

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah kontrakan bersubsidi adalah rumah yang telah dibeli oleh nasabah dari developer yang bekerjasama dengan bank pelaksana serta pemerintah yang memberikan dana bantuan. Rumah ini kemudian dikontrakkan atau disewakan kepada orang lain dengan tujuan mendapatkan hasil dari penyewaan tersebut.

Rumah kontrakan dimaksudkan untuk digunakan oleh penyewa dengan membayarkan sejumlah uang dengan adanya perjanjian atau akad dari pihak pemilik rumah sewa dengan pihak penyewa. Pihak pemilik dari barang yang akan disewa menyerahkan barang kepada pihak penyewa agar dapat digunakan, lalu hasil dari rumah tersebut akan diambil oleh pihak pemilik dengan persyaratan membayar sejumlah uang dari penyewa kepada pemilik sesuai perjanjian.

Perjanjian atau akad tersebut harus memenuhi persyaratan dan dapat dibatalkan dengan beberapa syarat pula.

Rumah yang menjadi objek kontrakan diatas ialah rumah bersubsidi, rumah subsidi adalah rumah yang dibeli secara kredit atau biaya kepemilikan rumah yang mendapatkan bantuan atau kemudahan memperoleh rumah pemerintah dalam bentuk dana murah jangka panjang serta subsidi perolehan rumah dan diterbitkan oleh Bank Pelaksana, menggunakan prinsip syariah ataupun konvensional. Perumahan bersubsidi diadakan pemerintah bagi masyarakat yang tidak mampu membeli perumahan dari pasar swasta atau perumahan terjangkau dengan harga di bawah harga pasar yang dibangun oleh institusi nonprofit dan mendapat dukungan pemerintah serta disediakan untuk masyarakat berpenghasilan kecil yang memiliki gaji kisaran 4 juta. Kelompok target dari bantuan subsidi rumah ialah seseorang berstatus belum menikah atau pasangan suami istri dan belum pernah mendapatkan rumah subsidi. Oleh karena itu persyaratan untuk membeli rumah bersubsidi cukup banyak

karena tidak sembarang orang diperbolehkan untuk membelinya

Rumah bersubsidi tidak ditujukan untuk disewakan/dikontrakkan ataupun dialihkan hak kepemilikannya kepada orang lain. Dikarenakan rumah bersubsidi ini hanya boleh dibeli oleh orang yang tingkat ekonominya tergolong rendah, maka orang yang tergolong mampu membeli rumah tanpa bantuan subsidi tidak diperbolehkan untuk membeli rumah yang mendapatkan subsidi dari pemerintah. Rumah subsidi yang dibeli untuk dipindahkan hak kepemilikannya kepada orang yang akan menjadi penyewa dari rumahnya sebenarnya dilarang baik dalam hukum Islam maupun hukum positif hal ini karena dapat merugikan beberapa pihak, yaitu masyarakat yang ada di tingkat ekonomi rendah dan sangat membutuhkan rumah bersubsidi, juga pemerintah yang menyediakan unit rumah bersubsidi pun ikut dirugikan.

Dalam perundang-undangan sudah diatur mengenai larangan di atas, yaitu dalam Permen PUPR Nomor 20 Tahun

2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Disebutkan bahwa pembeli maupun pemilik rumah bersubsidi diharap untuk tidak mengalihkan hak kepemilikan rumah dan/atau menyewakan rumah bantuan subsidi. Jika pemilik rumah melanggar ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan, maka pemilik rumah subsidi harus bersedia mengembalikan unit rumah bantuan tersebut.¹

Adapun orang-orang yang tidak mengetahui adanya aturan tentang rumah bersubsidi maupun pihak developer yang tidak tahu mengenai keberadaan rumah yang dikontrakkan turut melatar belakang penelitian ini. Rumah bersubsidi ini peruntukannya adalah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun, terdapat beberapa pihak yang menjadikan program rumah bersubsidi ini sebagai ajang bisnis baru yaitu sebagai investasi atau sebagai sumber penghasilan pasif, dimana rumah bersubsidi tersebut akan

¹ Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

dibeli untuk dikontrakkan atau untuk dipindahkan hak kepemilikannya.

