

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang diakui secara universal dan menjadi bagian integral dari kesejahteraan sosial. Dalam konteks pembangunan nasional, penyediaan perumahan tidak hanya dipahami sebagai aktivitas ekonomi, tetapi juga sebagai perwujudan hak asasi manusia.

Pemerintah Indonesia menunjukkan komitmen tersebut melalui berbagai kebijakan dan program perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), antara lain Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) (Suriyadewi et al., 2025). Program-program ini dirancang untuk memperluas akses masyarakat terhadap hunian layak dengan biaya yang terjangkau.

Masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam, aspek etika dan agama memiliki peran penting dalam aktivitas ekonomi, termasuk dalam transaksi perumahan. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap kehalalan transaksi keuangan mendorong tuntutan agar sistem pembiayaan perumahan tidak hanya efisien secara ekonomi, tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah (Hidayat & Firmansyah, 2020). Prinsip syariah menolak praktik riba, gharar, dan maysir, serta menekankan nilai keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sosial dalam setiap transaksi (Karim, 2020).

Dalam konteks pembiayaan perumahan, prinsip-prinsip tersebut diimplementasikan melalui akad-akad syariah seperti *murābahah*, *istisnā'*, dan *musyārahah mutanāqishah* (MMQ), yang dirancang sebagai alternatif terhadap sistem kredit berbunga konvensional. Akad-akad ini secara normatif bertujuan menciptakan hubungan transaksi yang adil, jelas, dan saling menguntungkan antara pihak-pihak yang terlibat.

Secara normatif penyelenggaraan perumahan di Indonesia telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, yang menekankan prinsip keadilan, transparansi, dan keberlanjutan. Namun demikian, hingga saat ini belum terdapat regulasi khusus yang secara rinci mengatur standar kepatuhan syariah dalam sektor perumahan. Ketiadaan regulasi khusus tersebut berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi dan praktik di lapangan, khususnya terkait mekanisme pembiayaan dan penerapan akad syariah.

Dalam kerangka ekonomi Islam, peran lembaga pengawas menjadi sangat penting. Dewan Pengawas Syariah (DPS) diposisikan sebagai institusi yang memastikan seluruh aktivitas ekonomi berjalan sesuai prinsip syariah. Ketentuan AAOIFI (2020) menegaskan bahwa pengawasan syariah merupakan prasyarat utama untuk menjaga integritas dan legitimasi praktik ekonomi Islam. Namun, dalam praktiknya, keterlibatan DPS dalam proyek perumahan syariah masih belum optimal (Rahmawati & Yusuf, 2021).

Meskipun fatwa DSN-MUI telah memberikan landasan normatif, implementasinya dalam skema perumahan subsidi masih menghadapi tantangan praktis di lapangan, antara lain keterbatasan kepemilikan objek akad oleh lembaga pembiayaan pada rumah subsidi yang masih berstatus inden, potensi gharar akibat ketidakjelasan spesifikasi dan waktu serah terima fisik rumah, transparansi penentuan margin murābahah yang belum sepenuhnya dipahami konsumen, serta pengawasan syariah yang cenderung bersifat administratif dan belum menyentuh secara langsung proses operasional pembiayaan perumahan subsidi.

Sejumlah penelitian empiris menunjukkan adanya kesenjangan antara konsep ideal pembiayaan perumahan syariah dengan praktik di lapangan. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Putra et al (2025) mengenai tantangan kontrak istisnā' dalam pembiayaan perumahan syariah menemukan bahwa rendahnya literasi keuangan syariah dan terbatasnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme akad menjadi hambatan utama dalam penerapan prinsip syariah, sehingga kontrak yang digunakan sering kali kurang kompatibel dengan praktik sosial ekonomi masyarakat.

Penelitian lain yang sejalan yang dilakukan oleh Jodho (2024) studi mengenai sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank mencatat peran fatwa DSN-MUI dan pengawasan yang belum optimal sebagai faktor yang mempengaruhi implementasi akad secara benar serta perlindungan hak konsumen. Temuan-temuan tersebut memperkuat indikasi bahwa ketidaksesuaian di aspek transparansi harga, kejelasan akad, dan pemahaman konsumen terhadap mekanisme pembiayaan syariah masih terjadi dalam praktik.

Permasalahan tersebut diperparah oleh rendahnya tingkat literasi keuangan syariah masyarakat. Survei Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2023 menunjukkan bahwa indeks literasi keuangan syariah nasional baru mencapai 9,1%, jauh di bawah literasi keuangan konvensional yang mencapai 49,7%. Kondisi ini berdampak pada rendahnya kemampuan masyarakat dalam menilai kesesuaian suatu transaksi perumahan dengan prinsip syariah, sehingga konsumen cenderung menerima skema pembiayaan tanpa memahami struktur akad, hak, dan kewajiban secara utuh (Kartika et al., 2023).

