

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bisnis secara umum diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh manusia untuk memperoleh pendapatan atau penghasilan atau rizki dalam rangka memenuhi kebutuhan dan keinginan hidupnya. Adapun dalam Islam bisnis dapat dipahami sebagai serangkaian aktivitas bisnis dalam berbagai bentuknya yang tidak dibatasi jumlah (kuantitas) kepemilikan hartanya (barang/jasa) termasuk profitnya, namun dibatasi dalam cara perolehan dan pendayagunaan hartanya (ada aturan halal dan haram).¹ Aktivitas bisnis tidak hanya dilakukan sesama manusia tetapi juga dilakukan antara manusia dengan Allah SWT², bahwa bisnis harus dilakukan dengan ketelitian dan kecermatan dalam proses administrasi dan perjanjian-perjanjian dan bisnis tidak boleh dilakukan dengan cara penipuan, kebohongan, hanya demi memperoleh keuntungan³ Aktivitas berbisnis dalam islam juga disebut dengan *muamalah*.⁴ Bisnis islam juga harus dilakukan dengan ketelitian dan kecermatan dalam proses administrasi dan perjanjian-perjanjian⁵ dan bisnis tidak boleh dilakukan dengan cara penipuan, kebohongan, hanya demi memperoleh keuntungan.

¹ Suliyanto, *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*, (Yogyakarta: C.V Andi OFFSET, 2010), Hlm. 25

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 11

³ Wiwin koni, Juni 2015, "Etika Bisnis Islam dan solusi islam dalam krisis ekonomi global". Volume 11, No. 1, <http://journal.iaingorontalo.ac.id/index.php/ab,hlm>. 67-79 Diakses 10 Februari 2017

⁴ Wahbah Az –Zuhaili, *Fiqh Islam Wa-adilatuhu*, (Jakarta:Gema Insani,2011) hlm.583

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. Ke XII (Jakarta:PT Intermasa,1990),hlm. 79

Sistem ekonomi berbasis syariah yang tumbuh sangat pesat di Indonesia tidak hanya dibidang lembaga keuangan syariah dan lembaga keuangan non syariah saja, namun juga merambah ke dunia bisnis dengan menggunakan konsep syariah. Seiring dengan kesadaran masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim terhadap keharusan menggunakan dan memanfaatkan produk (barang maupun jasa) yang halal dan barokah, maka peran produsen atau perusahaan-perusahaan maupun bisnis usaha kecil berbasis syariah menjadi sebuah alternatif masa depan yang sangat menjanjikan.⁶

Di indonesia banyak sekali bisnis yang menggunakan Islam sebagai acuannya diantaranya ada bisnis salon syariah, bisnis laundry syariah, bisnis properti syariah dan masih banyak lainnya. Dalam beberapa tahun belakangan, bisnis properti syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan. Bisnis Properti syariah memang memiliki peluang yang sangat besar di Indonesia karena mayoritas penduduknya yang menganut agama Islam. masyarakat indonesia khususnya masyarakat muslim tentu menginginkan hunian atau tempat tinggal yang aman dan syar'i. Adanya bisnis properti syariah di indonesia yang memiliki konsep bisnis Islam dan menggunakan akad-akad dalam transaksi jual-belinya serta berpedoman pada Al-Qur'an dan hadits dan tentu tidak melanggar Hukum Islam.⁷

Salah satu contoh bisnis properti yang pasti dibutuhkan oleh masyarakat adalah sebuah properti hunian atau sebuah rumah. Rumah

⁶ Khoirul Anwar, "*Perkembangan Bisnis Syariah di Indonesia dan Prospek Pariwisata Ke Depan*", dalam www.Academia.edu.html. Akses tanggal 16 juni 2017 pukul 20.16 WIB.

⁷ m.liputan6.com/bisnis-properti-syariah-di-indonesia/html. Diakses tanggal 20 mei2017 Pukul 09.10 WIB.

merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, namun di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung, terlebih di kota besar. Perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar rasanya sangat sulit untuk membangun rumah secara langsung. Pembelian rumah dengan sistem kredit merupakan salah satu jawaban dari persoalan diatas.