Akan tetapi, ada persyaratan yang membuat rumah yang dibeli dengan subsidi pemerintah ini dapat dialihkan kepemilikannya, baik disewakan atau dikontrakkan maupun dijual kepada orang lain. Namun, ada persyaratan yang harus dipenuhi, tetapi ini adalah kewajiban mutlak bagi para pembeli rumah subsidi yang ingin mengalihkan kepemilikan rumahnya kepada orang lain atau dalam konteks penelitian ini agar pemilik rumah subsidi dapat menyewakan atau mengontrakkan rumahnya.

Adapun ketentuan hukum Islam dari pengontrakkan rumah ini diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yakni *ijarah*. *Ijarah* dapat diartikan sebagai akad perpindahan hak guna dari barang ataupun jasa, dengan membayar upah sewa, diiringi perpindahan pemilikan atau barang tersebut. *Ijarah* dijelaskan di KHES Buku II Pasal 20 ayat (9) *ijarah* adalah sewa barang dalam batasan waktu tertentu disertai pembayaran.

B. Fokus Penelitian

Agar penelitian ini terfokus hanya pada beberapa masalah, peneliti memberi batasan penelitian pada masalah-masalah berikut ini:

1. Menggunakan data yang didapatkan dari pemilik rumah bersubsidi
2. Menentukan objek data dianalisis yaitu kontrakan rumah bersubsidi
3. Menentukan dan menganalisa hukum mengontrakkan rumah bersubsidi dari sisi hukum Islam

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dibuat penulis ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses terjadinya pengontrakkan rumah bersubsidi?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No 20 Tahun 2019 terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses terjadinya pengontrakkan rumah bersubsidi
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No 20 Tahun 2019 terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi

E. Manfaat/Signifikansi Penelitian

Peneliti berharap karya tulis ini bisa memberi manfaat teoritis dengan hasil penelitian yang dapat menjadi sumbangan bagi penelitian-penelitian selanjutnya serta manfaat praktis yang ditujukan untuk kepentingan berbagai pihak, baik bagi penulis sendiri maupun lembaga dan orang banyak.

1. Manfaat Penelitian Bagi Penulis

Dapat menambah pemahaman mengenai hal yang relatif umum di masyarakat namun tidak banyak dikaji lebih dalam

baik dari segi hukum di dalam agama maupun hukum yang berlaku di negara.

2. Manfaat Penelitian Bagi Lembaga

a. Bagi Pihak Developer

Dapat digunakan untuk rujukan agar di masa mendatang hal yang dianggap terdapat kecurangan tidak terjadi lagi dan dapat ditindak se dini mungkin.

b. Bagi Universitas

Peneliti berharap karya tulis ini bisa dipakai guna menambahkan referensi dan kajian untuk penelitian-penelitian yang lebih mendalam di masa mendatang.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dibawah ini adalah penelitian terdahulu yang menjadi landasan penulis untuk melaksanakan penelitian, yakni sebagai berikut:

NO	Penelitian Terdahulu yang Relevan	Persamaan	Perbedaan
1	<p>Hasil penelitian Dendi Purwagandi (2019) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situ Gading Kabupaten Tangerang”.</p> <p>Kesimpulan dari penelitian ini ialah penyewaan rumah kontrakan di desa</p>	<p>Persamaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Dendi Purwagandi terletak pada sumber hukum yang dipakai serta praktik yang diteliti kedua</p>	<p>perbedaannya penelitian penulis dengan penelitian ini terletak pada objek penelitian dimana penelitian ini menggunakan rumah bersubsidi sebagai objek, hal yang membedakan</p>

	<p>Situgadung keberadaannya masih terjaga hingga sekarang sebab, bagi pemilik rumah kontrakkan, sewa-menyewa ini adalah ladang bisnis yang menguntungkan.</p> <p>Proses penyewaan diawali dengan akad yang dilaksanakan antara pemilik dengan penyewa rumah kontrakan secara lisan. Akad disini telah sesuai prinsip ekonomi Islam sebab memberi</p>	<p>penelitian ini mirip</p>	<p>lainnya adalah masalah-masalah yang menjadi fokus penelitian.</p>
--	--	-----------------------------	--

	<p>kemaslahatan untuk banyak orang. Dalam penetapan harga, telah disepakati para pihak yang bersangkutan dengan sukarela dan tidak ada paksaan serta manfaat yang diterima pihak yang menyewa pun telah sesuai dengan biaya yang dikeluarkannya sehingga sesuai dengan nilai keadilan. Dalam akad penyewaa rumah kontrakan desa Situgadung,</p>		
--	---	--	--

	<p>pelanggaran- pelanggaran kontrak marak terjadi seperti penunggakan pembayaran uang sewa, hingga adanya pelanggaran asusila. Dalam hal penunggakan pembayaran, maka akan dilakukan negosiasi atau musyawarah pihak penyewa dan pemberi sewa agar bisa menuntaskannya, tetapi jika yang dilakukan adalah</p>		
--	---	--	--

	<p>pelanggaran asusila maka sanksi yang diberlakukan ialah mengusir penyewa dan menegur pemilik kontrakan.</p> <p>Pelanggaran asusila disekitar praktek penyewaan rumah kontrakan di desa Situgading disebabkan oleh keleluasaan dari pemilik rumah kontrakan. Oleh karena itu, beberapa praktek penyewaan rumah kontrakan di desa Situgading ini</p>		
--	---	--	--

	bisa dibilang belum sesuai dengan prinsip syariah. ²		
2.	Hasil penelitian Milano Dolo (2018) yang berjudul “Tinjauan Hukum Yuridis terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”. ³ Kesimpulan dari penelitian ini ialah 1. unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan	Persamaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Milano Dolo yaitu praktik dalam penelitian yang digunakan	Perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis ialah penelitian ini berfokus kepada sanksi salah satu pihak yang melakukan wanprestasi,

² Dendi Purwandi, Skripsi: “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situ Gading Kabupaten Tangerang*” (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2019), h. 54-55.

³ Milano Dolo, Skripsi: “*Tinjauan Hukum Yuridis terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah*” (Manado: Universitas Sam Ratulangi, 2018), h. 152

	<p>KUHPerdata, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.</p> <p>Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut</p>	<p>oleh penulis mirip dengan praktik yang dipakai dalam penelitian Milano Dolo. Serta sumber kepustakaan yang dipakai dalam penelitian ini mirip dengan sumber yang dipakai peneliti.</p>	<p>sementara penelitian penulis berfokus pada aturan yang mengatur tentang sewa-menyewa rumah.</p>
--	--	---	--

	<p>undangundang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang,</p>		
--	---	--	--

	<p>tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan</p> <p>2. Perjanjian sewa menyewa rumah pada pelaksanaannya merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa.</p> <p>Perjanjian sewa menyewa rumah bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap</p>		
--	---	--	--

	orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan rumah untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas rumah.		
3.	Penelitian Nurhikma Djufri (2017) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakkan” ⁴ hasil dari penelitian ini adalah:	Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu penelitian menggunakan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini hanya

⁴ Nurhika Djufri, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakkan”, (Manado:

	<p>1. Mengenai teori sewa menyewa rumah kontrakkan dalam pandangan hukum Islam bahwa sewa menyewa adalah menyewakan sesuatu kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan membayar sejumlah uang sebagai ongkos atau ganti benda yang disewa. Sewa menyewa adalah salah satu menolong kepada orang lain yang sangat membutuhkan</p>	<p>akad yang sama dan meninjau dari segi hukum yang sama yaitu hukum Islam mengenai akad sewa-menyewa (<i>ijarah</i>) dalam pengontrakkan rumah.</p>	<p>membahas dari segi aturan Islam, sementara penulis membahas dari segi aturan dalam Islam serta aturan yang berlaku di Indonesia (PerMenPUPR No 20 Tahun 2019).</p>
--	---	--	---

<p>tempat tinggal, apabila zaman sekarang ini, kehidupan semakin sulit, kebutuhan sangat banyak, sementara uang tidak cukup untuk membeli sendiri.</p> <p>2. Mengenai akad sewa menyewa di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Manado sudah sesuai dengan hukum Islam, ini dilihat dari rukun dan syarat dalam</p>		
---	--	--

	<p>akad sewa-menyewa.</p> <p>Mengenai masalah keuntungan yang didapat dari hasil usaha rumah kontrakkan sesuai dengan konsep hukum Islam karena keuntungan yang diperoleh berasal dari hasil sewa rumah, sedangkan masalah kerugian pada usaha rumah kontrakkan akan terjadi kerugian apabila terjadi kebakaran, di karenakan arus listrik</p>		
--	--	--	--

	ataupun sebab-sebab lainnya.		
<p>Keistimewaan dari penelitian ini dibandingkan dengan penelitian terdahulu yang sudah dipaparkan di atas ialah, penelitian ini belum pernah dibahas sebelumnya, atau yang membahas penelitian yang mirip atau serupa. Serta sumber-sumber yang didapat melalui sumber terpercaya seperti buku, jurnal dan situs resmi lainnya. Penelitian ini membahas masalah kompleks yang sering dijumpai, tetapi solusi untuk mengatasi masalah tersebut masih sangat minim. Untuk itulah penelitian ini dilakukan agar sekurang-kurangnya dapat menjadi referensi bagi masalah tersebut.</p>			

G. Kerangka Pemikiran

Rumah merupakan bangunan dengan fungsi untuk hunian atau tempat tinggal serta sarana membina keluarga (Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman). Rumah yang disewakan/dikontrakkan berfungsi sebagai rumah tinggal yang dipakai atau dimanfaatkan

dengan terikat pada kontrak antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Kontrak adalah hal sakral, merupakan gambaran dari keleluasaan (*freedom of contract*) dan kebebasan untuk memilih (*freedom of choise*). Akibat hukum menetapkan sebuah kontrak ialah para pihak yang terikat untuk melakukan berbagai ketentuan dalam kontrak sebagaimana yang dijanjikan di dalam kontrak yang telah dibuat. Apabila satu pihak menandatangani kontrak, dia dianggap setuju dengan isi kontrak tersebut, dengan begitu ia dianggap setuju untuk terikat dan menerima berbagai akibat dilaksanakannya kontrak itu. Oleh sebab itu, mengetahui persis aspek-aspek masalah dari isi kontrak merupakan hal penting dalam proses pembuatan kontrak. Pihak yang sadar dirinya lalai bahwa kontrak tersebut merugikan sesudah terbuatnya kontrak merupakan hal yang sia-sia.⁵

Kontrak dibutuhkan saat proses pengontrakkan rumah, baik rumah biasa maupun rumah bersubsidi. Rumah

⁵Daeng Naja, *Contract Drafting, "Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis"* (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), h. 249.

bersubsidi adalah suatu program fasilitas yang diadakan pemerintah bagi masyarakat yang mencari tempat tinggal dengan harga dibawah standar. Dari laman Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR memberikan penjelasan, rumah subsidi merupakan rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema KPR, secara konvensional maupun syariah. Pemerintah terus memberi bantuan untuk masyarakat dengan pendapatan rendah agar mudah mempunyai tempat tinggal. Bantuan itu seperti penyederhanaan perizinan, keringanan biaya, pajak, dan lain sebagainya. Dengan bantuan tersebut, pemerintah berharap harga rumah dapat dijangkau oleh masyarakat. Akan tetapi, pemerintah membatasi masyarakat yang boleh membeli perumahan subsidi. Peraturan ini dibuat agar masyarakat yang menerima subsidi pembelian rumah ialah hanya orang yang berhak.⁶

Dengan kata lain, rumah bersubsidi hanya boleh dibeli dan dihuni oleh masyarakat di tingkat ekonomi menengah ke

⁶Arisman A. Tanjung, *Cara Benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Properti*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), h. 266-270.

bawah. Tetapi realitanya tidak demikian, karena banyak sekali masyarakat yang tidak tergolong dalam masyarakat yang ekonominya rendah dapat dengan mudah mengambil dan membeli unit rumah bersubsidi, untuk disewakan atau dikontrakkan pada orang lain. Orang yang menjadi penyewa ialah orang-orang yang ekonominya berada dalam ekonomi tingkat menengah kebawah yang seharusnya membeli rumah tersebut.

Praktik yang seperti ini tentu dilarang menurut hukum baik itu positif maupun hukum Islam. Hal ini tidak diperbolehkan karena tentunya akan merugikan berbagai pihak, terutama masyarakat yang sangat membutuhkan rumah tersebut untuk tempat tinggal utama dan bukan untuk disewakan dan dipindah tangankan.

Dalam aturan hukum positif, ada peraturan tentang hal ini yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Pasal 74 ayat (5), terdapat keterangan bahwa rumah yang mendapat bantuan subsidi tidak boleh disewakan dan/atau dialihkan hak

kepemilikannya. Jika aturan tersebut dilanggar, maka pemilik rumah harus bersedia mengembalikan rumah bantuan tersebut.

Hal di atas tidak diperbolehkan karena dapat termasuk dalam perbuatan yang dapat merugikan orang lain karena orang yang benar-benar membutuhkan rumah tersebut malah tidak dapat membelinya karena sudah di beli terlebih dahulu oleh orang yang sebetulnya tidak terlalu membutuhkan rumah tersebut.

Hukum positif dalam peraturan perundang-undangan mengatur tentang larangan pengontrakkan rumah subsidi, kecuali pembeli atau pemilik rumah subsidi dapat memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan oleh peraturan pemerintah berwenang. Persyaratan ini harus terpenuhi jika pemilik rumah ingin mengontrakkan rumah bersubsidi yang telah ia beli kepada orang lain. Jika persyaratan ini tidak dipenuhi, pemilik tak diperbolehkan mengontrakkan rumahnya, apabila pemilik tetap bersikeras maka adapula beberapa sanksi yang akan didapatkan jika pemilik rumah mengontrakkan rumahnya.

H. Metodologi Penelitian

1) Metode Penelitian

Metode penelitian adalah pembahasan terperinci mengenai langkah-langkah yang nanti akan dilaksanakan dalam mengerjakan sebuah penelitian. Metode penelitian adalah metode akurat dalam memproses hal yang memakai pemikiran dengan seksama dalam menggapai hasil akhir. Sementara penelitian ialah pikiran sistematis berkenaan dengan jenis-jenis permasalahan yang diperlukan proses pengumpulan serta penafsiran fakta. Dalam proses penyusunan proposal penelitian, metode yang dipakai berkaitan erat dengan permasalahan yang ingin diteliti, sebab metode yang dipakai juga akan berpengaruh pada mutu serta kualitas skripsi.

Adapun metode penelitian yang dipakai dalam penyusunan skripsi penulis adalah penelitian kualitatif, yang sifatnya deskriptif analisis. Metodologi yang memakai analisis proses serta makna cenderung banyak menonjolkan data berupa kata ataupun gambar daripada

angka. Sebab penelitian ini cenderung berfokus pada prosesnya daripada produknya.

2) Metode Pengumpulan Data

Suatu riset idealnya memakai gabungan dari riset kepustakaan dan riset lapangan atau dengan penekanan kepada salah satunya. Dalam proses menghimpun data penelitian ini, menekankan pada pemakaian metode penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan dipakai peneliti sebab data yang diperlukan dalam penelitian ini terdapat di lapangan. Dalam penelitian lapangan, penelitian pustaka ditujukan untuk awalan langkah dalam mempersiapkan kerangka penelitian.⁷

Untuk mendapatkan data, peneliti perlu terjun ke lapangan secara langsung agar dapat menemui narasumber. Walaupun sebelum turun ke lapangan peneliti sudah mengumpulkan data yang berkaitan dengan penelitian, tetapi peneliti perlu terjun ke lapangan secara langsung agar dapat mengumpulkan data utama.

⁷ Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), h. 1-2.

3) Teknik Pengumpulan Data

Teknik mengumpulkan data merupakan metode yang dipakai untuk menghimpun data. Teknik ini dapat diartikan sebagai langkah strategis dalam penelitian. Data memainkan peran penting yang berfungsi sebagai titik awal suatu penelitian. Agar didapatkan data terkait masalah-masalah di penelitian ini, penulis memakai teknik pengumpulan data yang terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digabungkan pihak lain, tidak dari pihak yang meriset, untuk maksud lain. Ini berarti hanya mencatat, mengakses, atau meminta data itu kepada pihak yang sudah menghimpunnya di lapangan. Data ini didapatkan melalui pihak kedua, yaitu seseorang ataupun sebuah catatan, contohnya buku, laporan, buletin, atau majalah bersifat dokumentasi.⁸

⁸ Bagja Waluya, *Sosiologi "Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat"*, (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2004), h. 79.

b. Data Primer

Data primer di penelitian ini didapatkan melalui narasumber dari lokasi atau tempat penelitian, yakni penyewa rumah serta pihak bank yang bertugas menangani pembiayaan rumah bersubsidi.

4) Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Dari hasil pengamatan penulis, masih ada yang menyewakan atau mengontrakkan rumah bersubsidi di komplek. Penulis sendiri pun melihat bahwa masih ada yang tinggal di rumah tersebut yang berstatus sebagai penyewa.

b. *Interview* (Wawancara)

Wawancara adalah teknik mengumpulkan data dari pertanyaan dan jawaban antara pewawancara dan narasumber yang berkepentingan di bidang tersebut. Wawancara dilakukan oleh para pemilik dan penyewa rumah bersubsidi yang dikontrakkan, serta mewawancarai akademis/dosen di fakultas syariah untuk mendapatkan

data terkait penelitian penulis, dan mewawancarai akademis bertujuan agar lebih mengetahui tentang persoalan yang berkaitan dengan proposal penelitian. Yang akan menjadi narasumber untuk kegiatan wawancara ini ialah:

- 1) Pemilik rumah sewa (objek)
- 2) Penyewa dan yang menyewakan objek rumah sewa
- 3) Developer

Agar dapat melengkapi validitas data dari proposal penelitian, penulis akan mewawancarai narasumber berikut:

- 1) Pengawas pembangunan

c. Dokumentasi

Dari pemaparan yang diterima penulis, warga setempat mengatakan bahwa masih ada rumah sewa yang statusnya bersubsidi atau rumah yang mendapat bantuan dari pemerintah. Padahal dalam peraturannya sendiri jelas tertera bahwa rumah bersubsidi tidak boleh disewakan atau dipindahtangankan.

d. Instrumen Pengumpulan Data

Tujuan dari penelitian ini ialah agar dapat menyelaraskan kesimpulan teoritis dengan kondisi lapangan untuk dapat dihasilkan validasi internal penelitian. Guna menjamin validasi internal tersebut, dibutuhkan bantuan alat atau instrumen di penelitian. Instrumen yang akan dipakai penulis dalam mengumpulkan data disesuaikan dengan teknik pengumpulan data yang akan dilaksanakan. Instrumen-instrumen yang dipakai untuk penelitian adalah:

- Membuat daftar pertanyaan wawancara tentang masalah yang akan diteliti
- Membuat daftar data dokumentasi yang ada hubungannya dengan penelitian
- Alat tulis seperti kertas dan bolpoin untuk mencatat hasil wawancara dengan narasumber
- Alat rekam seperti tape recorder atau handphone untuk merekam informasi dari narasumber
- Data atau keterangan terkait topik pembahasan

e. Analisis Data

Untuk merumuskan analisis data caranya ialah dengan menganalisis tiap-tiap data yang didapatkan lalu menyelaraskan dengan hasil pengumpulan data yang telah didapatkan, langkah selanjutnya yaitu mengumpulkan data penelitian yang terkait dengan analisis penggunaan akad ditinjau dari segi hukum ekonomi syariah, data yang sudah dikumpulkan dari *interview* dan dokumentasi kemudian akan diproses berdasarkan reabilitas dan validitas data.

f. Teknik Penulisan

Sedangkan teknik penulisan proposal penelitian ini berdasarkan buku *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun*. Sementara untuk ayat Al-Qur'an dan terjemahannya diterbitkan oleh yayasan penerjemahan Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia Tahun 1994.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penelitian ini terdiri atas lima bab, yang menggunakan sistematika penulisan dibawah ini:

BAB I merupakan pendahuluan yang mencakup di dalamnya latar belakang masalah, perumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat/signifikansi penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

BAB II dijabarkan mengenai gambaran umum lokasi penelitian, mencakup tentang profil rumah kontrakan bersubsidi, sejarah komplek perumahan Pesona Ciputri, lokasi rumah kontrakan bersubsidi, serta syarat-syarat untuk mendapatkan rumah kontrakan bersubsidi.

BAB III membahas tentang landasan teori mengenai kontrak, sewa-menyewa, serta subsidi.

BAB IV berisi hasil penelitian dan pembahasan yang mencakup jawaban dari perumusan masalah berupa proses terjadinya pengontrakkan rumah bersubsidi, analisis hukum

Islam terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi, serta analisis hukum positif pengontrakkan rumah bersubsidi.

BAB V berisi penutup, kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA