

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan pokok manusia ada tiga macam yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan mengenai pakaian, pangan merupakan kebutuhan mengenai makanan, dan papan merupakan kebutuhan mengenai rumah (tempat tinggal). Rumah adalah tempat untuk berlindung dan berkumpulnya keluarga, rumah juga merupakan hunian yang diidamkan oleh semua orang, terlebih lagi menjadi kebutuhan yang tak bisa lepas dalam kehidupan sehari-hari. Rumah juga berkontribusi dalam pembentukan karakter seseorang terutama pada anak-anak, apalagi didukung dengan adanya lingkungan rumah yang aman, nyaman serta lokasi yang strategis merupakan dambaan setiap keluarga. Mengingat tumbuhnya populasi manusia yang semakin tinggi, kebutuhan akan tempat tinggal juga akan semakin tinggi.

Data terbaru pada September 2020 menunjukkan bahwasannya pertumbuhan penduduk di Indonesia saat ini mencapai 270,20 juta jiwa. Jumlah penduduk hasil SP (Sensus Penduduk) 2020 bertambah 32,56 juta jiwa dibandingkan hasil SP (Sensus Penduduk) 2010. Laju pertumbuhan 2010-2020 rata-rata sebesar 1,25%.<sup>1</sup> Karena hal inilah membuat kebutuhan rumah meningkat di setiap tahunnya, dan permintaan akan rumah tiap tahun terus meningkat. Mengingat kebutuhan akan rumah yang semakin meningkat seiring

---

<sup>1</sup>Badan Pusat Statistik, “Hasil Sensus Penduduk 2020” dalam <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html> (08 Juni 2021)

dengan meningkatnya perkembangan penduduk yang ada di Indonesia, oleh karena itu bisnis properti khususnya (perumahan) menjadi bisnis yang cukup menjanjikan di Indonesia. Bisnis properti merupakan peluang bisnis yang tidak akan pernah mati karena salah satu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Indonesia. Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang merupakan salah satu kebutuhan primer dari masyarakat dimana setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat. Pada hakikatnya fungsi tempat bagi kehidupan manusia memanglah vital, tanpa adanya tempat tinggal manusia tidak bisa hidup dengan layak. Terpenuhinya sandang dan pangan saja tidaklah cukup. Perkembangan bisnis perumahan yang terjadi saat ini juga merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan manusia.

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (Real Estate Indonesia) pertumbuhan bisnis properti di Indonesia ini masih bisa terus mengalami peningkatan, Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) optimis kinerja sektor properti bisa tumbuh hingga 8% di 2020. Industri properti pada 2021 diprediksi akan tumbuh 20-30 persen. Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Totok Lusida mengatakan, sektor properti akan kembali bergairah pada 2021.<sup>2</sup> Permintaan properti (khususnya permintaan rumah) di Indonesia saat ini sedang mengalami peningkatan yang sangat pesat. Di Indonesia sendiri masih membutuhkan berjuta hunian yang layak, karena hal itulah sekarang banyak sekali investor yang memanfaatkan peluang

---

<sup>2</sup> REI, "Berita REI masih bertumbuh di 2020" dalam <https://www.rei.or.id/newrei/berita-rei-pasar-properti-masih-bertumbuh-di-2020.html> (08 Juni 2021)

tersebut untuk mengambil keuntungan yaitu dengan cara investasi di bidang properti di lokasi yang strategis. Investasi perumahan selain memiliki resiko yang kecil, untuk melakukan investasi di bidang properti ini juga tidak memerlukan pengetahuan yang canggih dan hanya membutuhkan ilmu khusus untuk memahaminya seperti pada instrumen investasi yang lainnya.