Fenomena ketidaksesuaian antara konsep dan praktik pembiayaan perumahan syariah juga terjadi pada sektor perumahan subsidi yang melibatkan pengembang, lembaga pembiayaan, dan konsumen. Ketidaksinkronan pemahaman di antara para pihak tersebut sering memunculkan persoalan dalam pelaksanaan akad, khususnya ketika lembaga pembiayaan yang mengklaim berbasis syariah masih mengadopsi sistem administrasi perbankan konvensional (Hakim & Fadilah, 2021).

Kondisi tersebut tercermin pada praktik pengambilan unit rumah subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Meskipun mayoritas masyarakat setempat beragama Islam dan memiliki kesadaran religius yang cukup tinggi, masih ditemukan kebingungan konsumen terkait jenis akad yang digunakan, perbedaan informasi antara pengembang dan lembaga pembiayaan, serta belum adanya pedoman kepatuhan syariah yang diterapkan secara konsisten (Agustini, 2024; Lestari & Nurhadi, 2021). Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pemahaman normatif

tentang syariah dan praktik transaksi di lapangan.

Pemilihan Perumahan Rich Residence Kersana Brebes sebagai objek penelitian didasarkan pada adanya praktik pembiayaan rumah subsidi yang mengusung konsep syariah, tetapi dalam pelaksanaannya masih memerlukan kajian lebih mendalam terkait kesesuaian antara prinsip syariah dan praktik di lapangan. Permasalahan yang muncul bukan hanya pada aspek administratif pembiayaan, melainkan juga pada kejelasan akad, transparansi margin, pemahaman konsumen terhadap hak dan kewajiban, serta potensi ketidakjelasan objek rumah subsidi, terutama apabila unit belum sepenuhnya siap saat proses akad dilakukan.

Kondisi ini menjadi penting untuk diteliti karena Rich Residence melibatkan tiga pihak utama, yaitu konsumen, pengembang, dan lembaga pembiayaan, sehingga berpotensi terjadi perbedaan informasi atau pemahaman mengenai mekanisme pembiayaan syariah. Oleh karena itu, penelitian ini memilih Rich Residence Kersana Brebes untuk mengetahui apakah pembiayaan subsidi yang diterapkan benar-benar memenuhi prinsip keadilan, transparansi, bebas riba, bebas gharar, dan sesuai dengan ketentuan syariah, bukan sekadar menggunakan label syariah secara formal.

Dalam perspektif ekonomi Islam, kepatuhan terhadap prinsip syariah tidak hanya bersifat legal-formal, tetapi juga mencerminkan integritas moral dan sosial. Shariah compliance merupakan indikator utama legitimasi aktivitas ekonomi Islam dan menjadi tolok ukur keabsahan suatu transaksi (Nurdin, 2019). Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah berpotensi menghilangkan nilai keberkahan (barakah) dan menurunkan tingkat kepercayaan publik terhadap sistem ekonomi syariah.

Selain berdampak pada aspek moral, kepatuhan syariah juga menentukan keberlanjutan industri perumahan syariah. Kepercayaan masyarakat terhadap sistem yang adil dan transparan akan meningkatkan minat terhadap pembiayaan perumahan syariah, sementara praktik yang menyimpang dapat merusak reputasi industri secara keseluruhan. Oleh karena itu, kajian empiris mengenai kepatuhan prinsip syariah dalam mekanisme pengambilan unit perumahan

subsidi menjadi sangat relevan, baik dari sisi akademik maupun praktis.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa praktik pembiayaan perumahan syariah di Indonesia masih menghadapi berbagai persoalan nyata yang belum terjawab secara komprehensif di tingkat lapangan. Salah satu persoalan tersebut berkaitan dengan implementasi akad murābahah sebagai instrumen pembiayaan perumahan, khususnya dalam penentuan margin keuntungan yang transparan dan sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian empiris yang dilakukan oleh Ghozali & Roficoh (2018) menemukan adanya perbedaan antara struktur akad murābahah yang diterapkan di lapangan dengan ketentuan fatwa DSN-MUI, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakjelasan terhadap status kepatuhan syariah akad tersebut.

Sebagian besar penelitian yang ada masih menitikberatkan analisis pada aspek kelembagaan atau normatif akad, sementara kajian empiris yang menggali pengalaman dan pemahaman konsumen terhadap mekanisme pengambilan unit rumah subsidi secara langsung masih relatif terbatas.

Meskipun secara normatif skema FLPP Syariah telah didukung oleh fatwa dan regulasi yang berlaku, belum terdapat kajian empiris yang secara spesifik menguji bagaimana kepatuhan prinsip syariah tersebut diterapkan dalam praktik pengambilan unit rumah subsidi, khususnya dari perspektif konsumen dan interaksi antara pengembang serta lembaga pembiayaan. Keterbatasan kajian empiris tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara normatif skema FLPP Syariah telah didukung oleh fatwa dan regulasi yang berlaku, belum terdapat kajian empiris.

