

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ekonomi Islam merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.<sup>1</sup> Islam tidak hanya sebagai seperangkat ibadah ritual, namun juga sebagai sebuah sistem hidup yang menyeluruh dan sempurna. Kesempurnaan islam (*fallah*) tentu saja mencakup semua aspek kehidupan, sebab islam itu menyeluruh dan sempurna. Kita wajib beriman secara islam, berpikir secara islam, bertindak secara islam, bekerja secara islam, bahkan melakukan kegiatan ekonomi harus secara islam. Dalam wilayah ekonomi manusia berurusan dengan bagaimana cara mengatur hidupnya untuk memenuhi kebutuhan, baik itu kebutuhan rohani maupun jasmani.<sup>2</sup>

Ekonomi islam di Indonesia sekarang ini mulai dikembangkan. Secara teoritik ekonomi islam diartikan sebagai sekelompok fenomena ilmu ekonomi yang bertumpu pada sistem nilai prinsip-prinsip syariah yang berlandaskan Al- Qur'an dan hadist yang berisikan aturan atau norma yang mengatur urusan perekonomian seluruh umat manusia.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Syahbudi, *Pemikiran Ekonomi Islam: Analisis Pemikiran M. Yasir Nasution Tentang Etika Dalam Bisnis Perbankan Islam*, (ISSN: 2502-6976, September 2016, no.2, vol.2), 108

<sup>2</sup> Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, (Bandung: Mobidelta Indonesia, 2016), 64.

<sup>3</sup> Sararudin Munthe, *Implementasi Prinsip Ekonomi Syariah Dalam Peraturan Perbankan Syariah Sebagai Pencapaian Dalam Hukum Islam*, (Jurnal ISSN: 2337-7261, Maret 2017, No. 1, Vol. 05), 74.

Bagian dari ekonomi islam menjelaskan dan menggambarkan aktifitas ekonomi yang terfokus pada etika bisnis, secara umum dalam perkembangan era sekarang terepresentasikan dari bisnis berbasis syariah. Pengertian bisnis secara konvensional adalah semua kegiatan ekonomis yang dilakukan dalam bentuk tukar menukar, jual beli, memproduksi-memasarkan, bekerja- memperkerjakan, serta interaksi manusiawi lainnya, dengan tujuan memperoleh keuntungan.<sup>4</sup> Sejatinya pengertian bisnis secara umum adalah suatu kegiatan usaha individu yang terorganisasi untuk menghasilkan dan menjual barang dan jasa guna mendapatkan keuntungan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat.<sup>5</sup> Adapun dalam islam penjabaran bisnis berbasis syariah adalah serangkaian aktivitas bisnis dalam berbagai bentuknya (yang tidak dibatasi), namun dibatasi dalam cara perolehan dan pendayagunaan hartanya (ada aturan halal dan haram).<sup>6</sup> Segala kegiatan yang ada tidak pernah terbatas, namun tetap syariat merupakan nilai utama yang menjadi payung strategis maupun taktis bagi pelaku kegiatan ekonomi (bisnis). Ruang lingkup kegiatan bisnis syariah sangatlah luas, dimulai dari bisnis dalam sektor keuangan bank maupun non bank, perusahaan yang bergerak di bidang jasa seperti properti, pegadaian, asuransi dan lain-lain. ciri-ciri dari bisnis syariah dapat dilihat dari manajemen perusahaan, sumber daya manusia, dan juga output perusahaan tersebut.

---

<sup>4</sup> Norvadewi, *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Konsep, Prinsip Dan Landasan Normatif)*, (Al-Tijary, Desember 2015, No. 01, Vol. 01), 33.

<sup>5</sup> Abdur Rohman, *Etika Bisnis Islam*, ((Ttp.: T.P., T.T.)

<sup>6</sup> Irwan Misbach, *Perilaku Bisnis Syariah*, (Jurnal Issn: 2407-2672, Juni 2017, Vol. 5), 35.

Salah satu bisnis syariah yang berkembang sekarang ini adalah properti syariah. Seiring dengan kesadaran masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim terhadap keharusan menggunakan dan memanfaatkan produk (barang maupun jasa) yang halal dan barokah, produsen pun melihat kesempatan yang menjanjikan dalam pasar dunia properti dengan berprinsip syariah. Properti syariah adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan, diantaranya pembangunan rumah, pembangunan apartement, kantor, real estate<sup>7</sup> dan juga tanah kavling dengan mekanisme jual beli yang sesuai dengan syariat, tanpa bunga dan riba, dan tanpa merugikan salah satu pihak.<sup>8</sup> Bisnis properti syariah mengalami pertumbuhan yang pesat dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk atau *complex urban* sedangkan *supply* tanah bersifat tetap.

Salah satu properti syariah yang sedang berkembang adalah PT. Cipta Indo Buana Properti Malang. Perusahaan tersebut adalah salah satu *developer* properti syariah yang ada di Indonesia, yang berkantor pusat di Surabaya, Jawa Timur. PT. Cipta Indo Buana merupakan perusahaan pengembangan *real estate* yang juga perusahaan induk dari cipta properti yang memelopori konsep pemasaran properti berbasis IT pertama di Indonesia.<sup>9</sup> PT. Cipta Indo Buana hadir dalam pengembangan *real estate* dan properti seperti hunian (perumahan, apartemen, *rotwon house*, dan

---

<sup>7</sup> Real estate secara konsep ekonomi adalah pembicaraan tentang tanah, bangunan dan juga perlengkapan. Namun secara umum real estate diartikan oleh masyarakat sebagai rumah mewah yang disewakan yang terletak dalam 1 gedung dan terbagi menjadi kamar-kamar.

<sup>8</sup> Web resmi PT.Cipta Indo Buana [www.ciptaproperti.com](http://www.ciptaproperti.com), diakses pada 5 januari 2018.

<sup>9</sup> Web resmi PT.Cipta Indo Buana [www.ciptaproperti.com](http://www.ciptaproperti.com), diakses pada 11 januari 2018.

kavling) serta properti komersial (ruko, *house settle*), perkantoran serta pengembangan properti inovatif, multifungsi di daerah bisnis, strategis jawa timur. Pada tahun 2012 PT. Cipta Indo Buana siap mengembangkannya ke daerah lain di 16 kabupaten atau kota di jawa timur, serta lokasi lainnya.<sup>10</sup> Produk yang ditawarkan dalam perusahaan ini ada dua, yaitu rumah dan tanah kavling. Untuk tanah kavling sendiri memiliki dua mekanisme pembayaran. Yang pertama dengan sistem konvensional, yakni dengan melibatkan pihak ke3 yaitu bank, dan yang kedua adalah dengan sistem syariah dengan nama program APTA (angsuran pemesanan tanah).

APTA adalah sebuah program pembelian tanah dengan cara menabung selama kurun waktu 58 bulan, yang nantinya pada angsuran ke-30 pembeli baru dapat memilih lokasi tanah.<sup>11</sup> Program APTA memiliki beberapa karakteristik yakni **pertama**, konsep angsuran dengan sistem tabungan, **kedua**, program jual beli dengan menggunakan sistem MLM yaitu user atau pembeli bisa mendapatkan bonus apabila berhasil merekrut anggota atau pembeli APTA yang baru. Meskipun konsep dari program APTA adalah mengangsur, akan tetapi perusahaan tidak tegas dalam menentukan akad syariah yang dipakai. Tidak seperti perusahaan yang berbasis syariah lainnya yang dari awal sudah menentukan kesepakatan akad yang digunakan dan diketahui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan pemaparan fakta serta permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti akad-akad yang dipakai perusahaan dan

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara Dengan Pak Andre Selaku Dirut PT. Cipta Indo Buana Mengenai Pengembangan Anak Perusahaan Pada Tanggal 09 Februari 2018.

<sup>11</sup> Web resmi PT.Cipta Indo Buana [www.ciptaproperti.com](http://www.ciptaproperti.com), diakses pada 11 januari 2018.

bagaimana islam memandang jual beli APTA dengan mengidentifikasinya dari unsur maisir, gaharar, dan riba. Oleh karena itu penulis menuangkan penelitian skripsi ini kedalam sebuah judul **“Tinjauan Ekonomi Islam Pada Praktik Apta (Angsuran Pemesanan Tanah) Di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah praktik APTA (angsuran pemesanan tanah) di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang?
2. Bagaimanakah tinjauan ekonomi islam pada praktik APTA (angsuran pemesanan tanah) di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang?

#### **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini yang sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik APTA (angsuran pemesanan tanah) di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang.
2. Untuk mengetahui tinjauan ekonomi islam pada praktik APTA (angsuran pemesanan tanah) di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi peneliti dalam segi pengetahuan dan pemahaman yang mendalam

mengenai tinjauan ekonomi islam pada praktik APTA (angsuran pemesanan tanah) pada dunia properti.

2. Bagi pembaca

Dengan membaca penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan baru mengenai pandangan islam pada praktik ekonomi dalam dunia properti.

3. Bagi universitas

Diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa referensi ilmiah yang terpercaya, serta dapat dipertanggung jawabkan. Selain itu, diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi-informasi tambahan, khususnya dalam bidang studi Ekonomi Islam

4. Bagi instansi

Dapat digunakan sebagai pengembangan usaha yang lebih besar dan juga sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam pelaksanaan jual beli properti dengan sistem yang lebih fallah konsep syariahnya.

#### **D. Kajian Pustaka**

Dalam penelitian ini penulis merupakan peneliti pertama yang mengambil studi kasus di Cipta Indo Buana Properti Malang, dan belum ada yang meneliti permasalahan yang diangkat oleh penulis. Jadi penelitian ini adalah penelitian awal yang difokuskan kepada tinjauan akad yang digunakan perusahaan dalam menjual produk yang berupa tanah, dan juga fokus kepada identifikasi unsur gharar, maisir dan riba.

## **E. Sistematika Pembahasan**

Dalam pembahasan dan penulisan skripsi yang berjudul” Tinjauan Ekonomi Islam Pada Praktik Apta (Angsuran Pemesanan Tanah Di PT. Cipta Indo Buana Properti Malang” terdiri dari lima bab, yang mana gambaran dari tiap-tiap bab tersistematika sebagai berikut:

### **Bab I : Pendahuluan**

Pada bab pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika pembahasan skripsi.

### **Bab II : Landasan Teori**

Landasan teori membahas mengenai teori-teori yang digunakan sebagai landasan dalam menganalisa masalah yang diteliti. Yakni teori tentang konsep jual beli dalam islam, konsep *wadiah*, konsep jual beli *salam* dan juga unsur gharar, riba, dan maisir.

### **Bab III : Metode Penelitian**

Metode penelitian, yang didalamnya menjelaskan secara rinci dan lengkap mengenai jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data penelitian, metode pengumpulan data, dan analisa data.

### **Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini berisikan dua sub bab yang membahas gambaran umum mengenai PT. Cipta Indo Buana Properti dimulai dari profil, visi, misi, struktur organisasi, produk-produk perusahaan serta mekanisme proses jual beli, penerapan APTA dan hasil analisis

dari tinjauan akad dan etika bisnis yang digunakan oleh PT. Cipta Indo Buana Properti.

#### Bab V : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan memaparkan tentang ringkasan hasil penelitian dan juga jawaban dari rumusan-rumusan masalah yang ada di bab pertama. Kemudian saran yang berguna untuk pihak pembaca, instansi yang berkaitan dan juga peneliti selanjutnya.