

BAB III

KONDISI OBYEKTIF LAPANGAN PENELITIAN

A. Sejarah Perumahan Palima Grand City

PT. Palima Grand City merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti syariah yang terletak di Kota Serang Provinsi Banten. Ushan ini mulai dirintis oleh pengusaha muda yang bernama Iman pada tahun 2015. Seiring berjalannya waktu karena ada permasalahan-permasalahan tertentu sehingga PT. Palima Grand City di ambil alih oleh rekan nya yang bernama Fauji pada tahun 2017. Dengan kegigihan dan tekad untuk mengembangkan usahanya ke arah yang lebih baik lagi, maka PT. Palima Grand City semakin berkembang pesat dan diminati sampai saat ini.

PT. Palima Grand City senantiasa berusaha mewujudkan cita-cita untuk membangun kawasan Islam di Banten. Khususnya di Kota Serang dengan mengembangkan produk halal hususnya di bidang properti syariah, juga kualitas promosi dan layanan kepada customer serta edukasi terhadap masyarakat untuk memilih properti syariah.

Palima Grand City berdiri di lahan seluas 4 hektar di Jln. Palka Kp. 01 Kelurahan Kemanisan Kec. Curug Kota Serang-Banten. Dengan meliputi fasilitas-fasilitas diantaranya; masjid, taman bermain / play ground, taman / lapangan memanah, CCTV, tanpa hutang bank, tanpa bunga, dan tanpa denda.

Palima Grand City memiliki komitmen yang begitu mulia yaitu menciptakan properti syariah di Indonesia yang tidak menggunakan jasa bank, tanpa bunga bank, tanpa riba, tanpa BI *checking*, dan juga terjaga dari akad yang bermasalah tentunya. Maka dengan adanya tujuan tersebut, perusahaan sangat berhati-hati dalam mengelola serta menjaga kepercayaan masyarakat akan perusahaan.

Palima Grand City merupakan perumahan syariah yang bergerak di bidang developer yakni pemberi dana juga sekaligus sebagai kontraktor yang senantiasa memberikan konsep hunian yang nyaman, aman, bernuansa Islami, dan juga sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Perusahaan ini diharapkan semakin berkembang untuk kedepannya, serta dapat bersaing dan menguasai pasar yang telah

ada lebih awal dengan cara memberikan produk-produk yang memiliki kualitas dan fasilitas yang aman dan aman. Perlu diketahui saat ini semakin trand nya produk-produk halal husus nya di bidang properi syariah, tentu masyarakat muslim juga pasti menginginkan dan membutuhkan hunian dengan konsep syariah yang memiliki fasilitas yang memadai, harga terjangkau, kualitas yang baik, dan tentunya menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman sehingga mereka dapat melakukan ibadah serta mudah untuk menciptakan lingkungan yang bernuansa Islam.

B. Visi Misi Palima Grand City

1. Visi PT. Palima Grand City

Membangun sebuah usaha yang bernilai ibadah, bernuansa Islam dan mengutamakan prinsip Islam.

Dengan adanya lingkungan Islam masyarakat akan diajarkan bagaimana mengamalkan ajaran Islam secara menyeluruh sehingga generasi Islam menjadi generasi yang religius dengan tidak mementingkan dunia namun lebih memprioritaskan akhirat.