Keterbatasan kajian empiris tersebut menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam konteks pembiayaan perumahan subsidi tidak hanya dipengaruhi oleh ketentuan normatif, tetapi juga oleh tekanan regulasi, nilai internal lembaga, serta pertimbangan manfaat dan reputasi, sebagaimana dijelaskan dalam teori kepatuhan (*Compliance Theory*)

Banyak penelitian sebelumnya yang lebih menyoroti pembiayaan perumahan syariah dari aspek kesesuaian akad, peran lembaga keuangan, pengawasan Dewan Pengawas Syariah, dan pemahaman konsumen secara

umum. Penelitian Ghozali & Roficoh (2018) lebih berfokus pada implementasi akad murābahah dalam pembiayaan perumahan syariah serta kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI. Sementara itu, penelitian Kartika, Dalimunthe, & Aisyah (2022) lebih menekankan kepatuhan FLPP Syariah dari sisi lembaga perbankan, sedangkan Nurbaeti (2022) mengkaji kesesuaian akad murābahah FLPP terhadap fatwa DSN-MUI. Penelitian lain seperti Rahmawati & Yusuf (2021) lebih menitikberatkan pada peran Dewan Pengawas Syariah dalam menjaga kepatuhan akad properti syariah.

Masih terbatas penelitian yang secara khusus mengkaji kepatuhan prinsip syariah dalam mekanisme pembiayaan rumah subsidi pada tingkat praktik lapangan, terutama dengan melihat hubungan antara konsumen, pengembang, dan lembaga pembiayaan secara simultan. Selain itu, belum banyak penelitian yang menelaah secara mendalam persoalan transparansi margin, kejelasan objek rumah subsidi, pemahaman konsumen terhadap akad, serta potensi gharar dalam proses pengambilan unit rumah subsidi di daerah seperti Kabupaten Brebes.

Penelitian ini menempatkan pengalaman dan pemahaman konsumen sebagai titik analisis utama dalam menilai kepatuhan prinsip syariah pada mekanisme pembiayaan perumahan subsidi FLPP. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan literatur ekonomi syariah, khususnya pada bidang pembiayaan perumahan yang relatif masih terbatas dibandingkan kajian perbankan syariah dan keuangan mikro.

Kebaruan penelitian ini terletak pada upaya menganalisis kepatuhan prinsip syariah dalam pembiayaan rumah subsidi tidak hanya dari sisi formalitas akad, tetapi dari praktik transaksi yang benar-benar dialami oleh konsumen di lapangan. Kebaruan utama penelitian ini terlihat dari tiga aspek. Pertama, penelitian ini mengkaji kepatuhan syariah pada level proyek perumahan subsidi, bukan hanya pada level bank atau dokumen akad. Kedua, penelitian ini menganalisis hubungan antara konsumen, pengembang, dan lembaga pembiayaan secara simultan sehingga dapat terlihat apakah terjadi kesesuaian atau perbedaan informasi di antara para pihak. Ketiga, penelitian ini

menggunakan *Compliance Theory* untuk membedakan kepatuhan yang bersifat koersif karena regulasi, normatif karena kesadaran syariah, dan instrumental karena kepentingan reputasi atau kepercayaan konsumen. Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kontribusi baru dalam kajian ekonomi syariah karena menilai kepatuhan pembiayaan perumahan subsidi secara lebih kritis melalui perbedaan antara kepatuhan prosedural dan kepatuhan substantif.

Dengan mempertimbangkan uraian pada latar belakang di atas, peneliti memutuskan untuk mengkaji topik penelitian yang berjudul: **“Analisis Kepatuhan Prinsip Syariah terhadap Mekanisme Pembiayaan Subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme pengambilan unit perumahan subsidi di Rich Residence Kersana belum diketahui tingkat kesesuaiannya terhadap prinsip syari’ah.
2. Pemahaman konsumen terhadap akad dan proses pengambilan unit berpotensi masih rendah.
3. Kemungkinan terdapat aspek mekanisme (akad, pembayaran, pengalihan hak) yang menyimpang dari ketentuan syari’ah.
4. Belum terdapat penelitian empiris yang secara spesifik menganalisis kepatuhan syari’ah pada mekanisme pengambilan unit perumahan subsidi di wilayah Brebes

C. Batasan Masalah

Agar penelitian lebih fokus dan terarah, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada :

1. Obyek penelitian adalah mekanisme pengambilan unit perumahan subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes.
2. Penelitian berfokus pada kepatuhan terhadap prinsip syari’ah dalam proses pengambilan unit, bukan seluruh aspek pembangunan atau pembiayaan proyek.