Aktifitas jual beli perumahan yang berkembang dengan berbagai macam tawaran, harapannya tidak sampai melupakan jalur penggapaian keuntungan yang bathil. Dengan kata lain, semakin hari usahanya semakin meningkat dan meraih keuntungan sebanyak-banyaknya dengan cara apapun. Padahal sudah jelas telah dilarang tindakan mendapatkan harta dengan cara yang bathil. Allah telah berfirman dalam Al-Qur'an (QS. An-Nisa:29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.”* (QS. An-Nisa:29)<sup>3</sup>

Berbicara mengenai bisnis Properti Syariah, tak lepas dari peranan bank yang dimana dalam transaksi jual beli ada andil dari pihak bank di antara pihak pengembang dan pembeli. KPR (disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah) merupakan produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan presentase tertentu dari harga rumah atau properti. KPR ini biasa dijalankan oleh LKS maupun perbankan di Indonesia dengan segala model pembiayaannya. Dengan kata lain, KPR

---

<sup>3</sup> Al-Qur'an Surah An-Nisa': 29.

merupakan salah satu cara untuk memudahkan semua orang untuk mempunyai rumah sendiri melalui jalur kredit. Beberapa developer rata-rata melakukan kerja sama dengan bank-bank tertentu, sehingga hal ini tentu saja memudahkan developer dan pembeli dalam proses KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Dalam skema jual beli rumah di properti konvensional biasanya menggunakan pembiayaan yang melibatkan perbankan serta angsurannya bergantung pada suku bunga, yang sudah jelas hukumnya bahwa suku bunga adalah riba. Menanggapi hal tersebut, hadirilah isu-isu Syariah yang disebabkan oleh keresahan masyarakat dengan adanya sistem transaksi jual beli perumahan yang digunakan oleh perumahan konvensional. Sistem ini menggunakan sistem riba di dalamnya dan hal ini jelas termasuk riba dalam Islam dan haram hukumnya. Allah SWT telah berfirman dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”*.

Properti Syariah hadir sebagai pilihan tidak hanya bagi umat Muslim melainkan juga masyarakat secara umum yang ingin membeli rumah dengan cara aman, bersistem sehat dan sesuai dengan aturan Islam. Nilai-nilai Syariah selalu menjadi acuan maupun tolak ukur pada setiap aktifitas kaum muslim dalam konteks ibadah hamba kepada Tuhannya, tujuan Syariah dalam benak seorang hamba adalah ibarat sebuah motto dalam mengiringi setiap

aktifitasnya, sehingga dalam konteks tersebut seorang hamba akan berusaha untuk selalu dalam area (Syariah) tersebut sebagai bagian dari implementasi secara totalitas kepada Tuhannya. Sehingga banyak developer/pengembang yang memanfaatkan situasi ini untuk mengembangkan sayapnya lebih lebar dengan membangun bisnis properti yang berbasis Syariah.

Permintaan perumahan berbasis syariah berpotensi terus meningkat setiap tahunnya. Wasekjen Real Estate Indonesia (REI) bidang perbankan syariah Royzani Syachril mengatakan bahwa saat ini tren perumahan Syariah tengah berkembang di hampir setiap daerah. "*Pertumbuhan (diperkirakan) lebih dari 10%.<sup>4</sup> Kita lihat di masing-masing daerah sudah mengarah ke Syariah*", katanya. Menurut Royzani, tren meningkatnya permintaan masyarakat terhadap perumahan syariah juga di dorong oleh banyak anggota REI yang hijrah ke bisnis properti Syariah.

Tak dipungkiri mayoritas masyarakat di Indonesia adalah Muslim, bahkan Indonesia merupakan negara muslim terbesar dunia. Jumlah penduduk Indonesia tahun 2010 yang beragama Islam sebanyak 209,12 juta jiwa atau setara dengan 87,17% dari total penduduk yang mencapai 239,89 juta jiwa. Pada tahun 2020, umat Islam Indonesia meningkat menjadi 256,82 juta.<sup>5</sup> Dengan demikian secara tidak langsung membuat pertumbuhan Properti Syariah berkembang semakin pesat. Semakin tingginya pertumbuhan penduduk

---

<sup>4</sup>Ilham Budhiman, "Bisnis Properti Syariah Bakal Tumbuh di Atas 10 Persen" dalam <https://m.bisnis.com/amp/read/20200228/231/1207196/bisnis-properti-syariah-bakal-tumbuh-di-atas-10-persen> (04 Juni 2021)

<sup>5</sup> Doli Witro, "Ulama and Umara in government of Indonesia: A Review Relations of Religion and State", *Madania*, Vol. 24, No. 2 (Desember, 2020), 136.

inilah yang membuat permintaan kebutuhan mengenai kepemilikan tempat tinggal semakin tinggi.<sup>6</sup>

Salah satu wilayah terbesar tingkat pertumbuhan properti adalah wilayah Provinsi Jawa Timur, termasuk wilayah Kabupaten Malang atau Malang Raya. Malang merupakan kota terbesar kedua di provinsi Jawa Timur setelah Surabaya. Udaranya yang sejuk membuat Malang cocok untuk dijadikan sebagai tempat tinggal. Tingginya bisnis properti ini tidak lepas dari banyaknya perguruan tinggi besar mengundang mahasiswa dari berbagai pelosok tanah air masuk ke kota Malang untuk kuliah di Malang. Setiap tahunnya rata-rata mahasiswa yang masuk ke Kota Malang berkisar antara 40 ribu hingga 50 ribu hal ini berdasarkan dengan kalimat yang dilontarkan oleh Suwoko, Wakil Ketua DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur Komisariat Malang kepada Majalah Property and The City di Malang, yakni: *“Jumlah yang begitu besar tentunya butuh hunian. Kalau bukan di kos-kosan rumah warga, ngontrak rumah atau di apartemen. Bayangkan, kalau terserap 10 persen saja, sangat luar biasa properti di Malang,”* Kata Suwoko, Wakil Ketua DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur Komisariat Malang kepada Majalah Property and The City di Malang, beberapa waktu lalu.<sup>7</sup>

Di kota Malang, salah satu bisnis yang bergerak dalam bidang Properti Syariah adalah PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang yang terdapat di Jl. Raya Ki Ageng Gribig No. 3, RT.04/RW.04, Madyopuro, Kecamatan

---

<sup>6</sup> Nur Sa'diyah, “Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 6, No. 9 (September, 2019), 1815.

<sup>7</sup> Trisno Irman, “Malang Raya Semakin Kencang” dalam <https://propertyandthecity.com/malang-raya-semakin-kencang/> (21 Mei 2021)

Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur 65138. PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang ini merupakan Perumahan Syariah terbesar dan paling terkenal di daerah Malang, karena mengalami perkembangan yang sangat pesat. PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang ini mulai dirintis oleh bapak Kamrudin sejak tahun 2015. Perusahaan yang dirintis berawal dari sebuah mimpi besar yang Insha Allah semoga dikabulkan oleh Allah SWT, yang dalam kurun waktu 1,5 tahun telah memiliki 14 proyek.

Pada awal berdiri pada tahun 2015 mereka belum menggunakan nama PT. Panderman Properti Syariah, melainkan dengan nama Panderman Land. Awal popularitasnya dikenal oleh masyarakat karena keberhasilan Panderman Land dalam transaksi jual beli berskema Syariah dengan slogan yaitu tanpa bank, tanpa riba, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa denda, tanpa BI checking dan tanpa akad bermasalah. Dari situlah masyarakat mulai tertarik dan percaya terhadap transaksi skema Syariah serta kenyamanan untuk berinvestasi. PT. Panderman Properti Syariah semakin berkembang pesat menjadi gemilang ditambah dengan banyaknya investor yang menjalin kerja sama dalam bidang properti. Semakin banyaknya partner untuk mengembangkan bisnisnya, saat ini PT. Panderman Properti Syariah sudah merambah keluar kota Malang bahkan sampai pulau Lombok.

Developer Properti Syariah ini muncul sebagai bentuk ikhtiar menyediakan hunian Islam 100%, sekaligus sebagai sarana dakwah untuk mengedukasi umat yang rindu hunian berkah. PT. Panderman Properti Syariah berusaha menggunakan sistem 100% syariah dalam semua komponen

bisnisnya. Diharapkan ukhwah islamiyah dapat tercapai dalam perekonomian serta jaminan kualitas yang tidak akan dilupakan oleh PT. Panderman Properti Syariah. Impian PT. Panderman Properti Syariah yaitu go resolusi 1.000 kavling dan 1.000 rumah Syariah yang tersebar di setiap kabupaten dan Kota di seluruh Indonesia. Serta mempunyai visi menjadi developer Properti Syariah terbesar yang ada di Indonesia yang menyediakan hunian berkah dan mempunyai misi mengedukasi konsumen betapa pentingnya memiliki rumah berkah agar terhindar dari dosa riba dan akad-akad bermasalah lainnya.

PT. panderman Properti Syariah dalam pelaksanaannya menerapkan 7 (tujuh) tagline yaitu Tanpa Bank, Tanpa Riba, Tanpa Bunga, Tanpa Sita, Tanpa Denda, Tanpa BI Checking, dan Tanpa Akad-akad Bermasalah. Penerapan tersebut sudah ditetapkan sejak awal berdiri, yang menjadi pembeda antara PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang dengan developer yang lainnya yaitu PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang menerapkan prinsip-prinsip kesyariahannya di semua aspek dimana dengan menerapkan 7 tagline tersebut serta lebih mementingkan orientasi dakwahnya mengenai properti syariah agar konsumen benar-benar mengerti dan paham dengan kewajibannya.

Dalam observasi awal yang dilakukan oleh peneliti, peneliti melakukan wawancara dengan pihak PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang dimana peneliti menemukan bahwasannya dalam prakteknya PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang menggunakan akad jual beli biasa, dan hanya dijelaskan secara umum saja. Akan tetapi ada kasus dimana ketika peneliti

melakukan observasi ke PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang, narasumber tidak menjelaskan secara rinci terkait akad jual seperti apa, semestinya jika memang mengatasnamakan properti syariah tentu mereka lebih memahami terkait istilah-istilah muamalah, seperti akad jual beli mudharabah, salam, istishna', dsb.

Akad merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk bekerja sama dalam suatu bentuk usaha atau transaksi. Akad akan menjadi semacam pedoman dalam bertransaksi, sekaligus mengandung konsekuensi bagi para pihak untuk menaatinya. Akad adalah ikatan kontrak dua pihak yang telah bersepakat. Hal ini berarti di dalam akad masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu, yang berarti akad telah disepakati secara rinci dan spesifik tentang *terms* (syarat) and *condition* (ketentuan).

PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang ini merupakan perumahan syariah 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah. Meskipun mereka meyakini bahwa skema yang dijalankan sesuai dengan kaidah kaidah syariah. Namun dalam setiap interaksi dan transaksi manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan atau ketidaksepahaman. Hukum Ekonomi Syariah hadir sebagai bentuk dari sesuatu yang dapat mengarahkan atau mengatur segala hal yang berkaitan dengan Ekonomi Syariah, termasuk dalam hal bermualah karena dalam kegiatan bermuamalah tersebut sendiri harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta harus ada pedoman metode-metode

untuk bermuamalah ditinjau dari perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Hukum Ekonomi Syariah adalah kumpulan prinsip, nilai, asas, dan peraturan terkait kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh antar subjek hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersil dan tidak komersil berdasarkan Al-Qur'an dan al-Sunnah.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih mendalam terkait bagaimana implementasi penggunaan akad jual beli rumah di PT. Panderman Property Syariah Cabang Malang, Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Implementasi Akad Jual Beli Rumah di Properti Syariah (Studi Kasus di PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan oleh peneliti diatas, maka berikut ini perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

Bagaimana implementasi akad jual beli rumah dalam bisnis Properti Syariah di PT. Panderman Properti Syariah Cabang Malang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dirumuskan oleh peneliti di atas, maka berikut ini yang menjadi tujuan dari penelitian ini, yaitu:

Untuk menganalisa bagaimana implementasi akad jual beli rumah dalam bisnis Properti Syariah di PT. Panderman Property Syariah Cabang Malang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun dari penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan antara lain sebagai berikut:

##### **1. Secara Praktis**

Penelitian sangat bermanfaat guna menambah khasanah ilmu pengetahuan bagi penulis, dan sebagai bahan peningkatan kemampuan dalam menganalisis masalah dan penerapan ilmu yang telah dipelajari oleh penulis.

##### **2. Secara Teoritis**

- a. Hasil penelitian dapat mengedukasi masyarakat, sehingga dapat dijadikan sebagai solusi bagi masyarakat ketika hendak melakukan transaksi jual beli rumah (properti) yang sesuai dengan sistem Syariah.
- b. Hasil penelitian dapat dijadikan literatur pustaka bagi lembaga kampus yaitu Kampus IKHAC (Institut Pesantren K.H Abdul Chalim).
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan kelimuan Ekonomi Syariah, khususnya terkait dengan implementasi akad jual beli rumah dalam bisnis Properti Syariah.