

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berbagai uraian serta penjelasan hasil penelitian mengenai sistem pembiayaan pada Perumahan Griya Kota Bangun pada Bab IV di atas, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sekaligus menjadi hasil analisa penulis pada penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Prosedur pengajuan pembiayaan yang diterapkan Perumahan Griya Kota Bangun adalah (1) pembeli melakukan pengajuan atau negosiasi pembiayaan rumah, (2) survei lapangan terkait lokasi rumah yang akan dibangun, (3) melaksanakan akad atau kesepakatan (*shigat*) dalam pembiayaan rumah, dan (4) pembiayaan atau pembayaran harga rumah baik dilakukan secara cash maupun secara diangsur (pembayaran bertahap) dan pembeli wajib memilih salah satu metode pembayaran tersebut. Keempat tahapan prosedur pengajuan pembiayaan tersebut berdasarkan hasil analisa penulis setelah mendialogkan atau sinkronisasi antara teori dengan data atau fakta hasil penelitian dan dengan kajian mendalam mengenai prosedur pengajuan pembiayaan rumah sudah sesuai dengan prinsip syariah Islam karena hemat penulis di dalamnya tidak terdapat unsur riba, *gharar*, *maisir*, dan praktik bisnis *bhatil* lainnya yang dilatarang dalam Islam.
2. Metode penetapan harga dan keuntungan pada Perumahan Griya Kota Bangun, dalam praktiknya keuntungan yang diambil oleh pengembang (*developer*) adalah sebesar 43% yang dikalikan dengan total seluruh biaya pembangunan rumah, sehingga harga rumah sudah dapat diketahui dari hasil

kalkulasi atau perhitungan antara jumlah total biaya pembangunan rumah dikali 43% (keuntungan). 43% ini diperoleh dari yaitu, 5 sampai dengan 10 % untuk biaya retensi rumah, 10 sampai dengan 20% untuk biaya oprasional perusahaan, dan 10 sampai dengan 13% sebagai keuntungan bersih pihak pengembang. Islam memperbolehkan pengambilan keuntungan sebesar 43% hal ini didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari no. 3443 tentang perniagaan yang dilakukan oleh sahabat Urwah al Bariqi yang mana beliau mengambil keuntungan hingga 100% dan hal itu diperbolehkan oleh Rasulullah ﷺ. Sebagai kesimpulan dari penulis setelah melakukan kajian yang mendalam tentang metode penetapan harga dan keuntungan yang diterapkan Perumahan Griya Kota Bangun sudah sesuai dengan ketentuan syariah.

3. Manajemen risiko pembiayaan (gagal bayar) yang diterapkan Perumahan Griya Kota Bangun ketika nasabah atau pembeli mengalami gagal bayar (kredit macet) adalah; *pertama*, adanya toleransi waktu pembayaran apabila pembeli (*user*) pada sewaktu-waktu tidak dapat membayar cicilan rumahnya ketika sudah jatuh tempo, toleransi waktu ini diberikan minimal satu bulan dan maksimal tiga bulan. *Kedua* pihak pengembang (*developer*) memberikan pilihan kepada pembeli (*user*) untuk melanjutkan dan tidaknya pembiayaan rumah tersebut, tahap ini diberikan apabila pembeli (*user*) betul-betul sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk melanjutkan pembiayaan. *Ketiga* menjualkan rumah tersebut kepada pihak lain, hal ini ditempuh berdasarkan akad pembiayaan yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak.

Dan yang *keempat*, pengembalian dana pembiayaan yang telah dibayarkan oleh pembeli (*user*), dana tersebut dikembalikan 100% dan hanya dikurangi biaya administrasi. Jika dilihat dari praktiknya penerapan manajemen risiko pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun terlihat hampir sama dengan akad *rahn* (gadai) akan tetapi yang perlu diperhatikan bahwa dalam pembiayaan rumah ini tidak menggunakan akad *rahn* tetapi menggunakan akad *istihna'* jadi segala bentuk penerapannya tetap merujuk pada ketentuan *bai' al-Istihna'*. Kesimpulan penulis terkait dengan penerapan manajemen risiko pembiayaan Perumahan Griya Kota Bangun sudah sesuai dengan dengan prinsip syariah Islam karena hemat penulis di dalamnya tidak terdapat unsur *riba*, *gharar*, *maisir*, dan praktik bisnis *bhatil* lainnya yang dilarang dalam Islam.

4. Implementasi akad *istishna'* pada Perumahan Griya Kota Bangun, dalam praktiknya pemenuhan segala rukun, syarat, ketentuan barang yang menjadi objek akad, ketentuan pembiayaan dan berbagai ketentuan lain yang termuat dalam *bai' istishna'* sudah terealisasi sehingga tidak terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan *bai' istishna'*. Implementasi akad *istishna'* pada Perumahan Griya Kota Bangun dengan tidak adanya kerjasama dengan lembaga perbankan syariah maupun konvensional, akan tetapi perumahan ini melakukan kerjasama dengan perusahaan developer property syariah guna menunjang aspek permodalan. Dengan demikian penulis memandang bahwa penerapan akad *istishna'* pada Perumahan Griya Kota Bangun sudah sesuai dengan ketentuan syariah.

B. Saran

Dewasa ini terdapat banyak perumahan yang dalam sistem operasional pembiayaannya menerapkan prinsip syariah, ada yang bekerjasama dengan lembaga perbankan dan ada pula yang berdiri sendiri secara mandiri tanpa adanya ikatan kerjasama dengan lembaga perbankan salah satunya Perumahan Griya Kota Bangun. Demi terciptanya pengembangan dan peningkatan kualitas, kapasitas dan kapabilitas dalam memajukan bisnis yang bergerak dalam bidang *property* syariah khususnya pada Perumahan Griya Kota Bangun, maka dalam tulisan karya ilmiah ini, penulis bermaksud ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Perumahan Griya Kota Bangun, *pertama* menyediakan rumah yang bertipe minimalis dengan harga yang ditawarkan lebih ekonomis dan bersahabat sesuai dengan kemampuan masyarakat yang berpenghasilan rendah khususnya yang belum mempunyai tempat tinggal terutama masyarakat muslim. *Kedua* lebih bersinergi lagi dalam mengedukasi masyarakat terutama yang masih awam dan belum mengetahui secara komprehensif tentang pembiayaan syariah.
2. Bagi pembentuk Undang-undang atau lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk berfatwa, hendaknya memperhatikan secara khusus terhadap sektor perekonomian pada bidang *property* syariah. Sehingga dibuatkan peraturan atau fatwa khusus yang mengatur operasional bisnis pada bidang *property* syariah.
3. Bagi para pelaku bisnis *property* syariah atau biasa juga disebut sebagai pengembang (*developer*) untuk lebih *istiqamah* dalam penerapan akad-akad yang digunakan dalam operasional pembiayaan serta terus meningkatkan mutu

dan kualitas untuk pengembangan usaha bisnis pada bidang *property* syariah. Dan yang paling penting adalah lebih berhati-hati dalam menggunakan akad bisnis syariah, karena ini menyangkut fiqh mu'amalah jadi ketepatan, keakuratan, konsistensi dan kesesuaian dengan syariah itu harus menjadi fokus perhatian dalam melaksanakan bisnis tersebut guna terwujudnya bisnis yang 100% real syariah.