Pembelian rumah secara kredit tidak semua melalui proses yang mudah, pada umumnya dengan pembelian kredit jelas terdapat unsur bunga didalamnya. Pembelian rumah dengan sistem kredit umumnya menggunakan KPR baik KPR Konvensional Maupun KPR yang menggunakan prinsip syariah. Namun disetiap KPR juga banyak perbedaan dari segi peraturanya maupun suku bunganya. Sedangkan warga negara Republik Indonesia mayoritas dihuni umat yang beragama Islam, khususnya Jawa Timur. Dalam hukum Islam jelas disebutkan bahwasanya bunga dalam transaksi apapun merupakan riba. Riba dalam Islam sudah jelas disebutkan bahwasanya hukumnya haram. Oleh karena itu para umat Islam dianjurkan dalam melakukan transaksi apapun untuk menghindari riba.⁸

Adanya fenomena jual beli rumah yang memiliki konsep bisnis syariah ini sekarang mulai banyak diminati oleh masyarakat khususnya masyarakat muslim. Konsep bisnis properti syariah ini dilakukan oleh para pihak-pihak

⁸ Hasil wawancara tentang penerpan prinsip syariah didalam transaksi pembelian perumahan syariah dengan bapak Habib selaku karyawan di D'Ahsana Properti Mojokerto pada tanggal 29 Maret 2017 Pukul 13.20 WIB

developer properti syariah di Indonesia, demi mewujudkan harapan masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem kredit maupun cash tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa sita dan terjaga dari akad bermasalah. Salah satu developer properti syariah yang ada di Indonesia yaitu D'Ahsana Properti.

Perusahaan ini adalah perusahaan baru yang bergerak dibidang Developer Properti Syariah yang berpusat di Malang dan bergerak di Jawa Timur, Indonesia. Project perusahaan ini tengah berkembang di beberapa kota di Jawa Timur yakni diantaranya berada di kota Mojokerto.⁹

D'ahsana Properti ini bernaung dibawah pengawasan Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI) yang berpusat di kota Makassar. Selain itu, D'Ahsana Properti juga berusaha memberikan fasilitas lengkap sesuai dengan keinginan konsumen tanpa melepas kode etik perusahaan melalui pengelolaan yang bertanggung jawab, dan tidak melanggar kode etik syariat Islam..¹⁰

Akad yang digunakan oleh pihak Developer Property Syariah D'Ahsana dalam proses jual beli adalah akad *istishna'*. akad *istishna'* adalah transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.¹¹ Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari

⁹ www.ahsanaproperty.com, di Akses tanggal 30 Desember 2016 pukul 20.45 WIB

¹⁰ Hasil wawancara dengan Habib selaku Owner di D'Ahsana Properti, pada tanggal 29 Maret 2017 Pukul 10.25 WIB.

¹¹ Dwi Wulandari, *Bank Dan Lembaga Keuangan Non Bank*, (Jakarta: CV. Cahaya Pustaka , 2012), hlm. 51

pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi.¹²

Sedangkan akad *Syirkah*¹³ merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih dalam sebuah usaha dan konsekuensi keuntungan dan kerugiannya ditanggung secara bersama. Hukumnya sangat dianjurkan jika kedua belah pihak saling amanah, haram jika keduanya saling berkhianat.¹⁴ Ditinjau dari praktiknya, developer properti syariah sangat mengedepankan hukum syariat Islam yang berpedoman pada Al-Qur'an dan hadist demi kemaslahatan umat serta tidak mengandung unsur riba dalam kegiatan bisnisnya.¹⁵

Maka dari itu penerapan konsep bisnis berbasis syariah sangat penting adanya untuk diketahui agar bukan saja sekedar polesan, tapi juga asas, konsep, implementasi dan hasil yang benar-benar menampilkan bisnis berbasis *syarīah* yang utuh, unik dan barokah. Berdasarkan dari penjelasan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat permasalahan tentang **“Analisis Penerapan Konsep Bisnis *Syarīah* Pada Jual Beli Rumah (Studi Kasus Di Developer Property Syariah D’Ahsana Mojokerto)”**.

¹². Juhaya S. Praja. *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2012), hlm. 158

¹³ Ramlan Ginting, *Kodifikasi Peraturan Bank Indonesia*, (Jakarta: Pusat Riset Dan Edukasi Bank Sentral, 2012), hlm. 4

¹⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 128

¹⁵ www.dpsi.or.id diakses tanggal 30 desember 2016 Pukul 21.08 WIB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas dan untuk memperjelas arah penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah **Bagaimana Analisis Penerapan Konsep Bisnis Syariah Pada Jual Beli Rumah Di Developer Property Syariah D'Ahsana Mojokerto?**

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tentu saja harus sejalan dan konsisten dengan rumusan masalah penelitian hanya saja formulasinya yang berbeda.¹⁶ Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui tentang apa saja akad yang digunakan dalam jual beli rumah dan bagaimana implementasi akad jual beli dalam Islam di Developer Properti syariah D'Ahsana Mojokerto.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang akad jual beli rumah di Developer Property Syariah D'Ahsana Mojokerto ditinjau dari Ekonomi Islam.

D. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Developer Property Syariah D'Ahsana Mojokerto

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan Developer Property Syariah D'Ahsana Mojokerto maupun usaha bisnis dengan basis syariah lainnya untuk lebih menjaga dan meningkatkan pelayanan terutama dalam prinsip syariah.

¹⁶Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.101

b. Bagi Universitas Trunojoyo Madura

1. Membuka wawasan mahasiswa lain yang membaca laporan ini agar dapat dijadikan bahan rujukan dalam penelitian selanjutnya.
2. Mencetak mahasiswa yang nantinya akan menjadi calon tenaga kerja yang terampil, jujur, disiplin dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas.
3. Sebagai sarana pengenalan lembaga pendidikan Universitas Trunojoyo Madura khususnya Fakultas Ilmu-Ilmu Keislaman program studi ekonomi syariah pada badan usaha/perusahaan yang membutuhkan lulusan atau tenaga kerja yang dihasilkan oleh Universitas Trunojoyo Madura.

c. Bagi Mahasiswa

1. Dapat menjadi sarana bagi penulis untuk menerapkan pemahaman teoritis yang diperoleh dalam kuliah dalam berbagai aktivitas dan kasus yang ada di perusahaan atau lembaga lain.
2. Dapat menjadi sarana bagi penulis untuk menambah dan mengembangkan wawasan, pengetahuan serta *softskill*.
3. Menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman selaku generasi yang di didik untuk siap terjun langsung di masyarakat khususnya di lingkungan kerja

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka digunakan untuk memberikan informasi tentang penelitian atau karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian

yang akan diteliti. Berdasarkan hal tersebut peneliti berusaha menelaah karya ilmiah yang berkaitan dengan judul skripsi yang dibahas, diantaranya adalah:

Pertama, Mellynda Dewi Imansari dalam skripsi¹⁷ yang berjudul” *Analisis Strategi Pemasaran Perumahan Syariah Ditinjau Dari Seri Marketing Mix di D’Ahsana Property Pusat Malang*” menjelaskan tentang bagaimana strategi pemasaran yang digunakan oleh D’Ahsana Property sebagai bisnis properti baru yaitu properti berbasis syariah, serta bagaimana strategi pemasaran untuk peningkatan *market share* di D’Ahsana Property pusat malang ditinjau dari segi marketing mix (7P’s) dan marketing syariah. Perbedaannya dengan penelitian ini bahwa peneliti melakukan penelitian penerapan konsep bisnis syariah pada jual beli rumah di developer property syariah D’Ahsana Mojokerto. sedangkan peneliti terdahulu meneliti tentang bagaimana Strategi Pemasaran Perumahan Syariah Ditinjau Dari Seri Marketing Mix di D’Ahsana Property Pusat Malang.

Kedua, Skripsi dari Ahmad Adabi Auliyaur Rohman¹⁸ yang berjudul “*Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dan Penyelesaian*

¹⁷ Mellynda Dewi Imansari” *Analisis Strategi Pemasaran Perumahan Syariah Ditinjau Dari Seri Marketing Mix di D’Ahsana Property Pusat Malang*” Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Progam Studi Ekonomi Syariah ,Surabaya, 2016

¹⁸ Ahmad Adabi Auliyaur Rohman “*Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dan Penyelesaian Masalah Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Syariah D’Ahsana Regency Dalam Pandangan Ekonomi Islam* “ Universitas Trunojoyo Madura, Fakultas Keislaman, Progam Studi Ekonomi Syariah ,Surabaya, 2017.

Masalah Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Syariah D'Ahsana Regency Dalam Pandangan Ekonomi Islam “,Memaparkan tentang praktik penerapan manajemen risiko serta prosedur penanganan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Syariah D'ahsana Regency Gresik terhadap transaksi kredit jual beli perumahan syariah yang bermasalah dalam menyelesaikan pembayarannya dan memaparkan prosedur penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah D'ahsana Regency dalam pandangan ekonomi Islam. Perbedaan dengan penelitian ini bahwa peneliti melakukan penelitian tentang penerapan konsep bisnis syariah pada jual beli rumah di developer property syariah D'Ahsana Mojokerto.

Ketiga, Skripsi dari Ayu Anggraini yang berjudul “*Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*“, menjelaskan tentang bagaimana proses pembelian tanah kavling pada Perseroan Terbatas bisnis properti Syariah Indonesia Malang melalui Perspektif Hukum Ekonomi Islam.¹⁹ Perbedaan dengan penelitian ini bahwa peneliti melakukan penelitian tentang penerapan konsep bisnis syariah pada jual beli rumah di developer property syariah D'Ahsana Mojokerto.

¹⁹Ayu Anggraini”Pembelian tanah kavling bisnis property syariah perspektif kompilasi hukum ekonomi islam”Universitas Islam Negeri Maulan Malik Ibrahim Malang,Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Bisnis Syariah,2016

F. Sistematika Pembahasan

Dalam pembahasan dan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Penerapan Konsep Bisnis Syariah Pada Jual Beli Rumah Di Developer Property Syariah D’Ahsana Mojokerto” terdiri dari lima bab. yang mana keseluruhan antara bab yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan dan tiap-tiap bab akan terdiri dari beberapa sub-bab. Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini akan tertuang sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan, semua yang ada di bab ini mengarahkan pada pembaca kepada substansi penulisan penelitian ini..

BAB II : Landasan Teori

Bab ini memuat dua sub bab yaitu tentang Konsep Bisnis Islam, dan Etika Bisnis Islam.

BAB III : Metodologi Penelitian

Bab ini memaparkan secara jelas dan lengkap mengenai Jenis Penelitian, Sifat Penelitian, Pendekatan Penelitian, Jenis dan Sumber Data Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini mencantumkan dua sub bab yang membahas gambaran umum tentang Developer Properti Syariah D'Ahsana dari mulai profil, visi, misi, tujuan, sasaran, strategi pemasaran yang digunakan, struktur organisasi, jenis-jenis produk serta mekanisme proses jual beli dan hasil analisis dari Penerapan Konsep Bisnis Islam Pada Jual beli rumah di D'Ahsana Mojokerto.

BAB V : Penutup

Bab ini merupakan penutup yang menjelaskan tentang kesimpulan dan saran dari penelitian yang sedang diteliti. Kesimpulan ini berhubungan dengan rumusan masalah yang sedang diteliti dan menjawab pertanyaan-pertanyaan dari rumusan penelitian ini. Kemudian saran, saran ini ditujukan bagi pihak developer, pihak universitas, pihak pemerintah maupun untuk pihak peneliti selanjutnya.