

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP EKSISTENSI
DAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN MUSLIM
(STUDI KASUS PERUMAHAN MUSLIM P.S 1 POTORONO
KABUPATEN BANGUNTAPAN)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**Oleh :
CELLA MITA
NIM.14380076**

**Dosen Pembimbing :
Dr. MOCHAMAD SODIK, S.Sos., M.Si**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2018

ABSTRAK

Bisnis properti syari'ah dengan label muslim di Indonesia semakin meningkat akhir- akhir ini. salah satu diantaranya adalah Pembangunan dan pengembangan perumahan muslim. Kini, tidak sulit mencari iklan perumahan muslim. Iklannya sudah tersebar, baik di media cetak maupun online. Di Yogyakarta dapat dengan mudah untuk menemukan perumahan muslim baik yang sedang dalam tahap pembangunan maupun tahap penjualan. Penelitian ini bermaksud untuk mengkaji Fenomena eksis dan berkembangnya perumahan muslim dengan Tinjauan Sosiologi Hukum Islam dari segi perilaku konsumen dalam memilih untuk membeli perumahan tersebut serta usaha pihak pengembang dalam membangun dan mengembangkan perumahan muslim. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apa yang melatarbelakangi eksis dan berkembangnya perumahan muslim di Yogyakarta serta siapa pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan dan perkembangannya. Mengingat kondisi kota Yogyakarta yang dikenal sebagai kota yang mejemuk dan plural yang menjunjung tinggi keberagaman dari suku, budaya, maupun agama. Dengan hadirnya perumahan muslim tentunya mendorong kepada pola hidup yang homogen. Dikarenakan salah satu persyaratan untuk dapat membeli dan tinggal di perumahan muslim adalah dengan adanya KTP muslim.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan Sosiologi hukum islam. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif analitik. Dalam metode pengumpulan data penyusun menggunakan metode studi kepustakaan, observasi dan wawancara mendalam dengan format semi terstruktur (semi *structured*). Informan dalam penelitian ini direkrut dengan menggunakan teknik purposive sampling. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksistensi dan perkembangan perumahan muslim dipengaruhi oleh : (1) Kapitalisme (2) Eksklusivitas, (3) Homogenisasi, dan (4) Penegasan identitas keagamaan.. Perilaku produsen dalam mengembangkan perumahan muslim termasuk perbuatan yang melanggar prinsip tanggung jawab dan mengandung ghoror dalam transaksinya, karena terdapat pihak konsumen yang merasa tertipu dan merasa dirugikan. Adapun Perilaku konsumen dalam memilih perumahan muslim adalah suatu kebiasaan yang tidak baik (*al-'urf al-fasid*) dan harus dihilangkan di tengah-tengah kehidupan mereka. Hal ini terlihat dari sikap mereka yang cenderung hidup berkelompok, menginginkan keseragaman dan menolak keberagaman di sekitarnya. Selain itu, mereka cenderung tidak memiliki sikap ketelitian dan pemahaman yang baik terhadap suatu produk yang akan dibeli sehingga hanya fokus terhadap label muslim yang direkatkan pada properti perumahan tersebut.

Kata kunci: *Perumahan muslim, perilaku konsumen, Sosiologi hukum islam*

ABSTRACT

Syari'ah property business with Muslim label in Indonesia has been increasing recently. one of them is the development and development of Muslim housing. Now, it is not difficult to find ads for Muslim housing. The ads are already spread, both in print and online. In Yogyakarta it can be easy to find good Muslim housing which is in the development stage as well as the sales stage. This study intends to examine the existing phenomenon and the development of Muslim housing with a review of the Sociology of Islamic Law in terms of consumer behavior in choosing to purchase such housing as well as the efforts of the developers in building and developing Muslim housing. This is done to find out what lies behind the existence and development of Muslim housing in Yogyakarta and who the parties involved in development and development. Given the condition of the city of Yogyakarta is known as a plural and plural city that upholds the diversity of tribes, cultures, and religions. With the presence of Muslim housing certainly pushed to a homogeneous lifestyle. Due to one requirement to be able to buy and live in Muslim housing is with the existence of Muslim ID card.

This type of research is field research with Sociology approach of Islamic law. While the data analysis method used is descriptive analytics. In the method of collecting data compiler using library study method, observation and in-depth interview with semi structured format (semi structured). Informants in this study were recruited using purposive sampling technique.

The results show that the existence and development of Muslim housing is influenced by: (1) Capitalism (2) Exclusivity, (3) Homogenization, and (4) Confirmation of religious identity. Producer behavior in developing Muslim housing includes acts that violate the principle of responsibility and conceive ghoror in the transaction, because there are consumers who feel cheated and feel harmed. The consumer behavior in choosing Muslim housing is a bad habit (al-'urf al-fasid) and should be eliminated in the middle of their lives. This is evident from the attitude of those who tend to live in groups, wanting uniformity and rejecting the surrounding fame. In addition, they tend not to have the attitude of thoroughness and a good understanding of a product to be purchased so that only the focus on Muslim labels attached to the housing property.

Keywords: *Muslim housing, consumer behavior, Sociology of Islamic law*

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Cella Mita
Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

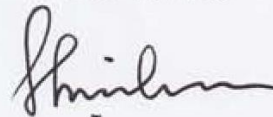
Nama : Cella Mita
NIM : 14380076
Judul : **“TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM
TERHADAP EKSISTENSI DAN PERKEMBANGAN
PERUMAHAN MUSLIM (STUDI KASUS
PERUMAHAN MUSLIM P.S 1 POTORONO
KECAMATAN BANGUNTAPAN KABUPATEN
BANTUL YOGYAKARTA)**

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum wr.wb.

Yogyakarta, 15 Sya'ban 1439 H
02 Mei 2018 M

Pembimbing



Dr. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si

NIP:19701209 200312 1 004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840, Fax.(0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B- 1258 a /Un.02/DS/PP.00.9/V/2018

Tugas Akhir dengan Judul : TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP
EKSISTENSI DAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN
MUSLIM (STUDI KASUS PERUMAHAN MUSLIM P.S I
POTORONO KECAMATAN BANGUNTAPAN
KABUPATEN BANTUL YOGYAKARTA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : CELLA MITA
Nomor Induk Mahasiswa : 14380076
Telah diujikan pada : Selasa, 15 Mei 2018
Nilai ujian Tugas Akhir : A

Dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Dr. MOCHAMAD SODIK, S.Sos., M.Si
NIP.19701209 200312 1 004

Penguji II

Drs. Kholid Zulfa, M.Si
NIP. 19660704 199403 1 002

Penguji III

Dr. H. Muhammad Fakhri Husein, S.E., M.Si.
NIP. 19711129200501 1 001

Yogyakarta, 15 Mei 2018
UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah dan Hukum
DEKAN



Moh Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Cella Mita
NIM : 14380076
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul **“Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Eksistensi dan Perkembangan Perumahan Muslim (Studi Kasus Perumahan Muslim P.S 1 Potorono kecamatan Banguntapan kabupaten Bantul Yogyakarta)”** adalah asli, secara keseluruhan adalah hasil karya atau laporan penelitian saya sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 15 Sya'ban 1439 H
02 Mei 2018 M

Yang menyatakan,



Cella Mita
NIM. 14380076

Motto

TALK LESS DO MORE

YAKINI, JALANI, LIBATKAN TUHAN



PERSEMBAHAN

Allah swt,

Semesta dan dukungan yang telah diberikan
Yogyakarta yang telah membuat saya jatuh cinta, marah, bahkan patah
hati berkali-kali. Terimakasih, jogja adalah bagian dari prosesku menuju
dewasa.

jogja dan orangnya begitu **istimewa**, Jujur, **aku jatuh cinta**

Terimakasih, Untuk setiap orang yang telah tuhan hadirkan dalam hidupku.

Mulai dari mereka yang menginspirasi
hingga yang pernah menyakiti, maupun tersakiti
Untuk seluruh keluarga Tercinta, Guru, dan Dosen
Untuk Sahabat, Teman, Kenalan atau siapapun
yang mungkin pernah bersitatap denganku di jalan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين ، وبه نستعين على أمور الدنيا والدين ، أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له و أشهد أن محمّد عبده ورسوله لا نبيّ بعده ، اللهم صلّ وسلّم على سيّدنا محمّد وعلى آله وأصحابه أجمعين ، أمّا بعد .

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kemudahan serta kelancaran. Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan perjuangan yang tidak mudah akhirnya skripsi yang berjudul “Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Eksistensi dan Perkembangan Perumahan Muslim (Studi Kasus Perumahan Muslim P.S 1 Potorono kecamatan Banguntapan kabupaten Bantul Yogyakarta)”

Skripsi ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Hukum Ekonomi Syari’ah pada Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Agus M. Najib, S.Ag, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak Saifudin, SHI., MSI., selaku Ketua Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Zusiana Elly Triantini, SHI Msi Selaku dosen Penasihat Akademik.
5. Bapak Dr. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si., selaku pembimbing skripsi yang telah memberikan sumbangan pikiran dan motivasi selama bimbingan skripsi.
6. Segenap dosen dan karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Segenap warga perumahan muslim Puri Sakinah 1 Potorono yang sudah bersedia untuk menjadi informan.
8. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Sailan dan Ibu Ismuryani serta keluarga besarku di Kebumen yang selalu memberikan kasih sayang, do'a, nasehat, semangat serta motivasi kepada penulis.
9. Bapak dan Ibu pengasuh serta seluruh keluarga besar asrama An-Nisa' Pondok Pesantren Wahid Hasyim Yogyakarta yang telah memberikan segala dukungan kepada penulis.
10. Keluarga besar Pondok Pesantren Wahid Hasyim Yogyakarta, yang telah mengajarkan arti kehidupan.
11. Sahabat Kuncup Angkatan 2014 Asri, Nelly, Iyuth, Inas, Ulfa, Isma, Asmi, Betha, Novi, Dzaki dan partner seperjuangan umi Nayla, umi Baiq serta anak-anakku MTS Asrama Annisa.

12. Teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah angkatan 2014, yang selalu mengobarkan semangat berjuang bersama.
13. Sahabat seperjuangan nyekripsi Asri, Ririn, Iftia, Evi, Naning, Alfi, Lutfi, serta teman-teman mendaki mba Dalila, Nella, Faishol dan tim H37 Adventure Terimakasih untuk semangat dan dukungannya.
14. Seluruh warga Desa Putat Terkhusus Padukuhan Putat Wetan beserta teman-teman KKN angkatan 98 Tyas, Reza, Lina, Munawaroh, Hariyanto, Dicky. Fauzan, Bayu dan segenap pemuda atau warga padukuhan Putat Wetan yang memberikan banyak pelajaran.
15. Terimakasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas dukungan dan motivasi yang diberikan.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, pembaca maupun peneliti sebelumnya.

Yogyakarta, 15 Sya'ban 1439 H
02 Mei 2018 M



Cella Mita

NIM. 14380076

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	20
BAB II: EKSISTENSI DAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN MUSLIM DAN HUKUM YANG TERKAIT	
A. Eksistensi	22
B. <i>Etika Bisnis Islam</i>	22
1. Tanggung Jawab.....	25
2. Keseimbangan	26
C. <i>Al-Urf</i>	28
D. Perilaku Konsumen	33
E. Habitus	42
BAB III: PERUMAHAN MUSLIM DAN PERKEMBANGANNYA	

A. Gambaran Perumahan Muslim	44
1. Perumahan Muslim	44
2. Gambaran Umum Perumahan Muslim Puri Sakinah 1	49
B. Eksistensi dan Perkembangan Perumahan Muslim.....	50
1. Alasan Pengembang	50
2. Alasan Konsumen	51
C. Perilaku Konsumen dalam Memilih Perumahan	53
1. Penghuni Harus Muslim.....	53
2. Harus ada sarana ibadah dan kegiatan keagamaan	55
 BAB IV: ANALISIS SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP EKSISTENSI DAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN MUSLIM (STUDI KASUS PERUMAHAN MUSLIM P.S 1 POTORONO KECAMATAN BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL YOGYAKARTA)	
A. Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Muslim.....	57
B. Pemilihan Perumahan.....	63
 BAB V: PENUTUP	
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Terjemahan al-Qur'an.....I
Lampiran II	Biografi Tokoh.....II
Lampiran III	Curriculum VitaeIX



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah bagian dari tiga kebutuhan dasar manusia, yaitu sandang, pangan, dan papan. setiap pemerintah memiliki perencanaan pembangunan perumahan dalam programnya. Pemerintah Indonesia memiliki kementerian perumahan untuk mengurus segala hal yang berkenaan dengan pengadaan rumah tinggal, dan tugas tersebut diejawantahkan dalam lingkup daerah-daerah yang lebih kecil melalui DPRD, misalnya saja Dinas Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta, yang intinya bertugas untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal bagi warga Negara.¹ Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.² Asas dari penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup (Bab II Pasal 3).

¹ Diah Kartini Lasman, Representasi identitas dalam Brosur dan Artikel Perumahan Muslim, *Jurnal Universitas Indonesia*, Jakarta, 2009, *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, hlm. 1

² Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Selain dipandang berdasarkan bentuk fisiknya, rumah juga memiliki fungsi sosial, yaitu tempat berinteraksi dengan keluarga. Sementara bagi sebuah keluarga baru, lingkungan perumahan adalah lingkungan tumbuh kembang anak yang akan menjadi tempat interaksi sosial pertama yang dikenal oleh sang anak. Dengan demikian, pemilihan lingkungan perumahan menjadi penting dan sejajar dengan pemilihan berdasarkan lokasi serta fasilitas umum yang ditawarkan oleh para pengembang.

Perumahan muslim adalah proyek perumahan yang dikembangkan dan diproduksi oleh pengembang properti (dalam sebagian kasus di Yogyakarta, pengembang properti tersebut bekerja sama dengan arsitek yang sekaligus ustad). Kolaborasi antara para pengembang dan arsitek yang sekaligus ustad inilah yang kemudian memberikan dan menambahkan kata “Islam/Muslim” dalam konsep proyek perumahan yang mereka garap. Tidak hanya menjual simbol Islam/Muslim kepada konsumen semata produsen perumahan juga menjanjikan dan menawarkan lingkungan yang Islami, fasilitas yang Islami. Misalnya, para penghuni di dalam perumahan adalah Muslim semua, pembangunan musholla dan masjid diprioritaskan untuk dibangun terlebih dahulu sebelum membangun blok-blok rumah, *one gate system*, fasilitas pendidikan Islam (taman kanak-kanak dan rumah tahfidz), kolam renang syariah dengan pemisahan jadwal renang antara laki-laki dan perempuan dan

pemisahan ruang publik dan privat sehingga memungkinkan penghuninya (terutama Muslimah) untuk menjaga aurat dan lain sebagainya.³

Globalisasi seringkali dikaitkan seperti suatu masyarakat dengan suatu gaya hidup konsumen atau konsumsi masa yang mendominasi citra rasa serta model (*fashion*).⁴ Sebuah fenomena menarik dalam lingkup bisnis yang sedang marak pada saat ini di kota-kota besar di Indonesia adalah munculnya perumahan muslim. Kini, tidak sulit mencari iklan perumahan muslim. Iklannya sudah tersebar, baik di media cetak maupun online, apalagi di sosial media. Maraknya iklan properti perumahan syari'ah atau perumahan muslim tersebut menjadi sangat wajar karena banyaknya Developer syari'ah. Mereka adalah developer pemula maupun dari kalangan developer konvensional (lama) yang hijrah. Menurut Hanjaeli (penulis buku *Bisnis Properti Syari'ah*) dalam tulisannya yang dimuat dalam Dakta.com pada Selasa, 19/17/2016 09.42 wib, dari komunitas Developer Property Syari'ah (DPS) saja sudah tercatat anggotanya sebanyak 520-an orang dengan proyeknya sebanyak 80-an yang tersebar di 40-an kota baik di pulau Jawa, Sumatra, Kalimantan, Sulawesi maupun Papua. di kota-kota besar seperti Surabaya, Malang, Semarang, dan Jabodetabek. Lalu apa yang mereka tawarkan hingga menarik masyarakat? apakah dari segi harga, bangunan, maupun lingkungannya yang islami? pertanyaan-pertanyaan tersebut memang harus dijawab agar masyarakat tidak

³ Kamil Alfi Arifin, "Mencermati Perumahan Muslim di Yogyakarta Melalui Pendekatan Arsitektur Islam" (Kamis, 08 Maret 2018), 14.49

⁴ Imam B. Jauhari, *Teori sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2012, hlm. 56

terkecoh. Karena pada paraktiknya hanya sebagian sisi syari'ah yang diambil lalu mengklaim (bisnis) propertinya 100 persen syari'ah. apalagi tren properti syari'ah yang sedang menggiat naik pada saat ini.⁵ Hal itu tidak menutup juga di kota Istimewa Yogyakarta. Belum diketahui secara pasti kapan pertamakali munculnya perumahan muslim di tengah-tengah kondisi masyarakat yang multikultural ini. Yang jelas kita dapat dengan mudah menemukan perumahan-perumahan muslim di beberapa tempat di empat kabupaten di Kota Yogyakarta.

Dalam konteks perumahan muslim tersebut, identitas Islam direkatkan dalam properti perumahan. bagi para pengembang yang tujuannya adalah bisnis dan keuntungan, tentu perumahan muslim tersebut diproduksi karena menganggap adanya peluang yang bagus. Dikarenakan jumlah masyarakat muslim yang cukup besar dan dapat dikatakan mayoritas dalam suatu lingkup daerah tersebut. Namun menurut sumber yang penyusun dapatkan dari wartawan BeningPost Kamil Alfi Arifin, bahwasanya pengembangan perumahan Muslim bukan semata-mata karena mencari keuntungan, melainkan juga karena adanya dorongan dari hal-hal yang sifatnya ideologis-keagamaan. Baik dari para pengembang sendiri maupun tuntutan lingkungan masyarakat dimana perumahan akan dibangun. Misalnya untuk menciptakan ruang yang islami di tengah-tengah kehidupan sosial perkotaan yang dianggap amoral, jauh dari nilai-nilai islam dan sebagainya. Dari pernyataan tersebut maka dapat dikatakan bahwa selain dari dorongan untuk mencari keuntungan

⁵ Hanjaeli, *Geliat Bisnis Properti Syari'ah*, (Kamis, [11 Februari 2018](#)).

namun juga terdapat motivasi dari pengembang untuk berdakwah. Sedangkan bagi para konsumen atau pembeli, menurutnya hal tersebut dapat dikatakan semacam trend dan gaya hidup (*life-style*) tersendiri di kalangan masyarakat muslim urban.

Persoalan yang menarik dari perumahan muslim di Yogyakarta adalah bahwasannya hal tersebut dianggap dapat berpotensi menciptakan kantong-kantong pemukiman yang eksklusif secara agama, karena di Yogyakarta sendiri dikenal sebagai kota plural dan toleran. Selain itu, pengembang perumahan muslim di Yogyakarta dinilai tidak memiliki konsep yang sepenuhnya jelas. Pengembang hanya menempelkan identitas Islam semata dan mewajibkan penghuninya muslim semua. Tidak diperbolehkan bagi yang non-muslim. sedangkan bangunan rumahnya sama dengan perumahan umum lainnya. Seperti halnya perumahan muslim yang pernah penyusun kunjungi antara lain perumahan muslim DV yang beralamat di plosokuning dan P.S 1 dengan jargon Citra Hunian Keluarga Muslim yang beralamat di Potorono, jika tidak ada papan nama di gerbang yang bertuliskan perumahan muslim, maka sulit untuk membedakan perumahan Muslim tersebut dengan perumahan-perumahan lainnya. Karena tidak ada yang ditonjolkan dibanding perumahan muslim lain yang menyediakan TK Islam, rumah tahfidz, dan kolam renang syar'ie-nya. yang membedakan hanya seri-seri rumah yang menandakan kelas sosial dan kedudukan ekonomi antara yang kaya dengan kelas menengah.

Dalam kaitannya dengan perumahan muslim, telah ada Jurnal penelitian bertemakan perumahan muslim. Namun penelitiannya fokus pada

Analisis produksi ruang yang berlangsung dalam pembangunan perumahan muslim dan hubungan ekonomi-politik yang dapat dijumpai melalui kepentingan antara pihak pengembang dan elit kelompok-kelompok Islam yang terlibat dalam proses produksi perumahan muslim, tidak menyentuh pada kajian perilaku konsumen dan pandangan sosiologi hukum Islam. Oleh karena itu perlu adanya penelitian untuk mengetahui hal-hal yang menjadikan Perumahan Muslim tersebut tetap eksis berkembang, siapa yang berperan dalam perkembangannya dan bagaimana perilaku masyarakat terkait hadirnya Perumahan Muslim maupun minat konsumen dalam membeli perumahan Muslim. penelitian ini juga diharapkan menjadi pertimbangan dalam hal pelaksanaan pembangunan perumahan Muslim di Yogyakarta untuk kedepannya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut dalam skripsi ini dengan judul “Tinjauan sosiologi hukum Islam terhadap eksistensi dan perkembangan perumahan muslim (Studi kasus Perumahan Muslim P.S1 Potorono kecamatan Banguntapan kabupaten Bantul Yogyakarta)”.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah maka penyusun mengangkat pokok permasalahan yang akan dibahas, yaitu :

1. Mengapa perumahan muslim terus eksis dan berkembang ?
2. Bagaimana eksistensi dan perkembangan perumahan muslim ditinjau dari perspektif sosiologi hukum islam ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan faktor yang melatarbelakangi perumahan muslim terus eksis dan berkembang di Yogyakarta.
- b. Untuk menjelaskan bagaimana eksistensi dan perkembangan perumahan muslim di Yogyakarta ditinjau dalam perspektif sosiologi hukum islam.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembang dalam mendirikan dan mengelola perumahan muslim di Yogyakarta.
- b. Sebagai pertimbangan bagi pemerintah Yogyakarta khususnya Dinas Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam memberikan perizinan mendirikan perumahan muslim.
- c. Memberikan pemahaman kepada konsumen mengenai perumahan muslim.
- d. Sebagai sumbangan dalam ilmu pengetahuan terlebih sosiologi hukum islam penelitian dalam bidang Muamalat dan menjadi rujukan bagi peneliti berikutnya.

D. Telaah Pustaka

Penelitian mengenai jual beli, perilaku dan perlindungan konsumen sebenarnya sudah banyak dibahas dan diteliti oleh peneliti sebelumnya. namun, sepengetahuan penyusun belum ada penelitian yang membahas mengenai Tinjauan yuridis dan Sosiologi Hukum Islam Terhadap perilaku Pengembang

dan Konsumen pada Praktik Pengembangan Perumahan Muslim di Yogyakarta.

Pertama, Hasil Penelitian Syamsul Skripsi dengan Judul “Pembelajaran Konsumtif Dalam Perspektif Islam (Telaah Analisis Terhadap Perilaku Konsumen)” Skripsi ini membahas mengenai perilaku konsumen menurut sistem ekonomi islam yang berkaitan dengan teori perilaku konsumen dalam ekonomi modern.⁶

kedua, Kamil Alfi Arifin dalam Jurnal UGM pemikiran Sosiologi Volume 4 No. 1, Januari 2017 yang berjudul “Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta” objek yang dibahas adalah seluruh perumahan Muslim yang berada di empat kabupaten di Provinsi Yogyakarta dalam jurnal tersebut disimpulkan bahwasannya Pembangunan perumahan Muslim bukan semata-mata merupakan proyek berorientasi bisnis, melainkan juga didorong dan dipengaruhi oleh nilai-nilai ideologis dan agama. selain itu kajian tersebut juga menganalisis produksi ruang yang berlangsung dalam pembangunan perumahan muslim dan hubungan ekonomi-politik yang dapat dijumpai melalui kepentingan antara pihak developer dan elit kelompok-kelompok Islam yang terlibat dalam proses produksi spasial untuk perumahan Muslim tersebut. Lebih lanjut, kajian ini menunjukkan adanya suatu konspirasi yang juga

⁶ Syamsul, “Pembelajaran Konsumtif dalam Perspektif Islam (Telaah Analisis Terhadap Perilaku Konsumen)”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2003.

melatarbelakangi proyek yang dikelola oleh pihak developer dan elit kelompok-kelompok Islam tertentu.⁷

ketiga, Penelitian mengenai perilaku konsumen oleh Jimmy Qizwini yang berjudul “Perilaku Konsumen Rasional Dalam Hukum Islam (Studi atas Pemikiran Muhammad Anas Zarqa)”. Dalam skripsi tersebut dibahas mengenai perilaku konsumen rasional yang dikaji menggunakan dalil yang diacu oleh Muhammad Annas Zarqa dan Wajh Al-Istidlal yang digunakan oleh Muhammad Anas Zarqa dalam membentuk pola perilaku konsumen seorang muslim.⁸

keempat, Jurnal Kwat Supriyono, Leonardo Budi Hasiolan, Moh Mukery Warso, yang berjudul Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang. dalam jurnal ini membahas mengenai beberapa Faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Bukit Semarang Baru.⁹

kelima, Buku karya Muhammad Muflih, yang membahas mengenai Perilaku Konsumen dalam Perspektif Ilmu Ekonomi Islam, bahwasannya

⁷ Kamil Alfi Arifin, “Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta” *Jurnal Universitas Gajah Mada*, Yogyakarta, 2017.

⁸ Jimmy Qizwini, “Perilaku Konsumen Rasional Dalam Hukum Islam (Studi atas Pemikiran Muhammad Anas Zarqa)”, *Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta*, 2006.

⁹ Supriyono, Leonardo Budi Hasiolan, Moh Mukery Warso, Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang, *Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang*, 2014.

Perbauran Budaya materilisme, utilitarianisme, dan hedonisme di Negara muslim telah menimbulkan perubahan perilaku yang sangat luar biasa pada umat islam. kemudian melalui buku ini penyusun mencoba mengulas mengenai perilaku dan kepribadian konsumen muslim.¹⁰

keenam, Jurnal Diah Kartini Lasman, yang berjudul Representasi identitas dalam Brosur dan Artikel Perumahan Muslim. Dalam jurnal ini objek yang dibahas adalah perumahan muslim yang ada di Indonesia. bahwasannya dengan adanya perumahan muslim di dunia perumahan Indonesia beserta segala fasilitasnya telah memberikan perubahan strategi pemasaran para pengembang dan strategi pemilihan tempat tinggal bagi masyarakat. konsumen memiliki kriteria baru akan sebuah rumah tinggal, yaitu yang dapat membantunya merekonstruksi identitas dan meraih kelas tertentu.¹¹

ketujuh, Jurnal Irfan Nurrahman dengan judul Respon masyarakat hunian islam terhadap ekonomi islam. Dalam penelitian ini, objek yang dibahas adalah perumahan muslim Villa ilhami di Karawaci Tangerang. Jurnal ini membahas mengenai penerapan konsep keislaman dan respon masyarakat terhadapnya. dalam penelitian tersebut disebutkan bahwasannya konsep islam yang terdapat dalam perumahan tersebut memberikan manfaat yang besar dari

¹⁰ Muhammad Muflih, *Perilaku Konsumen dalam Perspektif ilmu ekonomi Islam*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm. 86.

¹¹ Diah Kartini Lasman, "Representasi identitas Brosur dan Artikel Perumahan Muslim", *Jurnal Universitas Indonesia*, Jakarta, 2009.

segi fasilitas maupun kegiatannya yang dapat menambah pemahaman agama terhadap warga yang tinggal di hunian tersebut.¹²

kedelapan, Jurnal penelitian yang dilakukan oleh wardhani, sumarwan dan yuliati dengan judul Pengaruh persepsi dan preferensi konsumen terhadap keputusan pembelian hunian Green Product. penelitian ini Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi konsumen terhadap keputusan pembelian *green product* hunian, Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi konsumen keputusan pembelian *green product* hunian, dan Menganalisis pengaruh persepsi konsumen dan preferensi keputusan pembelian *green product* hunian. Data yang diperoleh dari 151 responden dibagi menjadi dua kelompok yaitu kelompok penghuni dan kelompok non penghuni. menurut penelitian tersebut, jenis produk, fasilitas, citra pengembang, metode pembayaran dan lingkungan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian *green product* hunian, sementara variabel harga, promosi, dan faktor sosial tidak berpengaruh secara signifikan.¹³

kesembilan, Jurnal Muhammad Benny Hermawan, “ Ekplorasi Rumah Tinggal Islami di kota Pekanbaru” Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana penerapan Rumah Tinggal yang didasarkan kepada Konsep yang “Islami” di 52 Real Estate di Kota Pekanbaru, baik hal itu dilakukan secara “terselubung” maupun secara “vulgar terbuka” dalam mempromosikan Hunian

¹² Irfan Nurrahman, “Respon masyarakat hunian islam terhadap ekonomi islam”, *Jurnal STKIP*, Serang,

¹³ Wardhani, Sumarwan, Yuliati, “Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product”, *Jurnal Manajemen dan Organisasi Institute pertanian Vol VI, No 1, Bogor, April, 2015*

Rumah Tinggal menggunakan Konsep Islami. Realita yang terjadi pada masyarakat muslim sering terperdaya dengan kemasan yang menggunakan promosi tersebut, padahal itu hanya sekedar “trik” untuk menarik minat konsumen untuk membeli Rumah Tinggal tersebut.¹⁴

kesepuluh, Desertasi Widyastuti Nurjayanti dengan judul “Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan Perumahan Muslim Darussalam 3 Sleman- DIY”. Penelitian ini membahas keterkaitan antara keyakinan dengan arsitektur. Keyakinan dalam hal ini adalah kepercayaan dan keimanan seseorang yang beragama Islam (muslim) yang berpedoman pada Alquran dan Hadis, yang di dalamnya mengandung nilai-nilai keislaman. Untuk menjadi seorang Islam, diwajibkan untuk mengucapkan dua kalimat syahadat, serta mengamalkan rukun Islam dan rukun Iman. Rukun Islam yang dimaksud adalah syahadat, salat, zakat, puasa, dan haji. Pelaksanaan rukun Islam tersebut disertai dengan mengamalkan semua ajaran Islam dan menjauhi larangannya.¹⁵

D. Kerangka Teori

Kerangka teori berisi tentang landasan teori atau sejumlah teori yang relevan untuk membantu penyusun dalam memahami dan menjawab permasalahan penelitian.¹⁶

¹⁴ Mohammad Benny Hermawan, “Eksplorasi Rumah tinggal Islami di Kota Pekanbaru”, *Jurnal Fakultas Teknik Universitas Lancang Kuning*, Pekanbaru, 2014.

¹⁵ Widyastuti Nurjayanti, “Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan Perumahan Muslim Darussalam 3, Sleman DIY, *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, 2014.

¹⁶ Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, hlm. 35.

Dalam ilmu etika bisnis islam, etika dipahami sebagai seperangkat prinsip moral yang membedakan apa yang benar dan apa yang salah. etika diperlukan dalam bisnis karena pelaku bisnis memiliki kecenderungan untuk melakukan tabrakan kepentingan, menghalalkan berbagai cara untuk memperoleh keuntungan sebanyak mungkin, sehingga pelaku bisnis yang kuat akan mendominasi, sementara yang lemah terperosok di sudut-sudut ruang bisnis.

Islam sangat menekankan konsep Tanggung jawab (Fardh). Dalam hal ini manusia harus berani mempertanggungjawabkan segala pilihannya di hadapan manusia maupun di hadapan tuhan.

Konsep keseimbangan/kesejajaran (al-adl wa al-ihsan, merupakan hal yang harus diperhatikan. Dalam beraktivitas di dunia kerja dan bisnis, islam mengharuskan untuk berbuat adil, tak terkecuali pada pihak yang tidak disukai.

Perilaku konsumen adalah tindakan yang langsung terlibat dalam mendapatkan, mengonsumsi, dan menghabiskan produk atau jasa, termasuk proses keputusan yang mendahului dan menyusuli tindakan ini. perilaku konsumen adalah dinamis, artinya perilaku seorang konsumen, grup konsumen, ataupun masyarakat luas selalu berubah dan bergerak sepanjang waktu

Habitus Menurut Bourdieu dibangun melalui proses pendidikan yang dibangun atas tiga hal yaitu pendidikan keluarga, pendidikan sosial dan pendidikan sekolah. Habitus akan menuntun individu untuk memproduksi kembali secara otomatis apa yang telah diterima sebelumnya. Habitus bukan sebuah kebiasaan yang dilakukan tanpa sengaja, melainkan dipikirkan dan

diolah terlebih dahulu. Habitus juga disamakan dengan grammar yang harus dipelajari terlebih dahulu dan diulang secara terus-menerus. Habitus merupakan alat pemersatu pemikiran dan tindakan setiap individu. Apabila setiap individu berasal dari kelompok sosial yang sama dan hidup dalam sosialisasi yang sama pula, maka habitus juga menjelaskan bagaimana persamaan cara berfikir, cara merasa dan bertindak dari setiap individu yang memiliki kelas sosial yang sama.

Identitas dan konsumsi, Dalam *la societe de consummation* Jean Baudrillard mengatakan bahwa masyarakat konsumeris merupakan tatanan manipulasi tanda. seorang konsumen menyamakan yang riil dari tanda-tanda yang hadir di sekitarnya, dengan demikian arena konsumsi adalah sebuah arena sosial. Media massa dalam kaitannya dengan iklan perumahan muslim merupakan sebuah mekanisme sosial yang akan merangsang calon konsumen untuk membeli.

Sosiologi Hukum adalah sosiologi tentang hukum, apabila berbicara mengenai perilaku sosial, maka berbicara hukum yang berlaku, dengan kata lain sosiologi hukum memperhatikan verifikasi empiris dan validitas empiris dari hukum yang berlaku.¹⁷ Sosiologi hukum islam dapat dikelompokkan dalam cabang sosiologi atau lebih khusus lagi dapat dikelompokkan dalam

¹⁷ Satjipto Haradjo, *Sosiologi Hukum Esai-Esai terpilih*, cet. ke-1 (Jakarta: Genta Publising, 2003), hlm. 2.

cabang sosiologi hukum. sosiologi hukum islam dapat dimanfaatkan sebagai salah satu alat analisis maupun perspektif dalam kajian hukum islam.¹⁸

Apabila pendekatan ini diterapkan dalam kajian hukum islam, maka tinjauan hukum islam secara sosiologis dapat dilihat pada pengaruh hukum islam terhadap perubahan masyarakat muslim, dan sebaiknya perubahan masyarakat muslim terhadap perkembangan hukum islam.¹⁹ Penggunaan pendekatan sosiologi dalam hukum islam dapat mengambil beberapa tema, Yaitu :

1. Pengaruh hukum Islam terhadap masyarakat dan perubahan masyarakat.
2. Pengaruh perubahan dan perkembangan masyarakat terhadap pemikiran hukum Islam.
3. Tingkat pengalaman hukum agama masyarakat
4. Pola interaksi masyarakat seputar hukum Islam.
5. Gerakan Organisasi yang mendukung atau kurang mendukung hukum Islam.

Penerapan hukum Islam dalam segala aspek kehidupan merupakan upaya pemahaman terhadap agama itu sendiri. hukum Islam (fikih syari'ah) tidak saja berfungsi sebagai hukum sekuler, tetapi juga berfungsi sebagai nilai-nilai normatif. Secara teoritis berkaitan dengan segenap aspek kehidupan dan merupakan satu-satunya pranata sosial dalam Islam yang dapat memberikan

¹⁸ Mochamad Sodik, *Fikih Indonesia dialektika sosial, politik, hukum, dan keadilan*, (Yogyakarta: Suka Press, 2014), hlm. 35.

¹⁹ Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika Cet. Ke- 1, 2006), hlm. 1.

legimitasi terhadap perubahan-perubahan yang dikehendaki dalam penyeselarasan antara ajaran Islam dan dinamika sosial.²⁰ Aspek kehidupan sosial masyarakat yang senantiasa dinamis dipengaruhi oleh waktu dan tempat sangat diperhatikan oleh Islam, yaitu dengan mengangkat sebagai salah satu dasar pembentukan hukum Islam itu sendiri. sejalan dengan sosiologi hukum sesuatu yang telah dikenal oleh masyarakat serta telah menjadi kebiasaan di kalangan mereka baik berupa perkataan maupun perbuatan yang dikenal dengan *al-urf* dan dapat dijadikan dalil dalam penetapan hukum Islam. Kaidah hukum Islam bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.²¹

Dalam hukum Islam 'Urf terdiri dari dua macam, yaitu :

1. '*Urf sahih*, adalah Sesuatu yang telah saling dikenal oleh manusia dan tidak bertentangan dengan dalil syara', tidak menghalalkan yang haram dan juga tidak membatalkan yang wajib.
2. '*Urf fasid*, adalah Sesuatu yang telah saling dikenal dengan manusia, tetapi bertentangan dnegan syara', atau menghalalkan yang haram dan membatalkan yang wajib.

²⁰ Sudirman Tebba, *Sosiologi Hukum Islam*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), hlm. 1.

²¹ Abdul Wahab Khallaf, *Ushul Fiqh Kaidah Hukum Islam*, alih bahasa Faiz Muttaqin (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), hlm. 291.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu untuk mengetahui Faktor yang mempengaruhi perumahan muslim tetap eksis dan berkembang. Ditinjau dari motivasi pihak Developer dalam mengembangkan perumahan muslim dan konsumen dalam memilih perumahan muslim. penyusun melakukan penelitian dengan mengumpulkan data yang ada di lokasi, yaitu dengan Tanya jawab langsung kepada pihak pengembang dan penghuni Perumahan Muslim di Perumahan Muslim Puri Sakinah sebagai sumber primer, sedangkan data sekunder bersumber dari buku, kitab, karya ilmiah, maupun internet yang terkait dan sesuai.

Penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu suatu penelitian yang tidak menggunakan angka dalam proses pengelolaan data melainkan dengan mengelola data yang penyusun dapatkan ke dalam kerangka logis, sistematis, sehingga menjadi suatu kesatuan yang utuh.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu menjelaskan atau memberikan gambaran terhadap keadaan subjek maupun objek penelitian berdasarkan fakta-fakta di lapangan. selanjutnya dianalisis menggunakan teori-teori untuk kemudian membuat suatu kesimpulan yang berlaku.

a. Subyek Penelitian

Subyek Penelitian adalah orang-orang yang menjadi sumber informasi yang dapat memberikan data yang sesuai dengan masalah yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini terdapat beberapa subyek yang akan menjadi sumber untuk mendapatkan informasi, yaitu :

- 1) Penghuni Perumahan Muslim P.S 1
- 2) Tokoh masyarakat setempat
- 3) Pengembang atau yang bertanggungjawab atas perumahan muslim

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum islam, yaitu penelitian dengan tujuan mendekati masalah-masalah yang ada di Lingkungan kompleks Perumahan Muslim P.S 1

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini antara lain :

- a. Studi kepustakaan, yaitu menyusun mencari literature berupa perilaku konsumen dan etika bisnis
- b. Interview (wawancara)

merupakan bagian terpenting yang dilakukan penyusun dalam hal menggali pengetahuan responden tentang Pengetahuan perumahan muslim. Teknik wawancara yang akan digunakan adalah mendalam (*in-depth interview*) dengan format semi terstruktur (semi structured), yaitu penyusun menanyakan beberapa pertanyaan yang sudah terstruktur dan tertata, kemudian setiap pertanyaan diperdalam untuk

mendapatkan informasi lebih lanjut. adapun sebagai informannya adalah :

- 1) Penghuni Perumahan Muslim P.S 1 desa Potorono
- 2) Pengembang perumahan muslim

penyusun melakukan wawancara terhadap 11 informan warga yang terdiri dari penghuni baru hingga penghuni lama. wawancara tersebut dilakukan untuk mengetahui alasan dalam membeli dan memilih untuk tinggal di perumahan muslim.

c. Observasi

Observasi adalah metode pengamatan langsung dengan menggunakan panca indra sebagai alat bantu pengamatan. pengamatan dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap obyek dan subyek data.

4. Teknik Sampling

Penelitian ini menggunakan metode Purposive sampling yaitu teknik pencarian sampling berdasarkan pada suatu kriteria tertentu.

5. Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis dengan metode induksi. metode berpikir yang dapat menarik suatu kesimpulan umum. metode induktif dimulai dengan mengemukakan pernyataan-pernyataan yang mempunyai lingkup setempat dalam menyusun suatu argumentasi dan diakhiri dengan

penyimpulan yang bersifat umum. argumentasi merupakan hasil pengamatan peneliti.²²

Dalam menganalisis data, peneliti terlebih dahulu memaparkan data yang diperoleh dari lapangan mengenai Perumahan Muslim serta faktor-faktor apa saja yang menjadikan konsumen memilih perumahan muslim. selanjutnya mengemukakan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian guna mendapatkan suatu kesimpulan.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam skripsi ini, berikut adalah sistematika pembahasannya :

Bab pertama, berisi pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi gambaran teori yang membahas mengenai perilaku pengembang ditinjau dari etika bisnis islam dan perilaku konsumen yang mencakup, konsumen dan perilaku konsumen, serta faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan muslim. Pada bab ini juga akan diuraikan mengenai sosiologi hukum Islam.

Bab ketiga menjelaskan tentang perumahan muslim, gambaran umum perumahan muslim puri sakinah kota Yogyakarta, latar belakang didirikannya perumahan muslim, pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan dan

²² Sukarmudi dan haryanto, *Dasar-dasar Penulisan Proposal Penelitian*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), hlm. 18.

pengelolaan perumahan muslim serta faktor-faktor yang menyebabkan perumahan muslim tetap eksis dan berkembang.

Bab keempat, berisi pembahasan mengenai analisis sosiologi hukum Islam terhadap eksistensi dan perkembangan perumahan muslim ditinjau dari perilaku pengembang berdasarkan etika bisnis Islam, perilaku konsumen, dan pihak yang terlibat atas eksistensi dan perkembangan perumahan muslim. dalam bab ini merupakan jawaban dari faktor-faktor apa saja yang menyebabkan perumahan muslim tetap eksis dan berkembang.

Bab kelima, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan yang berkaitan dengan tema pembahasan penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Eksistensi dan perkembangan perumahan muslim dipengaruhi oleh

a. Kapitalisme

Kapitalisme adalah suatu paham yang meyakini bahwa pemilik modal bisa melakukan usahanya untuk meraih keuntungan yang sebesar-besarnya. Upaya pihak pengembang Perumahan muslim dalam mengembangkan bisnisnya adalah kapitalisme melalui inovasi dalam produksi dan pemasaran properti perumahan yang dijualnya dengan menambahkan label agama perumahan muslim.

b. Eksklusivitas (حصريا)

Sikap eksklusif (حصريا) adalah sikap yang cenderung memandang negatif suatu perbedaan. Lawan dari sikap eksklusif adalah inklusif, dimana inklusif (شاملة) adalah sikap yang cenderung memandang positif perbedaan yang ada. eksistensi dan perkembangan perumahan muslim mengarah kepada kehidupan yang eksklusif. Dimana pengembang menjual perumahan dengan persyaratan KTP muslim.

c. Homogenisasi

Homogenisasi membuat setiap orang melupakan segala perbedaannya. Perumahan muslim menawarkan lingkungan yang

homogen. Meskipun terdapat beberapa perumahan muslim yang tidak menutup kemungkinan untuk menjual perumahannya kepada non muslim. Namun untuk perumahan muslim P.S 1 hanya menerima orang yang beragama islam. Hal ini dikarenakan beberapa warga penghuni perumahan muslim yang mereka sudah tinggal di lingkungan tersebut lebih dulu tidak menginginkan kehadiran warga non muslim di lingkungannya.

d. Penegasan identitas keagamaan

Bagi sebagian pengembang, selain mencari keuntungan pembangunan dan pengembangan perumahan muslim adalah untuk tujuan dakwah Islam. Identitas keagamaan menjadi hal yang penting untuk dipertegas. Hadirnya perumahan dengan label muslim menjadi hal yang menarik bagi konsumen. Bagi warga perumahan muslim puri sakinah 1, memilih perumahan muslim adalah pilihan terbaik mereka untuk membentuk keluarga yang dalam kesehariannya melaksanakan ajaran agama. Dalam hal ini agama menjadi pembeda antar individu. Perbedaan antara muslim dan non muslim menjadi sangat jelas, begitupula antara muslim yang tinggal di perumahan muslim dan yang tidak.

2. Perilaku produsen dalam mengembangkan perumahan muslim termasuk perbuatan yang melanggar prinsip tanggung jawab dan mengandung ghoror dalam transaksinya, karena terdapat pihak konsumen yang merasa tertipu dan merasa dirugikan. Adapun Perilaku konsumen dalam memilih

perumahan muslim adalah suatu kebiasaan yang tidak baik (*al-‘urf al-fasid*) dan harus dihilangkan di tengah-tengah kehidupan mereka. Hal ini terlihat dari sikap mereka yang cenderung hidup berkelompok, menginginkan keseragaman dan menolak keberagaman di sekitarnya. Selain itu, mereka cenderung tidak memiliki sikap ketelitian dan pemahaman yang baik terhadap suatu produk yang akan dibeli sehingga hanya fokus terhadap label muslim yang direkatkan pada properti perumahan tersebut.

B. Saran

Maraknya pembangunan perumahan muslim di beberapa kabupaten di Yogyakarta harusnya menjadi pertimbangan bagi Pihak pemerintah kota Yogyakarta dalam menerbitkan perizinan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadits

Al-Maidah (5): 8

Al-Baqarah (1): 188

Al-Hujurat (49): 13

B. Fiqh dan Hukum

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman

Sodik, Mochamad, *Fikih Indonesia dialektika sosial, politik, hukum, dan keadilan*, Yogyakarta: Suka Press, 2014.

Ali, Zainuddin, *Sosiologi Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika Cet. Ke- 1, 2006.

Tebba, Sudirman, *Sosiologi Hukum Islam*, Yogyakarta : UII Press, 2005.

Khallaf , Abdul Wahab, *Ushul Fiqh Kaidah Hukum Islam*, alih bahasa Faiz Muttaqin, Jakarta: Pustaka Amani, 2002.

Sodiqin, Ali, *Fiqh Ushul fiqh Sejarah metodologi dan implementasinya di Indonesia*, Yogyakarta: Beranda Publishing, 2012.

Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2009.

Haradjo, Satjipto, *Sosiologi Hukum Esai-Esai terpilih*, cet. ke-1 Jakarta: Genta Publising, 2003.

Wahab Khalaf, Abdul, *Ilmu Ushulul Fiqh*, Yogyakarta: Gema Risalah Press, 1996.

Baderin, Mashood A, *Hukum Internasional Hak Asasi Manusia & Hukum Islam*, Jakarta: Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, 2003.

C. Skripsi

Syamsul, “Pembelajaran Konsumtif dalam Perspektif Islam (Telaah Analisis Terhadap Perilaku Konsumen)”, *Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta*, 2003

Jimmy Qizwini, “Perilaku Konsumen Rasional Dalam Hukum Islam (Studi atas Pemikiran Muhammad Anas Zarqa)”, *Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta*, 2006.

D. Lain-lain

Muflih, Muhammad, *Perilaku Konsumen dalam Perspektif ilmu ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo, 2006.

Diah Kartini Lasman, “Representasi identitas Brosur dan Artikel Perumahan Muslim”, *Jurnal Universitas Indonesia*, Jakarta, 2009.

Irfan Nurrahman, “Respon masyarakat hunian islam terhadap ekonomi islam”, *Jurnal STKIP*, Serang,

Wardhani, Sumarwan, Yuliati, “Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product”, *Jurnal Manajemen dan Organisasi Institute pertanian Vol VI, No 1, Bogor*, April, 2015

Mohammad Benny Hermawan, “Eksplorasi Rumah tinggal Islami di Kota Pekanbaru”, *Jurnal Fakultas Teknik Universitas Lancang Kuning*, Pekanbaru, 2014.

Widyastuti Nurjayanti, “ Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan

Perumahan Muslim Darussalam 3, Sleman DIY, *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, 2014.

Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*.

Kamil Alfi Arifin, "Mencermati Perumahan Muslim di Yogyakarta Melalui Pendekatan Arsitektur Islam" <http://www.konteks.org/mencermati-perumahan-muslim-di-yogyakarta-dari-pendekatan-arsitektur-islam>, Bening Post, 08 Mei 2018.

Jauhari, Imam B, *Teori sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2012.

Hanjaeli, "Geliat Bisnis Properti" www.Dakta.com/opini/5440/geliat-bisnis-properti-syari'ah, akses 11 Februari 2018.

Kamil Alfi Arifin, "Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta" *Jurnal Universitas Gajah Mada*, Yogyakarta, 2017.

Supriyono, Leonardo Budi Hasiolan, Moh Mukery Warso, Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang, *Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang*, 2014.

Djakfar, H. Muhammad, *Etika Bisnis : Menangkap spirit ajaran langit dan pesan moral ajaran bumi*, Jakarta: Penebar Plus, 2012.

Sukarmudi dan haryanto, *Dasar-dasar Penulisan Proposal Penelitian*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008.

Arifin, Johan, *Etika Bisnis Islam*, semarang: Walisongo Press, 2009, hlm. 8

Aziz, Abdul, *Etika Bisnis Perspektif Islam (Implementasi Etika Islami Untuk Dunia Usaha)*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Djakfar, Muhammad, *Etika Bisnis Islam Menangkap Spirit Ajaran Langit dan Pesan Moral Ajaran Bumi*, Jakarta: Penebar Plus, 2012.

Faisal Badroen, Suhendra, Muhammad Arief Mufraeni, Ahmad D.Bashori, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Jakarta: Kencana, 2006.

Ina Tiara, 10 “karakteristik konsumen Indonesia”, <https://www.kompasiana.com>, akses tanggal 13 Maret 2018 pukul 11.06 WIB.

Rastiyani Prasetijo, John J.O.I. Ihalauw, *Perilaku Konsumen*, Yogyakarta : Andi Offset, 2005.

Sumarwan, Ujang, *Perilaku Konsumen teori dan penerapannya dalam pemasaran*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Nitisusastro, Mulyadi, *Perilaku Konsumen dalam perspektif kewirausahaan*, Bandung : Alfabeta, 2012.

Heryanto, Ariel, *Identitas dan Kenikmatan*, Jakarta: Kepustakaan Populer, Gramedia, 2018.

Yewangoe, *Agama dan Kerukunan*, Jakarta: PT BPK Gunung Mulia, 2002.

Suyanto, Bagong, *Sosiologi Ekonomi Kapitalisme dan konsumsi di era Masyarakat Post Modernisme*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013.

Dahlan, Moh, *Paradigma Ushul Fiqh Multikultural Gus Dur*, Bengkulu: IAIN Bengkulu Press, 2013.

Yusuf, Munzirin, *Islam dan budaya lokal*, Yogyakarta: Pokja Akademik UIN Sunan Kalijaga, 2005.

CURRICULUM VITAE

A. Identitas

- Nama : Cella Mita
- Tempat, Tanggal Lahir : Riau, 03 maret 1996
- Alamat Asal : Dusun sidosari, Desa Kundur, Kecamatan
Tebing tinggi barat, Kabupaten kepulauan
meranti, Provinsi Riau
- Alamat Sekarang : Jl. Manggis no. 83, Gatén, condongcatur, Depok,
Sleman, Yogyakarta
- Riwayat Pendidikan : 1. MI Raudhatul Muhtadiin
2. Mts Rudhatul Muhtadiin
3. SMK Negeri satu Tebing Tinggi kota
selatpanjang
4. Prodi Muamalat, Fakultas, Syari'ah dan
Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA