

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pesatnya pertumbuhan populasi manusia menyebabkan semakin tinggi juga kebutuhan akan tempat tinggal. UU RI No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang wajib dipenuhi, selain tempat bernaung, rumah yang layak adalah rumah yang memiliki lingkungan yang baik dan sehat. Pemerintah juga bertanggung jawab atas tempat tinggal.

Kebutuhan terhadap perumahan setiap tahunnya mengalami kenaikan. Perhitungan akan kebutuhan perumahan di Metropolitan Bandung Raya dilakukan dengan asumsi-asumsi dasar yang menjadi pertimbangan, antara lain; jumlah rumah tangga, jumlah penduduk, jumlah rata-rata anggota keluarga, yaitu 4 orang, jumlah rumah yang telah tersedia. (Tim Analisis WJP-MDM-2013, 2013).

Tabel 1. 1
Jumlah Rumah Tangga di Bandung Raya

Kabupaten/Kota	Jumlah Rumah Tangga
Kota Bandung	598.408
Kota Cimahi	135.285
Kabupaten Bandung	492.414
Kabupaten Bandung Barat	200.217
Kabupaten Sumedang	26.994
Jumlah	1.453.317

Sumber: (Tim Analisis WJP-MDM-2013, 2013)

Jumlah rumah tangga di Metropolitan Bandung Raya pada tahun 2010 mencapai 1.453.317 rumah tangga. (Tim Analisis WJP-MDM-2013, 2013). Sementara itu, dihitung berdasarkan persentase di Jawa Barat, jumlah rumah yang tersedia di Metropolitan Bandung Raya yaitu sebesar 75,67 persen dari jumlah rumah tangga di Jawa Barat sehingga didapatkan angka sebesar 8.133.251 rumah. Selanjutnya jumlah rumah dimasing-masing kota dan kabupaten dihitung berdasarkan persentase jumlah penduduk, sehingga jumlah rumah di Metropolitan Bandung Raya berjumlah 1.099.725 rumah.

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Adapun pemaparan di atas, jika membandingkan jumlah kebutuhan rumah dengan jumlah yang tersedia, maka terdapat **backlog** perumahan sebesar 353.593 rumah dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1. 2
Jumlah Backlog Perumahan Bandung Raya

Kabupaten/Kota	Jumlah Kebutuhan Rumah	Jumlah Rumah yang Tersedia	Backlog
Kota Bandung	598.408	452.816	145.592
Kota Cimahi	133.285	102.370	32.915
Kab.Bandung	492.414	372.609	119.805
Kab.Bandung Barat	200.217	151.504	48.713
Kab.Sumedang	26.994	20.426	6.568
Jumlah			353.593

Sumber: Hasil Analisis WJPMDM, 2012

Berdasarkan pernyataan yang dikemukakan oleh Tim Analisis WJPMDM di atas, dapat diketahui angka **backlog tertinggi yaitu pada Kota Bandung**. Selain itu pada tahun 2015, menurut Kementerian PUPR tingginya angka *backlog* mencapai angka 13,5 juta unit. Dalam dunia properti, istilah '*backlog*' diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. (Erawan, 2012).

Kebutuhan akan perumahan setiap tahun mencapai 800.000 - 1.000.000 unit per tahun di Indonesia. Sedangkan pemerintah dan pengembang memiliki kemampuan hanya diangka 400.000 unit per tahun. Bila kondisi tidak berubah maka *backlog* perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi jika dilihat berdasarkan pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia yang mencapai 1,49 persen per tahun. (DJA Kemenkeu, 2015). Selain itu, Provinsi Jawa Barat merupakan salah satu provinsi yang menjadi pusat pembangunan karena memiliki jumlah penduduk yang besar dan memiliki pertumbuhan ekonomi yang baik serta semakin meningkat setiap tahunnya dari harga yang harus dibayar sesuai dengan kebijakan pemerintah tingkat tinggi. Banyak sektor ekonomi strategis yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat (Nurjanah, Kusnendi, & Juliana, 2019). Dari pernyataan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa manusia sangat membutuhkan rumah, dikarenakan rumah merupakan tempat tinggal dan kebutuhan *hajiyyat* (dasar).

Meningkatnya jumlah penduduk di Jawa Barat tepatnya di Kota Bandung akan berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal yang akan meningkat. Data

dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2011-2016 menyatakan bahwa jumlah penduduk di Kota Bandung semakin meningkat pada tahun terakhir 2016 dengan jumlah 2.490.622 jiwa.

