

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bisnis Properti Syariah di Indonesia semakin berkembang pesat. Dalam beberapa tahun belakangan ini perkembangan perumahan syariah di Indonesia sangat baik dan penjualannya semakin naik. Berdasarkan data (OJK) Otoritas Jasa Keuangan, porsi pembelian properti melalui sistem syariah meningkat sebesar 11,23% setiap tahunnya.¹ Dimana OJK mencatat pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah tumbuh 21,69% per agustus 2017. Angka tersebut tumbuh lebih baik dari rata-rata pertumbuhan KPR secara umum yaitu sebesar 10,4% di Agustus 2017. Sehingga banyak pebisnis properti yang menggunakan sistem berbasis syariah dalam setiap penjualannya.

Bisnis property syariah ini mulai mendapatkan perhatian publik dari berbagai kalangan, dan menjadi solusi yang sangat baik bagi masyarakat kalangan ekonomi rendah. Perkembangan perusahaan property yang semakin pesat di Indonesia dilandasi oleh beberapa faktor. yang pertama yaitu faktor agama, kita tahu sendiri bahwa mayoritas masyarakat di Indonesia adalah beragam atau menganut agama Islam, oleh sebab itulah faktor agama ini juga membuat banyak orang lebih memilih membeli property yang menjalankan sistem berbasis syariah agar terhindar dari riba, faktor yang kedua yaitu harga bersaing, sehingga ada banyak rumah yang dijual lebih terjangkau. Pasti orang-orang akan memilih

¹ <https://properti.kompas.com>, diakses pada tanggal 26 Juli 2018, Pukul 23.09 WIB.

rumah terjangkau dan sesuai syariat tentunya, faktor yang ketiga yaitu desain yang menarik, tidak hanya perumahan biasa saja yang memiliki desain menarik, saat ini perumahan syariah juga memiliki desain yang menarik sehingga banyak orang yang memilih untuk membeli rumah di property syariah, faktor yang keempat yaitu masyarakat mulai mengerti riba, dimana masyarakat saat ini mulai mengerti tentang riba dan menekankan bahwa ada hal-hal tertentu yang tidak diperbolehkan sehingga mereka ingin mendapatkan rumah yang lebih berkah, rumah yang dibeli dengan hasil riba pastinya tidak mendatangkan ketenangan, oleh sebab itu masyarakat lebih memilih membeli perumahan syariah.

Perumahan merupakan kebutuhan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang, sehingga setiap orang pasti berhubungan dengan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan. Dengan adanya jual beli perumahan yang memiliki konsep bisnis berbasis syariah yang diterapkan oleh pihak-pihak developer property syariah di Indonesia, memudahkan masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan sistem kredit maupun cash tanpa melalui perantara bank, tanpa riba, tanpa sita dan terjaga dari akad bermasalah.

Pada kenyataannya ada perusahaan yang bergerak dibidang property berbasis syariah namun pada prakteknya masih jauh dari nilai-nilai Islam. Ketidak syariahan yang diterapkan oleh perusahaan property berbasis syariah tersebut seperti halnya ketidak jelasan objek yang diperjual belikan, teknik pemasaran

yang menjatuhkan perusahaan lain, pelimpahan tanggung jawab pembangunan kepada kontraktor yang kurang bertanggung jawab dan menggunakan pihak ketiga dalam pembayaran seperti perbankan sehingga masih menggunakan sistem bunga.

Di Indonesia sendiri sudah banyak usaha-usaha di bidang property, tapi sebagian besar dari usaha tersebut tidak berlanjut atau malah bangkrut, seperti Ciputra Development, Bhuwanatala Indah, Dhuta Anggada Realty, dan sebagainya.² Banyak faktor yang menjadi penyebabnya, dan salah satu dari penyebab terjadinya kebangkrutan itu ialah karena perusahaan tersebut tidak menerapkan nilai-nilai Islam dalam bisnisnya.

Perusahaan property berbasis syariah dalam satu sisi masih jauh dari nilai-nilai Islam, namun disisi lain tidak semua property berbasis syariah yang dalam prakteknya jauh dari nilai-nilai islam, salah satu contohnya yaitu D'Ahsana Properti Syariah.

D'Ahsana Properti Syariah merupakan salah satu developer properti syariah yang ada di Indonesia. Perusahaan ini merupakan perusahaan baru yang bergerak di bidang Properti Syariah, yang berpusat di Malang dan bergerak di Jawa Timur, Indonesia. Latar belakang didirikannya perusahaan ini tidak semata-mata karena bisnis perumahan syariah sedang populer dan menghasilkan keuntungan yang banyak, melainkan didasari dengan dakwah Islam untuk menolong sesama dan menjalankan syariat-syariat Islam.³ Project perusahaan ini

² Yohana Rante Masseleng, dkk, "Pendeteksian Kebangkrutan Model Altman pada Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011-2015", *Jurnal EMBA*, Vol.5 No.2 tahun 2017.

³ Hasil wawancara dengan Irfan S Roniadi selaku Direktur Marketing D'Ahsana Properti Syariah pada tanggal 13 November 2017 pukul 09:20.

tengah berkembang di beberapa kota di Jawa Timur, seperti Gresik, Malang, Mojokerto, Surabaya, dan kota-kota lainnya.⁴ D'Ahsana Properti Syariah merupakan salah satu perusahaan property yang berani menggunakan label syariah. Karena menggunakan label syariah otomatis transaksi-transaksi yang ada di dalamnya harus sesuai dengan syariah, termasuk transaksi jual beli perumahan syariah.

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk membuktikan bahwa D'Ahsana Properti Syariah benar-benar menerapkan nilai-nilai Islam dalam menjalankan bisnisnya maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul *“Analisis Penerapan Nilai-nilai Islam pada Jual-beli Perumahan Syariah (Studi Kasus Perumahan Syariah d'Ahsana properti Syariah Desa Kedanyang Gresik)”*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana Analisis Penerapan Nilai Nilai Islam pada Jual Beli Perumahan Syariah di D'Ahsana Properti Syaariah Desa Kedanyang Gresik?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan, untuk menganalisis penerapan nilai-nilai Islam pada jual beli perumahan syariah di d'Ahsana Properti Syariah Desa kedanyang Gresik.

D. Manfaat Penelitian

⁴ www.ahsanaproperty.com, di akses pada tanggal 15 Desember 2017 pukul 20:17 WIB

Manfaat dilakukannya penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti:

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dalam hal pengetahuan dan pemahaman mendalam tentang bisnis Properti Syariah.

2. Bagi kalangan akademis:

Diharapkan melalui penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan referensi atau bahan untuk menambah wawasan serta pemikiran bagi penulis dan para akademisi yang akan melakukan penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bagi masyarakat dan perusahaan:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat yang tertarik akan perumahan syariah sehingga penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam memilih rumah dengan konsep Islami. Penelitian ini juga diharapkan bermanfaat bagi *marketer* dalam melakukan strategi penjualan dalam perspektif Islam dan *developer* dalam menentukan akad jual beli yang sesuai dengan hukum Islam serta masyarakat yang ingin berbisnis property sesuai dengan konsep rumah Islami.

E. Tinjauan Pustaka

Kajian Pustaka sangat diperlukan dalam penelitian karena bertujuan untuk menghindari duplikasi dan memperoleh konsep atau teori yang kelak dapat digunakan untuk analisis dan kegunaan lainnya. berdasarkan hal tersebut peneliti

berusaha menelaah karya ilmiah yang berkaitan dengan judul skripsi yang dibahas, berikut ini adalah beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait dengan judul skripsi yang di bahas.

Pertama, skripsi Ahmad Adaby Auliyaur Rohman, Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Trunojoyo Madura 2017 dengan judul “*Analisis Penerapan Maanajemen Risiko dan Penyelesaaian Masalah pada Transaksi Kredit Jual Beli Perumahan Syariah D’Ahsana Regency Gresik dalam Pandangan Ekonomi Islam*”⁵ dalam skripsinya membahas 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 Islam. Perbedaan dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian ini membahas tentang penerapan nilai-nilai Islam pada jual beli perumahan syariah”

Kedua, skripsi Cindy Rizky Setiawan Putri, Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Trunojoyo Madura 2017 dengan judul “*Analisis Penerapan Konsep Bisnis Syariah pada Jual Beli Rumah (Studi Kasus di Developer Properti syariah D’Ahsana Mojokerto)*”⁶ dalam skripsinya menjelaskan tentang akad-akad yang digunakan dan penerapannya dalam transaksi jual beli perumahan syariah

⁵ Ahmad Adaby Auliyaur Rohman, “*Analisis Penerapan Maanajemen Risiko dan Penyelesaaian Masalah pada Transaksi Kredit Jual Beli Perumahan Syariah D’Ahsana Regency Gresik dalam Pandangan Ekonomi Islam*” Universitas Trunojoyo Madura, Fakultas Keislaman, 2017.

⁶ Cindy Rizky Setiawan Putri, “*Analisis Penerapan Konsep Bisnis Syariah pada Jual Beli Rumah*” Universitas Trunojoyo Madura, Fakultas Keislaman, 2017.

d'Ahsana Properti Syariah Mojokerto. Perbedaan dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian ini membahas tentang keseluruhan penerapan nilai-nilai Islam pada jual beli perumahan syariah, meliputi akad yang digunakan, konsep bangunan, pelayanan, dan strategi penjualan yang digunakan.

F. Sistematika Pembahasan

Urutan serta sistematika pembahasan yang telah ditentukan oleh peneliti dalam penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Penerapan Nilai-Nilai Islam pada Jual Beli Perumahan Syariah (Studi Kasus Perumahan Syariah d'Ahsana properti Syariah Desa Kendayang Gresik)” yakni tersusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Berisi Latar belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, Kerangka Teoritik, dan Sistematika Pembahasan Skripsi.

Bab II Landasan Teori

Berisi tentang teori yang menerangkan tentang definisi dan filosofi bisnis syariah, nilai-nilai bisnis Islam, serta penjelasan tentang perumahan Syariah.

Bab III Metodelogi Penelitian

Berisi tentang Metodelogi Penelitian yang meliputi tempat penelitian, jenis penelitian, data yang diperoleh, sumber data, metode pengumpulan data, metode pengolahan data dan metode analisis data yang digunakan.

Bab IV Analisis Data dan hasil Penelitian

Berisi tentang Profil d'Ahsana Properti Syariah dan Hasil Penelitian tentang Analisis Penerapan Nilai-Nilai Islam pada Jual Beli Perumahan Syariah di D'Ahsana Properti Syariah.

Bab V

Penutup

Berisi tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Merupakan sebuah pernyataan singkat yang diambil peneliti dari analisis dan pembahasan penelitian. Tidak hanya itu, peneliti juga akan mencoba memberikan saran yang dapat dimanfaatkan oleh pihak pembaca, pengguna dan peneliti selanjutnya.