2. Misi PT. Palima Grand City

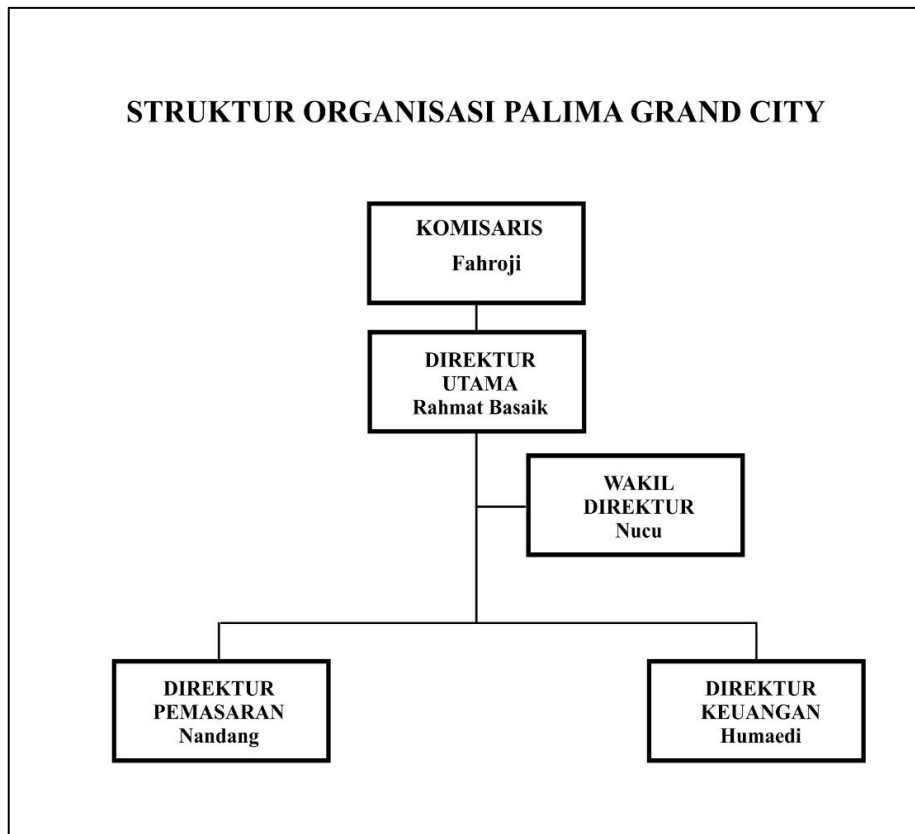
1. Membangun perumahan yang berkonsep Islami
2. Membangun sistem ekonomi Islam yang terbebas dari riba.
3. Membangun perumahan Islam yang mengutamakan tempat yang cocok untuk mengembangkan keluarga dan anak dengan nuansa Islam.
4. Mengajak dan mengedukasi masyarakat dari bahaya riba serta transaksi yang bathil.
5. Menjadikan tim kerja yang tetap bernafaskan Islam dengan jujur, profesional, dan berintegritas.

C. Struktur Organisasi Palima Grand City

Adapun bagian-bagian struktur organisasi pada perumahan Palima Grand City Serang adalah sebagai berikut :

1. Komisaris : Fahroji
2. Direktur Utama : Rahmat Basaik
3. Wakil Direktur : Nucu
4. Direktur Pemasaran : Nandang

5. Direktur Keuangan : Humaedi



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Perumahan Palima Grand City

D. Tujuan Prumahan Palima Grand City

Gaya hidup Islami yang berkembang telah membuat pembisnis properti menghadirkan pilihannya berupa properti. Salah satunya properti yang berbasis syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian.

Hunian syariah membuat masyarakat, khususnya bagi umat Islam, merasa lebih nyaman karena dapat menghindari dari riba yang dilarang dalam Islam. selain dikenal tanpa riba, hunian syariah membawa keuntungan yang lain yaitu memiliki cicilan yang tidak berubah artinya cicilan yang terbebas dari bunga. Hadir nya PT. Palima Grand City karena mengikuti perkembangan wilayah khusus nya di Kota Serang yang banyak nya pendatang dari luar kota yang berkerja di kantor-kantor pemerintahan, lembaga swasta atau negeri, dan juga industri. oleh karena itu, PT. Palima Grand City menyediakan hunian yang dapat ditinggali namun yang bernuansa Islam dan terbebas dari riba.¹

Properti syariah jual bertujuan memudahkan masyarakat untuk mendapatkan properti halal dalam arti bebas dari riba karena selama ini mayoritas properti masih banyak yang menggunakan sistem konvensional dan dalam transaksinya juga tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Dengan memilih properti syariah tidak menggunakan prantara apapun

¹ Wawancara dengan Fauji *Pemilik Perumahan Palima Grand City*, tanggal 6 April 2021 di Kantor Pemasaran Palima Grand City Serang.

dalam melakukan transaskinya sehingga masyarakat berintraksi langsung dengan pihak Developer sebagai pemilik properti, properti syariah juga tidak menerapkan *BI Checking* karena tentunya hal ini membatasi masyarakat untuk memiliki properti, lain dari pada itu tentu akan terwujud sebuah lingkungan yang bernuansa Islam.

Oleh karena nya dengan hadir nya Palima Grand City berharap dengan adanya transaksi yang berbasis syariah ini menjadi sebuah solusi untuk masyarakat yang sulit mendapatkan hunian layak, terbebas dari riba, dan harapannya dapat menjawab permasalahan-permasalahan mengenai properti yang ada di Indonesia, juga berharap menjadi sebuah penggerak untuk mengembangkan kawasan yang berbasis Islam.

Beberapa point yang menjadi pembeda perumahan Palima Grand City dengan yang lainnya :

1. Tanpa KPR Bank.
2. Tanpa Denda.
3. Tanpa Sita.
4. Tanpa Lelang.

5. Tanpa BI *Checking*.
6. Tanpa Bunga.
7. Transaksi Mudah dan Menggunakan Asas Kekeluargaan.²

E. Landasan Oprasional

1. Al-Qur'an dan Hadis Nabi yang dijadikan sebagai landasan utama dalam penerapan prinsip dan setiap kegiatan prekonomian.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Al-Baqarah : 168

يَا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا ۚ وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ ۚ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُّبِينٌ.

“Wahai manusia! Makanlah dari (makanan) yang halal dan baik yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan. Sungguh, setan itu musuh yang nyata bagimu” (Al-Baqarah : 168)

2. Menghindari transaksi riba, karena riba mengandung unsur ghoror.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Ali

Imran : 130

² Brosur Palima Grand City, tahun 2017.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۚ

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung. (Ali Imran : 130)

3. Tidak menggunakan akad-akad bathil dalam transaksi jual-beli. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat An-Nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu” (An-Nisa : 29).³

F. Letak Geografis Perumahan Palima Grand City

Lahan perumahan palima grand city berada pada jalan Pabuaran Serang Banten, tepatnya berada di dekat pusat kota dan pusat pemerintahan provinsi Banten (KP3B). Lokasi

³ Fahroji, Pemilik Perumahan Palima Grand City, wawancara dengan pemilik di kantor pemasaran, tanggal 6 April 2021.

perumahan palima grand city juga sangat strategis di apit dua Universitas besar yaitu, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (UNTIRTA) dan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Adapun akses lokasi dari perumahan Amirah city sebagai berikut:

- 5 menit dari pusat pemerintahan propinsi Banten.
- 3 menit menuju kampus baru UNTIRTA.
- 5 menit menuju kampus baru UIN SMH Banten.
- 10 menit giant mall.
- 15 menit alun-alun, ramayana, dan masjid agung Serang.
- 20 menit terminal pakupatan.
- 20 menit tol Serang timur.⁴

Letak perumahan palima grand city sangat strategis, karena lokasi nya tidak jauh dari tempat keramaian, sehingga memudahkan dalam menunjang mobilitas dan aksesibilitas kehidupan sehari-hari, jadi tidak diragukan lagi bagi yang ingin mencari tempat tinggal untuk pas dihuni.

⁴ Profil Palima Grand City, Di Akses Pada Sabtu 01 April 2017.



Gambar 3.2. Letak Geografis Perumahan Palima Grand City

G. Daftar Harga dan Angsuran Perumahan Palima Grand City

Harga merupakan komponen penting sebagai pertimbangan calon konsumen dalam memilih rumah. Adapun daftar harga dan angsuran yang di tawarkan oleh Palima Grand City sebagai berikut:

DAFTAR HARGA DAN ANGSURAN LIVING IN ISLAMIC ATMOSPHERE CLUSTER SYARIAH PALIMA GRAND CITY							 PALIMA GRAND CITY		
Alamat Kantor Pemasaran : JL. Raya Palka Km 01 Kp. Baruan Ds Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang Prop. Banten 42163									
NO	TYPE	LUAS TANAH	SISA UNIT	HARGA	BOOKING FEE	DP	TENOR CICILAN		
							3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun
1	36	78	27	Rp 315,000,000	Rp 6,000,000	Rp10,000,000	Rp 8,305,556	Rp 6,229,167	Rp 4,983,333
2	45	84	13	Rp 485,000,000	Rp 6,000,000	Rp20,000,000	Rp 12,750,000	Rp 9,562,500	Rp 7,650,000
3	54	96	3	Rp 525,000,000	Rp 6,000,000	Rp30,000,000	Rp 13,583,333	Rp10,187,500	Rp 8,150,000
Booking Fee Rp 6,000,000 dan sudah mengurangi HARGA RUMAH. Bila terjadi pembatalan, Booking Fee hangus. Berlaku mulai 25 Desember 2016 s.d 25 Januari 2017, Kelebihan Tanah Rp. 2.400.000/M2									
FASILITAS			LINGKUNGAN			HARGA SUDAH TERMASUK			
1. Masjid (Bukan Musola)			1. Lingkungan Berrnuansa Islami			1. SHM, DMB			
2. Taman Bermain / Play Ground			2. Mendukung Masa Depan Anak yang sholeh / sholehah			2. Listrik			
3. Taman / lapangan Memanah			3. Lingkungan Masyarakat Yang Religius			3 Bor air (belum termasuk pipa)			
4. CCTV Per Area									
5. Tanpa Hutang Bank			LOKASI SANGAT SETRATEGIS			HARGA BELUM TERMASUK			
6. Tanpa Bunga			1. Hanya 3 Menit Menuju Kantor Gubernur Banten (KP3E)			1. Akta Jual Beli (AJB)			
7. Tanpa Denda			2. Hanya 3 Menit Menuju Kampus IAIN & UNTIRTA Palima			2. Biaya Balik Nama			
			3. Hanya 8 Menit Menuju Mall GIANT, dan Alun alun Kota Serang			3. BPHTB			
PERSYARATAN						4. Harga Kelebihan Tanah			
1. Foto Copy KTP 3 lembar						5. Jetpump & Water Tank			
2. Foto Copy NPWP pemohon kredit 3 lembar									
3. Foto Copy surat nikah 3 lembar									
4. Foto Copy KK 3 lembar						*info Lebih Detail langsung ke Kantor Pemasaran HUB. MARKETING KAMI			

Table 4.1. Daftar Harga dan Angsuran Rumah

H. Desain dan Tipe Perumahan Palima Grand City

1. Tipe 45/84

Tipe ini memiliki harga sebesar Rp. 485.000.000



Gambar 3.2. Tipe 45/84 Perumahan Palima Grand City

Tipe di atas memiliki halaman yang berada di posisi depan rumah, garansi mobil yang kecil yang hanya cukup untuk 1 buah mobil yang terparkir di dalamnya, kemudian dengan tiga kamar tidur, satu kamar mandi yang terletak di tengah-tengah antara kamar tidur, satu ruang tamu dan satu ruang tv, ada dapur yang kecil dan terdapat halaman belakang rumah yang sedikit luas cukup untuk bermain anak-anak, bercocok tanam, atau untuk sebagai tempat santai keluarga.

2. Tipe 36/78

Tipe ini memiliki harga sebesar Rp. 315.000.000



Gambar 3.3. Tipe 36/78 Perumahan Palima Grand City

Tipe di atas memiliki halaman yang berada di posisi depan rumah, garansi mobil yang kecil yang hanya cukup untuk 1 buah mobil yang terparkir di dalam nya, kemudian dengan dua kamar tidur, satu kamar mandi yang terletak di tengah-tengah antara dapur dengan ruang tamu, satu ruang tamu dan ruang tv, ada dapur yang kecil dan terdapat halaman belakang rumah yang sedikit luas cukup untuk bermain anak-anak, bercocok tanam, atau untuk sebagai tempat santai keluarga.

3. Tipe 54/96

Tipe ini memiliki harga Rp. 525.000.000



Gambar 3.4. Tipe 54/96 Perumahan Palima Grand City

Tipe di atas memiliki halaman yang berada di posisi depan rumah, garansi mobil yang cukup luas dan cukup untuk 2 buah mobil yang terparkir di dalam nya, kemudian dengan tiga kamar tidur, dua kamar mandi di tengah-tengah antara kamar tidur dan satu nya dekat dengan ruang tamu, satu ruang tamu dan ruang tv, ada dapur yang kecil dan terdapat halaman belakang rumah yang tidak begitu luas namun cukup untuk bermain anak-anak, bercocok tanam, atau untuk sebagai tempat santai keluarga.⁵

I. Perjanjian Jual-beli Perumahan Palima Grand City

Perjanjian dalam jual-beli perumahan syariah merupakan perjanjian yang dalam mekanisme atau transaksi nya didasarkan dengan prinsip-prinsip Islam. Konsep yang digunakan oleh perumahan Palima Grand City semenjak awal berdiri pada tahun 2015 sudah menggunakan akad sesuai dengan prinsip Islam, yaitu

⁵ Brosur Palima Grand City, tahun 2017.

menawarkan kepada masyarakat untuk memiliki rumah hunian dengan cara yang tidak bathil diantaranya tanpa bank, tanpa denda dan sita, tanpa riba, tanpa bunga, tanpa akad bermasalah, dan tanpa BI *checking*. Palima Grand City dalam melakukan perjanjian antara developer dan pembeli dapat bernegosiasi dalam menentukan harga maupun spesifikasi rumah. Kemudian akad yang digunakan dalam transaksi jual-beli nya menggunakan akad *istishna*.⁶ Tentunya ada perbedaan antara jual-beli rumah tidak menggunakan bank, kredit pemilikan rumah menggunakan bank syariah dan kredit pemilikan rumah menggunakan bank konvensional. *Pertama*, pada pihak yang melakukan akad. *Kedua*, sistem cicilan. *Ketiga*, barang yang dijadikan jaminan. *Keempat*, denda ketika terlambat dalam pembayaran. *Kelima*, sistem yang apabila mengalami kredit macet dan tidak bisa melanjutkan dalam pengkreditan rumah.

⁶ Fahroji, Pemilik Perumahan Palima Grand City, wawancara dengan pemilik di kantor pemasaran, tanggal 6 April 2021.

Istishna merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. (Accounting and Management Journal, Vol. 1, No. 1, July 201) Hal : 2