari perumahan Amanya Residence Jember?
7. Bagaimana tanggapan perusahaan jika terdapat usaha yang sejenis dengan perumahan syariah?
8. Apa alasan saudara (konsumen/masyarakat) tertarik membeli rumah di perumahan Amanya Residence Jember?
9. Bagaimana tanggapan saudara terkait perumahan Amanya Residence Jember, apakah sudah tergolong syariah atau belum?



LAMPIRAN FOTO



Dokumentasi Gapura perumahan Amany Residence Jember



Foto bersama Bapak Ari Rahman selaku pemilik perumahan Amany Residence Jember



Foto bersama Lukman selaku Keuangan dan *Marketing* beserta Adelia Bunga Putri selaku Manajemen Arsitek perumahan Amany Residence Jember



Foto bersama Abdullah selaku masyarakat sekitar perumahan Amany Residence Jember



Foto bersama Zainal selaku konsumen perumahan Amany Residence Jember



BIODATA PENULIS

Nama : Imam Nawawi
NIM : 083 144 144
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Ekonomi Syariah
Alamat : Dusun Krajan, RT 05 RW 01, Desa Pegalangan Kidul,
Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo



RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Madrasah Ibtida'iyah Raudlatul Ulum Tahun 2001-2007
2. Madrasah Tsanawiyah Walisongo 1 Tahun 2007-2010
3. SMK Negeri 1 Kraksaan Tahun 2010-2013
4. IAIN Jember Tahun 2014-2018

IAIN JEMBER