Tabel 1. 3
Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk
di Kota Bandung 2011-2016

Tahun	Jumlah Penduduk
2011	2.429.176
2012	2.444.617
2013	2.458.503
2014	2.470.802
2015	2.481.469
2016	2.490.622

Sumber: BPS (2017)

Dari penelitian yang dikemukakan oleh Amin (2017), walaupun rumah adalah kebutuhan dasar yang penting bagi setiap individu tetapi masih banyak individu yang merasa sulit untuk memiliki rumah dikarenakan terdapat 3 penyebab yaitu: **Pertama**, rumah adalah produk yang bisa menghabiskan banyak biaya untuk pembeli rumah daripada produk lainnya, membutuhkan waktu bertahun-tahun untuk melunasi rumah tersebut. **Kedua**, nilai rumah dalam jangka panjang cenderung naik sedikit lebih cepat dari inflasi, menjadikannya alternatif investasi yang kurang baik. Rumah tangga yang layak kredit pun masih sulit untuk didapatkan. **Ketiga**, variasi dalam kekayaan dan kemampuan seseorang dapat mempengaruhi tingkat tabungan untuk hipotek masa depan.

Melek finansial yang rendah dan kurangnya perencanaan keuangan dapat menghasilkan penghematan yang buruk yang mempengaruhi kemampuan seseorang untuk membeli rumah dengan uang tunai di usia muda. Membeli rumah dengan uang tunai lebih baik jika keuangan seseorang memadai. Misalnya, pembeli rumah mampu menghilangkan risiko penyangkalan pembiayaan karena pengkreditan rumah yang dilakukan. Keputusan ini mungkin cukup sulit bagi orang muda dengan uang yang tidak mencukupi.

Selain itu, marak kasus penipuan jual properti berkedok pembayaran uang muka yang dibawa kabur dengan iming-iming pembangunan dengan lokasi strategis, dan harga terjangkau (Putri, 2017). Jumlah kasus penipuan properti yang

telah diadakan pada tahun 2014 berjumlah 157 pengaduan. Tahun 2015 naik menjadi 160 pengaduan dan pada tahun 2016 berjumlah 123 pengaduan, serta terakhir pada tahun 2017 pada bulan september berjumlah lebih dari 40 pengaduan. Pengaduan yang diajukan berdasarkan masalah yang berbeda-beda. Berikut permasalahan properti pada tahun 2016:



Gambar 1. 1
Permasalahan Properti Tahun 2016
Sumber: Putri (2017)

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyatakan bahwa pertumbuhan Properti dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sampai Agustus 2017 mencapai 10,41 persen secara tahunan atau *year on year (yoy)*. Sebelumnya, Bank Indonesia (BI) mencatat rekor KPR pada Juli 2017, dengan pertumbuhan KPR sebesar 8,59 persen. (OJK, 2017). Data ini menunjukkan bahwa pertumbuhan KPR di Indonesia terus mengalami kenaikan.

Berdasarkan Survei BI, data Perkembangan Properti Residensial per Desember 2011, pada triwulan II 2010, menunjukkan bahwa dari 14 wilayah yang dijadikan sampel, 5 besar kenaikan harga tertinggi berturut-turut terjadi di wilayah Surabaya, Makassar, Bandung, Yogyakarta dan Manado. Berdasarkan tipe rumah, kenaikan harga terjadi pada semua tipe rumah dengan kenaikan tertinggi terjadi pada rumah tipe kecil sebesar 1,37 persen. Sementara berdasarkan wilayah, kenaikan harga paling tinggi terjadi di wilayah Bandung yaitu sebesar 1,78 persen,

terutama pada rumah tipe kecil yaitu sebesar 3,46 persen. (Tim Statistik Sektor Rill BI, 2010).

Indonesia adalah salah satu negara dengan mayoritas penduduk beragama Islam. Dari data jumlah penduduk berdasarkan agama yang diambil dari (Open Data Kota Bandung, 2017) di kota Bandung menyatakan bahwa jumlah penduduk beragama Islam lebih banyak dari jumlah penduduk yang beragama lain yaitu sebesar 2.207.375. Hal ini menandakan bahwa mayoritas penduduk di Kota Bandung adalah beragama Islam apabila ditinjau dari per wilayah kecamatan di Kota Bandung.

Tabel 1. 4
Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

Jenis Agama	Jumlah Penduduk	Persentase
Islam	2.207.375	91,798%
Kristen	129.808	5,398%
Katholik	53.566	2,228%
Hindu	1.714	0,071%
Budha	11.862	0,493%
Konghucu	163	0,007%
Kepercayaan	101	0,004%

Sumber: Open Data Kota Bandung (2017)

Sebagai penduduk dengan mayoritas penduduk beragama Islam menjadi prinsip sebagai umat muslim bahwa segala transaksi harus berdasarkan syariat Islam. Namun hal ini tidak dapat menguatkan pernyataan bahwa penduduk muslim di Indonesia menggunakan Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau properti syariah dengan sistem *developer*.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Perbankan menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqishah, namun KPR Syariah Bank kurang diminati karena margin pembiayaan dari bank umum syariah dan unit usaha syariah selalu dipatok lebih tinggi dari rata-rata bunga kredit bank umum. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat rata-rata bunga kredit bank umum per Juli 2017 sebesar 10,28 persen, sedangkan margin pembiayaan dari bank umum syariah dan unit usaha syariah sebesar 10,91 persen. (Gumiwang, 2017). Pernyataan tersebut menguatkan alasan bahwa KPR Syariah sulit bersaing, artinya minat konsumen lebih memilih KPR Bank Konvensional yang memiliki bunga dengan jumlah yang lebih rendah dari margin Bank Syariah. Selain itu, dapat dilihat kurangnya

pengetahuan konsumen akan halal dan haram terhadap jual beli rumah tersebut. Mereka lebih memilih selamat di dunia daripada selamat di akhirat.

Penelitian yang dilakukan oleh Struyk (2008), mengatakan bahwa masalah dengan pembiayaan pada KPR non-bank diantaranya; tidak semua orang memiliki akses, biaya seringkali tinggi, masalah pada pembayaran dengan cicilan yang seringkali dalam tagihan atau cicilan mengalami kasus seperti barang yang disita karena tidak mampu membayar atau butuh waktu untuk mengumpulkan dana yang dibutuhkan, hal ini berkaitan dengan literasi informasi oleh konsumen itu terhadap prinsip hutang dalam pembelian properti. Padahal dalam Hadist shahih Bukhari ini sudah dijelaskan etika bagaimana bersikap kepada orang yang berhutang.

Dari Jabir bin ‘Abdillah, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

اِقْتَضَىٰ وَإِذَا اشْتَرَىٰ وَإِذَا بَاعَ إِذَا سَمَحًا رَجُلًا اللَّهُ رَحِمَ

Artinya : *“Semoga Allah merahmati seseorang yang bersikap mudah ketika menjual, ketika membeli dan ketika menagih haknya (utangnya).”* (HR. Bukhari no. 2076).

Allah juga memerintahkan kita untuk bersabar terhadap orang yang berada dalam kesulitan (Muhammad Abduh Tuasikal, 2009). Hal ini dijelaskan pada firman Allah SWT dalam Quran Surah Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : *“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”* (QS. Al Baqarah: 280).

Ada banyak solusi dalam membeli rumah berdasarkan syariat Islam diantaranya KPR Syariah menggunakan Bank dan jual beli rumah dengan prinsip syariah dengan langsung membayar kepada *developer*, karena KPR konvensional sudah pasti terdapat riba. Oleh karena itu, seorang muslim harus mengetahui bahwa riba adalah dosa besar dan harus ditinggalkan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Quran Surah Al-Baqarah ayat 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ۚ ۲۷۸

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.”* (QS. Al-Baqarah ayat 278).

Jika telah jelas bahwa riba itu haram dan kita dilarang turut serta dalam transaksi riba termasuk pula menjadi peminjam, maka sudah sepantasnya kita sebagai seorang muslim mencari jalan dalam memenuhi kebutuhan primer ini. Juliana (2017), dalam penelitiannya menegaskan bahwa konsep kewirausahaan yang berbasis Islam yaitu syariahpreneur dibidang properti ini diharapkan mampu menjadi jawaban atas permasalahan tersebut, dimana riba bisa dihindari dan hal hal yang bertentangan dengan syariat Islam dan bisa memberikan kemaslahatan bagi masyarakat.

Bisnis properti keuntungannya sangat besar merupakan hal yang biasa, ditambah lagi rumah adalah kebutuhan manusia yang wajib dipenuhi. Namun jika bisnis properti tanpa menggunakan perantara bank, tanpa riba, tanpa akad ganda, tanpa akad bermasalah, dan tanpa suta harus dikembangkan karena menghindari segala *mudhorot* yang terdapat pada jual beli rumah. Properti syariah dengan sistem *develover* properti syariah yang tidak menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun baik bank maupun non-bank bisa menjadi solusi dalam membeli properti syariah. Dengan metode pembayaran yang tidak rumit yaitu dengan cara mencicilnya langsung kepada *developer* juga merupakan solusi untuk menghindari dari praktik riba.

