

SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERBASIS SYARIAH
(Studi Pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan)



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
IAIN KENDARI
2018

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penulis sendiri bukan hasil plagiat. Dalam bagian-bagian tertentu penulis mengutip pendapat orang lain telah sesuai dengan kaidah-kaidah ilmiah. Jika dikemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagian dan atau dibuatkan orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka saya siap menerima konsekuensi hukum sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Kendari, 5 Oktober 2018 M.

25 Muharram 1440 H.

Penulis Skripsi,



AMILUDIN

NIM.14020103051



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
ISTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Sultan Qaimuddin Kendari, No. 17 Telp. 0401 3193710; Email : Febl_ain@yahoo.co.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “Sistem Pembiayaan Perumahan Berbasis Syariah: Studi pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan” yang ditulis oleh saudara Amiludin, NIM. 14020103051, mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah pada hari Senin tanggal 01 Oktober 2018 dan dinyatakan dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Kendari, 01 Oktober 2018 M.
21 Muharram 1440 H.

Dewan Penguji:

Ketua : Dr. Husain Insawan, M.Ag

(.....)

Sekretaris : H. Muh. Turmudi, S. Ag, MM

(.....)

Anggota : 1. Dra. Beti Mulu, M. Pd. I

(.....)

2. Dr. Muh. Hadi, M.EI

(.....)

Diketahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dra. Beti Mulu, M. Pd. I
NIP. 19631231199203010

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
أحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد
وعلى آله وصحبه أجمعين

Puji syukur senantiasa kita panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga pelaksanaan dan penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai waktu yang telah ditentukan. Shalawat serta salam tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad Salallahu 'Alaihi Wassalam, kepada keluarganya, para sahabatnya, para thabi'in at ba'uthabiin, dan mudah-mudahan sampai kepada kita semua sebagai ummatnya yang senantiasa mengharapakan Syafaatul Udzma di Yaumul Jaza Wal Hisab.

Skripsi ini berjudul "*Sistem Pembiayaan Perumahan Berbasis Syariah: Studi pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan*" yang disusun untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, dialami banyak hambatan dan rintangan, karena berkat bantuan, dorongan, dan bimbingan dari semua pihak baik langsung maupun tidak langsung, maka penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada ayahanda Amid (Alm) dan ibunda Siti Aminah (Almh) tercinta. Kepada paman Wawan Heri dan tante Nining

yang selama ini telah banyak memberikan motivasi dan bantuan, baik berupa materil maupun dukungan moril.

Penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik materil maupun non materil yang tak terhingga kepada:

1. Rektor IAIN Kendari Bapak Dr. H. Nur Alim, M.Pd, para Wakil Rektor, Dosen dan segenap Karyawan/i atas segala sarana dan fasilitasnya yang dipergunakan dalam proses akademik hingga penyelesaian studi.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kendari Ibu Dra. Beti Mulu, M.Pd.I, para Wakil Dekan, Dosen, Staf dan segenap Karyawan/i yang telah banyak memberikan bantuan sejak saat pertama bermahasiswa hingga pada tahap penyusunan skripsi.
3. Kepala perpustakaan IAIN Kendari beserta seluruh Stafnya.
4. Bapak Dr. Husain Insawan M.Ag, selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan bagi penulis dalam menyusun skripsi ini.
5. Bapak H. Muhammad Turmudi S.Ag, MM, selaku Dosen Pembimbing II dalam Penulisan dan penyelesaian Skripsi penulis yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran yang membangun sejak awal penelitian hingga pada tahan akhir penelitian.
6. Bapak Dr. Muh. Hadi, M.EI selaku Dosen Penguji yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran yang membangun kepada penulis guna perbaikan skripsi ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ekonomi Syariah yang telah mentransfer pengetahuan di bidang ilmu ekonomi syariah kepada penulis sehingga dapat menjadi bekal dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini dan semoga dapat segera penulis amalkan.
8. Bapak Suwarjoni S.Sos.I, selaku Owner/CEO pada Perumahan Griya Kota Bangun, Seluruh Staf dan Karyawan/i yang telah banyak membantu dalam pengumpulan seluruh data penelitian.
9. Kepada seluruh Keluarga Besar Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kendari Angkatan 2014, dan seluruh sahabat-sahabat dan rekan-rekan seperjuangan Mahasiswa, serta semua yang pernah terlibat yang mungkin saja terlupakan oleh penulis untuk disebutkan satu persatu.

Kesempurnaan hanyalah milik Allah swt. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karenanya kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun, sangat penulis harapkan.

Semoga Allah Subhanahu Wata'ala, selalu meridhai dan membalas segala amal perbuatan kita semua. Aamiin Ya Allah Ya Rabbal Alamiin !

Kendari, 05 Oktober 2018 M.
25 Muharram 1440 H.

Penulis,



AMILUDIN
NIM: 14020103051

ABSTRAK

Amiludin, NIM. 14020103051, Sistem Pembiayaan Perumahan Berbasis Syariah: Studi Pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan, (Dibimbing oleh Dr. Husain Insawan, M.Ag. sebagai Pembimbing I dan H. Muhammad Turmudi, S. Ag, MM. sebagai Pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap bagaimana sistem pembiayaan perumahan berbasis syariah pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan dalam konteks pembiayaan *istishna'* tanpa adanya akad kerjasama dengan lembaga keuangan. Urgensi penelitian ini memberikan penjelasan ilmiah tentang prosedur pengajuan pembiayaan, metode penetapan harga dan keuntungan, manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar), dan lebih konkret lagi implementasi akad *istishna'*.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan sumber data CEO/Owner, staf, Karyawan, Pembeli (*user*), dokumen Perumahan, Masyarakat sekitar, Undang-undang, Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majlis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan literatur atau buku-buku para ahli yang relevan dengan penelitian. Pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Pengolahan data digunakan teknik reduksi data, *display* data, klasifikasi data, konklusi data.

Hasil penelitian menunjukkan (1) prosedur pengajuan pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan adalah pembeli melakukan pengajuan atau negosiasi pembiayaan, survei lapangan, melaksanakan akad atau kesepakatan (*shigat*), dan pembiayaan atau pembayaran. Keempat tahapan prosedur pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan syariah Islam karena di dalamnya tidak terdapat unsur *riba*, *gharar*, *maisir*, dan praktik *bhatil* lainnya yang dilarang dalam Islam. (2) metode penetapan harga dan keuntungan Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan, dalam praktiknya pengembang (*developer*) mengambil keuntungan 43% dari total biaya pembangunan rumah, dan harga rumah sudah bisa ditentukan dari jumlah total biaya pembangunan rumah dikali 43% (keuntungan). (3) manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar) Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan ialah adanya toleransi waktu pembayaran, pihak pengembang (*developer*) memberikan pilihan kepada pembeli (*user*) untuk melanjutkan dan tidaknya pembiayaan rumah, menjualkan rumah tersebut kepada pihak lain hal ini sesuai kesepakatan akad pembiayaan antara kedua belah pihak, dan pengembalian dana pembiayaan yang telah dibayarkan oleh pembeli (*user*) 100% dan hanya dikurangi biaya administrasi. Dan (4) implementasi akad *istishna'* pada Perumahan Griya Kota Bangun Kabupaten Konawe Selatan, dalam praktiknya pemenuhan segala rukun, syarat, ketentuan barang yang menjadi objek akad, ketentuan pembayaran dan berbagai ketentuan lain yang termuat dalam *bai' istishna'* sudah terealisasi sehingga tidak terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan *bai' istishna'*.

DAFTAR ISI

LEMBAR SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR BAGAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Masalah	7
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Definisi Oprasional	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Penelitian Relevan	11
B. Perumahan (<i>Developer</i>)	14
C. Pembiayaan	16
D. Analisis Kelayakan Pembiayaan dan Manajemen Risiko Pembiayaan	22
E. Harga dan Margin Keuntungan dalam Pandangan Islam	26
F. Jual Beli Bertahap (Kredit) dalam Islam.....	30
G. Bai' as-Salam (<i>In-Front Payment Sale</i>).....	33
H. Bai' al-Istishna' (<i>Purchase By Order or Manufacture</i>).....	37
I. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI)	40
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	45
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	45
1. Lokasi Penelitian	45
2. Waktu Penelitian	45
C. Data dan Sumber Data	45
D. Teknik Pengumpulan Data	47
1. Wawancara (<i>Interview</i>)	47
2. Observasi (<i>Observation</i>)	47

3. Studi Dokumentasi (<i>Documentation</i>)	48
E. Teknik dan Langkah Analisis Data	49
1. Teknik Analisis Data	49
2. Langkah Analisis Data	50
F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	52
1. Triangulasi Sumber	52
2. Triangulasi Teknik	52
3. Triangulasi Waktu	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tentang Perumahan Syariah Griya Kota Bangun	54
1. Sejarah	54
2. Visi dan Misi	56
3. Perinsip Oprasional	56
4. Modal	59
5. Struktur Organisasi	60
6. Jenis dan Ketentuan Rumah yang Ditawarkan	61
B. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Rumah	62
1. Pembeli (<i>User</i>) Melakukan Pengajuan dan Negosiasi Pembiayaan	62
2. Survei Lapangan	66
3. Melaksanakan Akad Atau Kesepakatan (<i>Sighat</i>)	67
4. Pembiayaan atau Pembayaran	68
C. Metode Penetapan Harga dan Keuntungan	74
1. <i>Cash</i> atau <i>Cash</i> Lunak	74
2. Angsuran atau Cicilan	75
D. Manajemen Risiko Pembiayaan (Gagal Bayar)	78
1. Pendekatan Analisis Pembiayaan	78
2. Metode Penyelesaian Risiko Pembiayaan	80
E. Implementasi Akad Istishan'	82
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	94
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	99

DAFTAR TABEL

Tabel.1 Perbedaan antara <i>Bai' as-Salam</i> dan <i>Bai' al-Istishna</i>	40
Tabel.2 Brosur Perumahan Griya Kota Bangun	69
Tabel.3 Simulasi angsuran <i>cash</i> lunak.....	69
Tabel.4 Simulasi angsuran secara bertahap (kredit)	70



DAFTAR BAGAN

Bagan.1	Prosedur Pengajuan Pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun.....	73
Bagan.2	Skema Pembiayaan <i>Bai' Istishna'</i> pada Perbankan Syariah pada Perumahan Griya Kota Bangun	86