3. Perspektif yang dianalisis adalah pandangan konsumen, bukan audit lembaga keuangan atau pengembang.
4. Pendekatan penelitian bersifat kualitatif deskriptif, dengan metode wawancara dan studi dokumen.

D. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah langkah untuk mengenali dan menjelaskan secara singkat inti persoalan yang akan diteliti. Penelitian ini merumuskan dengan jelas fokus utama yang ingin diselesaikan dalam sebuah penelitian. Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dijelaskan, rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan subsidi perumahan Rich residence Kersana Brebes?
2. Bagaimana tingkat kepatuhan mekanisme pembiayaan perumahan subsidi terhadap prinsip-prinsip syariah?
3. Apa implikasi hukum dan ekonomi dari penerapan prinsip syariah pada pembiayaan perumahan subsidi di perumahan Rich residence Kersana Brebes?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan subsidi perumahan di Rich Residence Kersana Brebes, meliputi alur akad, prosedur administratif, perhitungan harga, margin, serta praktik yang dilakukan antara pengembang, konsumen, dan lembaga pembiayaan.
2. Untuk mengetahui tingkat kepatuhan mekanisme pembiayaan subsidi terhadap prinsip-prinsip syariah, dengan menilai kesesuaiannya terhadap ketentuan fatwa DSN-MUI serta asas keadilan, transparansi, dan bebas riba, gharar, dan maysir.
3. Untuk mengetahui implikasi hukum dan ekonomi dari penerapan prinsip syariah pada mekanisme pembiayaan subsidi di Rich Residence Kersana Brebes, baik bagi konsumen, pengembang, maupun lembaga pembiayaan

syariah.

F. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Peneliti diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi pada kajian tentang pengelolaan retribusi pasar terhadap pendapatan asli daerah dalam pespektif ekonomi islam.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Penulis, Memberikan pengalaman dan pengetahuan baru bagi penulis dalam menyusun karya ilmiah serta memenuhi tuntutan akademik untuk menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon (UINSSC). Program studi Ekonomi Syariah. Melalui penelitian ini, penulis memperoleh pemahaman lebih dalam tentang analisis pengelolaan retribusi pasar terhadap pendapatan asli daerah di pasar gunung sari kota cirebon dalam perspektif ekonomi islam.
- b. Bagi pembaca, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan informasi ataupun wawasan pengetahuan.

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

G. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian ini menggambarkan hubungan antara prinsip syariah, teori kepatuhan, dan praktik pembiayaan perumahan subsidi FLPP. Prinsip syariah diposisikan sebagai standar normatif yang menuntut larangan riba, gharar, serta kejelasan akad dalam pembiayaan perumahan. Untuk menilai bagaimana prinsip tersebut diterapkan dalam praktik, penelitian ini menggunakan *Compliance Theory* yang memandang kepatuhan sebagai hasil interaksi antara tekanan regulatif (kepatuhan koersif), nilai internal lembaga (kepatuhan normatif), dan pertimbangan manfaat serta reputasi (kepatuhan instrumental). Melalui kerangka ini, mekanisme pembiayaan FLPP Syariah yang melibatkan bank syariah, pengembang, dan konsumen dianalisis guna mengidentifikasi tingkat kepatuhan prinsip syariah serta potensi ketidaksesuaian dalam praktik lapangan.

Pemahaman terhadap proses ini dianalisis menggunakan *Compliance Theory* untuk melihat sejauh mana kepatuhan muncul karena tekanan regulatif, nilai moral syariah, atau pertimbangan manfaat tertentu. Ketiga komponen tersebut kemudian bermuara pada penilaian akhir mengenai tingkat kepatuhan terhadap prinsip syariah, sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai kesesuaian mekanisme pembiayaan subsidi dengan ketentuan syariah yang berlaku.

H. Kajian Literatur

Sebagai bahan pembanding dan sumber referensi, perlu dilakukan kajian terhadap karya dari penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan judul penelitian yang akan dilakukan. Kajian penulis yang ditemukan sebagai berikut :

No	Peneliti dan Tahun	Variabel	Metode	Hasil	Gap
1.	Yanti (2022)	Pemahaman konsumen, Akad pembiayaan rumah syariah	Kualitatif Deskriptif	Pemahaman konsumen terhadap akad pembiayaan rumah syariah masih belum merata, khususnya terkait karakteristik akad dan hak-kewajiban para pihak.	Penelitian ini belum mengkaji keterkaitan pemahaman konsumen dengan praktik kepatuhan syariah pada skema pembiayaan perumahan subsidi FLPP serta belum menganalisis implementasi teknis pembiayaan di lapangan.
2.	Agustini (2024)	Religiusitas, transparansi	Kuantitatif deskriptif	Penelitian ini menunjukkan	Penelitian ini berfokus pada

		harga, dan keputusan pembelian rumah syariah		bahwa faktor religiusitas dan transparansi harga berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian rumah syariah. Transparansi dinilai meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap produk perumahan syariah.	keputusan pembelian dengan pendekatan kuantitatif, tanpa menilai kepatuhan prinsip syariah dalam pelaksanaan akad dan mekanisme pembiayaan.
3.	Syarifuddin (2020)	Fraud dalam pembiayaan KPR subsidi syariah	Kualitatif analitis	Penelitian ini menemukan adanya praktik penyimpangan (fraud) dalam implementasi pembiayaan KPR subsidi syariah akibat lemahnya pengawasan DPS dan rendahnya	Penelitian ini menekankan aspek fraud dan pengawasan, namun tidak secara khusus mengkaji kepatuhan prinsip syariah dalam mekanisme pengambilan

				literasi keuangan syariah.	unit rumah subsidi.
4.	Kartika, Dalimunthe & Aisyah (2022)	Kepatuhan FLPP di Bank Sumut	Kualitatif Deskriptif	Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan FLPP Syariah di Bank Sumut secara normatif telah sesuai prinsip syariah, terutama dalam penggunaan akad murabahah. Terdapat kelemahan dalam pengawasan internal, konsistensi verifikasi dokumen, dan audit syariah yang belum optimal.	Penelitian ini berfokus pada kepatuhan syariah dari sisi lembaga perbankan, sehingga belum mengkaji mekanisme pembiayaan dari perspektif developer dan proses pengambilan unit rumah di tingkat proyek perumahan.
5.	Nurbaeti (2022)	Kepathuan akad	Kualitatif	Penelitian ini menjelaskan	Penelitian ini fokus pada

		murabahah FLPP terhadap Fatwa DSN- MUI		bahwa akad murabahah pada FLPP telah sesuai dengan fatwa DSN- MUI, namun terdapat kendala terkait transparansi margin, pemahaman konsumen, dan standar SOP bank yang tidak selalu konsisten.	proses di bank, tidak menyentuh detail mekanisme di level proyek perumahan, serta tidak menganalisis hubungan antara developer, bank, dan regulator.
6.	Muhammad Rizky Fahrezi (2020)	Kesenjangan teori dan praktik kepatuhan syariah FLPP	Kualitatif	Penelitian ini menyimpulkan adanya kesenjangan antara teori fatwa DSN- MUI dan praktik FLPP, terutama pada aspek akuntabilitas, audit syariah, dan konsistensi pelaksanaan akad.	Penelitian ini tidak meneliti lokasi perumahan tertentu dan lebih fokus pada hubungan kelembagaan antara bank dan PPDPP, bukan pada peran developer dalam skema

					FLPP
7.	Elyami Maulida (2023)	PElayanan dan koordinasi FLPP Syariah	Kualitatif	Penelitian ini menemukan bahwa alur pelayanan FLPP sudah sesuai prosedur, namun masih terdapat masalah koordinasi antara bank dan developer serta kurangnya pemahaman konsumen terhadap akad syariah.	Penelitian ini fokus pada pelayanan bank, bukan pada mekanisme pembiayaan di tingkat proyek perumahan, dan tidak mengevaluasi kepatuhan prinsip syariah dari sisi developer.
8.	Suriyadewi (2025)	Persepsi konsumen terhadap kepatuhan syariah FLPP	Kualitatif	Studi ini menunjukkan bahwa sebagian besar penerima FLPP merasa pembiayaan sesuai syariah, namun masih ada keraguan terkait transparansi perhitungan	Penelitian ini tidak menilai mekanisme pembiayaan dari sisi developer dan tidak fokus pada kepatuhan terhadap regulasi PUPR dan

				harga dan margin.	OJK.
9.	Fatin Fadhillah & Noven Suprayogi (2015)	Pemilihan akad KPR Syariah oleh bank	Kualitatif	Penelitian ini menemukan bahwa bank syariah mempertimbangkan risiko biaya dana dan kredit saat memilih akad KPR, dengan murabahah dipilih karena risikonya lebih rendah dan mudah dikelola.	Penelitian ini fokus pada manajemen risiko bank, tidak meneliti sisi developer atau skema subsidi perumahan seperti FLPP
10.	Fajar Sodik, Rikhadatun Abir Al Farda & Elisa Ayuni (2023)	Akad murabahah dan pemahaman nasabah KPR Syariah	Kualitatif	Penelitian ini menemukan isu pemahaman nasabah terkait margin dan akad murabahah dalam pembiayaan KPR syariah, yang memengaruhi kesesuaian	Penelitian ini tidak membahas skema subsidi perumahan FLPP dan tidak secara khusus menilai kepatuhan syariah dalam konteks

				dengan prinsip syariah.	keterlibatan developer.
11.	Adrezka Maudina Muslimah (2025)	Penerapan prinsip syariah dalam akad murabahah	Kualitatif, studi kasus	Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan harus disesuaikan dengan standar akuntansi syariah. Akad murabahah dinilai penting untuk menjaga kejelasan margin dan transparansi transaksi antara bank dan nasabah.	Penelitian ini berfokus pada aspek implementasi murabahah dan akuntansi syariah, namun belum mengkaji mekanisme pengambilan unit rumah subsidi serta keterlibatan developer dalam praktik pembiayaan perumahan syariah.
12.	Suci Rahmadani, Agus Salim & Hartini Salama	Pemahaman masyarakat terhadap pembiayaan KPR Syariah	Kualitatif, studi kasus	Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat	Penelitian ini hanya menilai tingkat pemahaman masyarakat

	(2025)			terhadap pembiayaan KPR Syariah cukup baik, terutama terkait konsep dasar akad dan larangan riba. Namun, pemahaman tersebut masih bersifat umum dan belum menyentuh aspek teknis pelaksanaan akad.	tanpa mengaitkann ya dengan kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan, serta tidak membahas skema pembiayaan perumahan subsidi FLPP
13	Devid Muhammad Ikram & Aqil (2024)	Surat perjanjian akad murabahah dalam KPR Syariah	Kualitatif deskriptif, penelitian lapangan	Penelitian ini menemukan bahwa pembiayaan KPR syariah menggunakan akad murabahah yang dituangkan dalam surat perjanjian sebagai dasar hubungan hukum antara	Fokus penelitian ini terbatas pada analisis surat perjanjian, tanpa mengkaji kepatuhan prinsip syariah dalam keseluruhan mekanisme pengambilan

				bank dan nasabah. Kejelasan dokumen akad dianggap penting untuk memberikan kepastian hukum.	unit rumah maupun keterlibatan developer.
14.	Nugraha & Baidhowi (2025)	Perbandingan mekanisme KPR konvensional dan KPR syariah	Kualitatif deskriptif	Penelitian ini menunjukkan adanya perbedaan karakteristik antara KPR konvensional dan KPR syariah dalam aspek mekanisme pembiayaan, akad, serta sistem keuntungan. KPR konvensional dinilai lebih fleksibel, namun mengandung	Penelitian ini bersifat komparatif dan tidak secara khusus menelaah kepatuhan prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan subsidi maupun praktik pengambilan unit rumah.

				risiko bunga dan penalti.	
15.	Rahmawati & Yusuf (2021)	Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) terhadap kepatuhan akad properti	Kualitatif deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dewan Pengawas Syariah (DPS) memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat kepatuhan akad properti syariah. Pengawasan DPS dinilai krusial dalam memastikan kesesuaian akad dengan fatwa DSN-MUI.	Penelitian ini menitikberatkan pada peran DPS dari sisi kelembagaan, tanpa mengkaji mekanisme pengambilan unit rumah subsidi dan pengalaman konsumen dalam pembiayaan perumahan syariah.

Berdasarkan kajian di atas, terlihat bahwa penelitian mengenai kepatuhan prinsip syariah pada mekanisme pembiayaan rumah subsidi masih terbatas. Mayoritas penelitian terdahulu berfokus pada akad murābahah, peran DPS, dan tingkat literasi konsumen, namun belum ada yang secara khusus menganalisis interaksi antara konsumen, pengembang, dan lembaga pembiayaan dalam konteks perumahan subsidi di daerah Brebes. Oleh karena

itu, penelitian ini memiliki nilai kebaruan (*novelty*) dalam mengungkap tingkat kepatuhan syariah pada proses pengambilan unit rumah subsidi berdasarkan persepsi konsumen secara empiris.

I. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus untuk menganalisis kepatuhan prinsip syariah dalam mekanisme pembiayaan perumahan subsidi FLPP menggunakan kerangka *Compliance Theory*. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan memahami secara mendalam fenomena kepatuhan terhadap prinsip syariah pada mekanisme pembiayaan rumah subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes secara kontekstual dan holistik.

Menurut Creswell (2018) dan Yin (2019), penelitian studi kasus digunakan untuk menelaah fenomena kontemporer dalam konteks kehidupan nyata, terutama ketika batas antara fenomena dan konteksnya tidak jelas. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan fakta di lapangan, tetapi juga menganalisis hubungan antara pemahaman konsumen, mekanisme akad, dan implementasi prinsip syariah oleh pengembang serta lembaga pembiayaan.

Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti memperoleh data yang bersifat mendalam melalui wawancara semi-terstruktur, observasi partisipatif, dan studi dokumen, sehingga hasil penelitian dapat menggambarkan realitas secara komprehensif dan bermakna.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Rich Residence Kersana, yang berlokasi di Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah. Lokasi ini dipilih secara purposive karena merupakan salah satu perumahan subsidi yang mengklaim menggunakan sistem pembiayaan berbasis syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu, lokasi ini merepresentasikan fenomena aktual terkait penerapan prinsip syariah dalam praktik pembiayaan rumah subsidi di wilayah Brebes.

Penelitian ini direncanakan berlangsung selama empat bulan, yaitu dari November hingga Februari 2026, yang mencakup tahap persiapan, pengumpulan data, analisis, hingga penyusunan laporan akhir.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan konsumen atau pemilik unit Perumahan Rich Residence Kersana, pihak pengembang, dan lembaga pembiayaan syariah. Data primer ini berfungsi untuk mengetahui persepsi, pemahaman, serta pengalaman informan terkait penerapan prinsip syariah dalam proses pengambilan unit rumah subsidi.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dokumentasi, seperti peraturan pemerintah tentang program perumahan subsidi, fatwa DSN-MUI mengenai akad perumahan syariah, laporan pengembang, literatur ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan. Data sekunder digunakan sebagai bahan pendukung dan pembandingan terhadap data primer.

4. Teknik Penentuan Informan

Penentuan informan dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan secara sengaja berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan penelitian (Sugiyono, 2019). Adapun kriteria informan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Konsumen yang telah melalui proses proses akad pembi di perumahan Rich Residence Kersana Brebes.
- b. Pihak pengembang atau staf marketing yang memahami proses dan akad transaksi.
- c. Pihak lembaga pembiayaan syariah yang terlibat dalam mekanisme

pembiayaan perumahan tersebut.

Jumlah informan tidak ditentukan secara pasti di awal, melainkan mengikuti prinsip saturasi data, yaitu kondisi di mana data yang diperoleh sudah berulang dan tidak lagi memberikan informasi baru.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang komprehensif, peneliti menggunakan tiga teknik utama, yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dapat peneliti jelaskan sebagai berikut:

a. Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*)

Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur dengan informan utama (konsumen) dan informan pendukung (pengembang serta pihak lembaga pembiayaan syariah). Teknik ini digunakan agar peneliti dapat mengeksplorasi pengalaman, pemahaman, dan persepsi informan mengenai penerapan akad dan prinsip syariah dalam pengambilan unit rumah.

b. Observasi Lapangan

Peneliti melakukan observasi langsung di lokasi Perumahan Rich Residence Kersana untuk melihat kondisi nyata proses transaksi, interaksi antara pengembang dan konsumen, serta kelengkapan dokumen akad. Observasi ini dilakukan secara partisipatif terbatas, dengan peneliti berperan sebagai pengamat independen.

c. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dokumen pendukung seperti brosur perumahan, kontrak akad, surat perjanjian pembiayaan, data administrasi pengembang, serta regulasi pemerintah dan fatwa DSN-MUI yang terkait dengan pembiayaan rumah bersubsidi berbasis syariah.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis interaktif Miles dan Huberman (2014) yang meliputi tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Dalam penelitian ini, proses analisis data juga diarahkan menggunakan kerangka Compliance Theory sebagai alat bantu analisis. Data hasil wawancara dan observasi dianalisis untuk menilai kepatuhan prinsip syariah dalam mekanisme pembiayaan perumahan subsidi FLPP melalui tiga dimensi utama, yaitu kepatuhan koersif, kepatuhan normatif, dan kepatuhan instrumental.

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Tahap reduksi data dilakukan dengan menyeleksi, memfokuskan, dan menyederhanakan data yang relevan dengan fokus penelitian. Pada tahap ini, hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dikelompokkan berdasarkan tiga dimensi Compliance Theory, yaitu kepatuhan koersif, kepatuhan normatif, dan kepatuhan instrumental. Setiap pernyataan informan dianalisis untuk menilai kesesuaian praktik pembiayaan perumahan subsidi dengan prinsip syariah dan fatwa DSN–MUI, khususnya terkait jenis akad, proses pengambilan unit, transparansi harga, serta tingkat pemahaman konsumen.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Data yang telah direduksi kemudian disajikan dalam bentuk narasi deskriptif, tabel ringkasan, dan bagan untuk memudahkan pemahaman. Penyajian data ini bertujuan menampilkan pola hubungan antara mekanisme pembiayaan perumahan subsidi, peran bank dan pengembang, serta persepsi konsumen dalam kaitannya dengan tingkat kepatuhan prinsip syariah.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif berdasarkan temuan empiris di lapangan. Proses verifikasi dilakukan dengan membandingkan temuan antar informan serta mencocokkannya

dengan prinsip syariah, fatwa DSN–MUI, dan Compliance Theory untuk memastikan konsistensi dan validitas hasil penelitian.