Properti syariah dengan sistem *developer* properti syariah merupakan solusi untuk permasalahan dalam jual beli rumah baik muslim maupun non muslim dengan semua permasalahan yang terjadi di Bandung Raya. Solusi ini perlu di kembangkan dengan menganalisis *SWOT* (*Strength, Weakness, Opportunities* dan *Threats*) menggunakan matriks IFAS dan EFAS yaitu faktor dari lingkungan internal dan eksternal dari Properti syariah tersebut. Selain itu, pertumbuhan industri keuangan syariah dengan cepat menuntut para ekonom syariah untuk dapat memahami tuntutan dan kebutuhan konsumen / pelanggan sebagai prioritas utama. Preferensi pelanggan untuk suatu produk akan terus berubah dari waktu ke waktu, oleh karena itu pentingnya memahami preferensi konsumen untuk suatu produk karena jika tidak, maka kinerja perusahaan dapat terhambat atau bahkan runtuh (Dwihapsari, Suryana, & Juliana, 2019). Adanya analisa *SWOT* permasalahan di atas dapat dianalisis misalnya dari sisi kekuatan bisa dilihat dari dukungan pemerintah yang kuat sehingga properti syariah dapat berkembang dan diperluas.

Dan dari sisi kelemahan dapat dilihat dari sisi kehalalan properti syariah, apakah sudah konsisten atau belum. Peluang dari pertumbuhan muslim yang banyak sehingga banyak peluang untuk memilih properti syariah yang tidak berbasis riba. Dan yang terakhir adalah ancaman yaitu bisa dilihat dari keseragaman tiap properti syariah dengan sistem *developer* properti syariah yang berdiri pada standar halal. Lebih detailnya lagi akan dilakukan penelitian pada beberapa responden atau narasumber yang menjadi sasaran penelitian.

Hal ini juga bertujuan untuk para pengusaha yang memiliki potensi untuk mengembangkan usaha properti syariah dengan sistem *developer*. Membeli rumah bukan merupakan kegiatan siapa cepat dan memiliki keuangan yang mendukung dia akan mendapatkan, tetapi dilihat dari sistem jual beli yang sesuai dengan syariat Islam. Di samping itu juga, sebagai *developer* properti juga harus menerapkan sistem jual beli yang berdasarkan prinsip syariah. Bagaimana seharusnya keputusan pembelian sudah sesuai dengan ketentuan syariat. Jika sistem jual beli properti sudah sesuai dengan tata cara Islami, maka keberkahan akan didapatkan.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi yang berjudul **“*Sharia Properti: Analisis SWOT dalam Strategi Pengembangan Bisnis dengan matriks IFAS dan EFAS. (Survey pada Expert Judgement Properti Syariah di Bandung Raya)*”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

- 1) Jumlah penduduk semakin meningkat di kota Bandung, namun di satu sisi masih sulit mendapatkan rumah, dengan salah satu penyebab karena masalah keuangan/biaya.
- 2) Pertumbuhan KPR di Indonesia mengalami kenaikan (OJK, 2017) dan harga rumah juga mengalami kenaikan di beberapa wilayah. Berdasarkan wilayah, kenaikan harga paling tinggi terjadi di wilayah Bandung terutama pada rumah tipe kecil. (Tim Statistik Sektor Rill BI, 2010).
- 3) Indonesia adalah salah satu negara dengan mayoritas penduduk beragama Islam namun konsumen KPR lebih memilih Bank Konvensional sebagai lembaga dalam Kredit Pemilikan Rumah padahal dalam bank konvensional menggunakan instrumen riba.

- 4) KPR dengan metode bank konvensional menetapkan adanya denda, sita, akad bermasalah yang diduga bertentangan dengan syariah. (Gumiwang, 2017). Selain itu, banyak kasus penipuan pada jual beli properti yang menimbulkan kedzaliman. (Putri, 2017).

1.3 Pertanyaan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana gambaran umum implementasi bisnis properti syariah dengan sistem *developer*?
- 2) Bagaimana strategi pengembangan bisnis properti syariah yang ada saat ini?
- 3) Bagaimana analisis bisnis properti syariah dengan matriks *IFAS* dan *EFAS* pada usaha properti syariah dengan sistem *developer* properti syariah?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Mengetahui bagaimana gambaran umum implementasi bisnis properti syariah dengan sistem *developer*.
- 2) Mengetahui bagaimana strategi pengembangan bisnis properti syariah yang ada saat ini.
- 3) Mengetahui bagaimana analisis bisnis properti syariah dengan matriks *IFAS* dan *EFAS* pada usaha properti syariah dengan sistem *developer* properti syariah.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan referensi bagi pengembangan ilmu ekonomi dan keuangan Islam khususnya dibidang bisnis Islam dan juga memberi masukan serta informasi yang bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan seperti bagi para *developer* properti syariah untuk mengembangkan usaha Properti yang berlandaskan syariah dan konsumen properti syariah agar lebih memerhatikan analisis *SWOT* dari properti syariah ketika melakukan pembiayaan.