7. Uji Keabsahan Data

Untuk memastikan keabsahan data, peneliti menggunakan teknik triangulasi, yaitu pengecekan silang data melalui berbagai sumber, metode, dan waktu (Moleong, 2021).

Adapun bentuk triangulasi yang digunakan meliputi:

- a. Triangulasi Sumber, dengan membandingkan informasi dari konsumen, pengembang, dan lembaga pembiayaan.
- b. Triangulasi Teknik, dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi.
- c. Triangulasi Waktu, dengan melakukan wawancara ulang pada waktu yang berbeda untuk memastikan konsistensi data.

Selain itu, peneliti melakukan member check kepada informan untuk memastikan kebenaran hasil wawancara, serta peer debriefing dengan dosen pembimbing dan rekan sejawat untuk menjaga objektivitas analisis.

8. Tahapan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan melalui empat tahapan utama, yaitu:

- a. Tahap Persiapan

Peneliti menyusun proposal penelitian, mengajukan izin, menentukan lokasi, serta menyiapkan instrumen penelitian seperti pedoman wawancara dan lembar observasi.

- b. Tahap Pengumpulan Data

Peneliti melakukan wawancara, observasi, dan dokumentasi di lapangan untuk memperoleh data primer dan sekunder.

- c. Tahap Analisis Data

Data hasil lapangan ditranskripsi, dikodekan, direduksi, dan dianalisis menggunakan model interaktif Miles dan Huberman.

- d. Tahap Penyusunan Laporan

Peneliti menyusun hasil temuan dan analisis menjadi laporan akhir

skripsi yang sistematis, serta melakukan validasi hasil kepada pembimbing.

9. Etika Penelitian

Dalam proses penelitian, peneliti berpegang pada prinsip etika penelitian berdasarkan nilai-nilai Islam, yaitu kejujuran (*sidq*), tanggung jawab (*amanah*), dan keadilan (*‘adl*).

Peneliti menjamin kerahasiaan identitas informan, memberikan penjelasan tujuan penelitian secara terbuka, serta menggunakan data hanya untuk kepentingan akademik. Segala bentuk kutipan dan sumber referensi dicantumkan dengan benar untuk menghindari plagiarisme dan menjaga integritas ilmiah penelitian ini.

J. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun untuk memudahkan pembaca dalam memahami alur penelitian serta memberikan gambaran menyeluruh mengenai kajian yang dilakukan. Oleh karena itu, susunan penulisan disajikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian penelitian secara teoritis dan praktis dari penelitian mengenai praktik pembiayaan subsidi dengan prinsip syariah pada perumahan Rich Residence Kersana Brebes.

BAB II KAJIAN TEORI: PRINSIP SYARIAH PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI

Bab ini menyajikan landasan teoritis yang digunakan dalam penelitian, meliputi konsep prinsip syariah dalam pembiayaan (larangan riba, gharar, maysir), fatwa DSN-MUI yang relevan (murabahah, istishna', IMBT), konsep subsidi perumahan seperti FLPP syariah, serta regulasi dari OJK dan Kementerian PUPR. Selain itu, bab ini membahas teori besar yang digunakan yaitu *Compliance Theory*, termasuk dimensi koersif, normatif, dan instrumental. Bab ini juga memuat hasil

penelitian terdahulu yang menjadi pembanding serta mengidentifikasi celah penelitian sebagai dasar novelty.

BAB III KONDISI OBJEKTIF PERUMAHAN RICH RESIDENCE KERSANA BREBES

Bab ini menjelaskan gambaran umum lokasi penelitian, yaitu Perumahan Rich Residence Kersana Brebes. Pembahasan mencakup profil perumahan, model bisnis, mekanisme pemasaran, prosedur pembiayaan subsidi yang diterapkan, alur akad antara konsumen-developer-lembaga pembiayaan, serta praktik lapangan yang menjadi dasar analisis dalam penelitian.

BAB IV ANALISIS TINGKAT KEPATUHAN SYARIAH DALAM MEKANISME PEMBIAYAAN SUBSIDI

Bab ini membahas bagaimana mekanisme pembiayaan subsidi perumahan Rich Residence Kersana Brebes, bagaimana tingkat kepatuhan mekanisme pembiayaan perumahan subsidi tersebut terhadap prinsip-prinsip syariah, bagaimana implikasi hukum dan ekonomi dari penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan subsidi di Rich Residence Kersana Brebes.

BAB V PENUTUP

Bab ini menyajikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini berisi jawaban terhadap seluruh rumusan masalah yang sudah dianalisis pada bab sebelumnya, sedangkan saran berisi beberapa rekomendasi peneliti terhadap masalah yang sedang diteliti berdasarkan hasil penelitian.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON