

Analisis Model Bisnis Property Syariah Tanpa KPR Bank (Studi Pada Perumahan “Mentari Grand Land” Kab. Gowa)

A. M. Luthfi Virgiawan¹, Sirajuddin², Muslihati³

^{1,2,3} Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar, Indonesia

Article Info

Article history:

Received Januari 1, 2024
Revised Januari 2, 2024
Accepted Januari 2, 2024

Keywords:

Model Pembelian Properti,
Pembelian Properti Tanpa Bank,
Bisnis Properti Syariah,

Keywords:

Property Purchase Model,
Buying Property Without a
Bank,
Sharia Property Business,

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan fisiologis manusia. Saat ini banyak model pembelian properti dan yang terbaru ada model pembelian properti tanpa menggunakan bank. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Berdasarkan hasil penelitian, model bisnis yang diterapkan Mentari Grand Land dalam membangun bisnisnya tanpa menggunakan bank yaitu mengenai penggunaan akad, Mentari Grand Land menggunakan akad Al-bay' Bi Ad-dayn Wa Bi Attaqsith (jual beli secara kredit dengan diangsur) dalam melakukan pemindahan kepemilikan properti. Selanjutnya pada pembelian rumah, sistem yang digunakan yakni menggunakan sistem indent. Untuk modal pembiayaan, Mentari Grand Land menggunakan modal sendiri tanpa melakukan peminjaman ke bank. Strategi yang diterapkan Mentari Grand Land dalam membangun bisnisnya yaitu dengan menawarkan sebuah konsep properti berupa properti Syariah yang mana kepemilikan rumah yang disediakan oleh developer properti yang berdasarkan pada prinsip syariah dengan menjalankan prinsip-prinsip yang sesuai dengan al-Quran dan Sunnah dengan tujuan menciptakan gaya hidup yang Islami di dalamnya.

ABSTRACT

Home is a human physiological need. Currently there are many models of purchasing property and the latest is a model of purchasing property without using a bank. The method used in this research is a qualitative method with a phenomenological approach. Based on the research results, the business model applied by Mentari Grand Land in building its business without using a bank is regarding the use of contracts, Mentari Grand Land uses the Al-bay' Bi Ad-dayn Wa Bi At taqsith contract (buying and selling on credit in installments) in carrying out transfers property ownership. Furthermore, when purchasing a house, the system used is an indent system. For financing capital, Mentari Grand Land uses its own capital without borrowing from banks. The strategy implemented by Mentari Grand Land in building its business is by offering a property concept in the form of Sharia property where home ownership is provided by a property developer based on Sharia principles by implementing principles in accordance with the Koran and Sunnah with the aim of creating a lifestyle. which is Islamic in it.

This is an open access article under the [CC BY](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.



Corresponding Author:

A. M. Luthfi Virgiawan

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar,
Makassar, Indonesia
Email: luthfivirgiawan15@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan tempat berteduh sebagai kebutuhan fisiologis manusia yang dimana menjadi bagian dari kesejahteraan masyarakat. Saat ini, pertumbuhan perumahan di Indonesia perkembangannya sangat maju, hal ini didukung karena meningkatnya permintaan rumah oleh masyarakat [1]. Indonesia juga merupakan negara terbesar muslim didunia, ini dibuktikan dengan sensus dukcapil pada tahun 2021 yang menyatakan bahwa Terdapat 238,09 juta jiwa atau 86,93% penduduk Indonesia yang tercatat beragama Islam. Seiring meningkatnya penduduk muslim di Indonesia, pertumbuhan bisnis Syariah juga turut berkembang pesat. Saat ini Bisnis properti perumahan dengan konsep syariah tanpa bank ini bertujuan untuk memudahkan masyarakat umum, terutama umat Islam dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan [2]. Salah satu tantangan dalam mengembangkan bisnis properti syariah adalah modal. Tak sedikit pengembang yang pada akhirnya melakukan pinjaman bank sebagai modal awal untuk memulai bisnis ini. Namun dalam bisnis properti syariah, Allah SWT dengan jelas dan tegas mengharamkan apa pun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman. [3].

Akad pembiayaan kepemilikan rumah atau yang biasa disebut KPR syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist dan tidak didasarkan pada sistem bunga atau riba. Sistem bunga di larang oleh Islam, karena bunga termasuk kedalam riba, dan bunga membuat ketidakpastian ekonomi kedepan, larangan riba terdapat dalam firman Allah SWT QS. Al- Baqarah/2:275-276 berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥ يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُجِبُ كُلَّ كَفَّارٍ أَتَيْم ٢٧٦

Terjemahnya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya (275). Allah menghilangkan (keberkahan dari) riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang sangat kufur lagi bergelimang dosa (276). (QS. Al-Baqarah, ayat 275-276:2)

Sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan [4]. Sementara. Sistem seperti kredit pemilikan rumah Syariah nonbank cenderung lebih berisiko dari kredit pemilikan rumah Syariah yang menggunakan bank dalam hal pengelolaan dana [5]. Modal yang tanpa melibatkan perbankan, perlu menerapkan model bisnis yang berbeda dalam membangun bisnis properti, mulai dari strategi pembiayaan, Masalah dalam pembiayaan mungkin terjadi karna menjaga dari riba bunga bank sehingga pembiayaan tanpa bank mengharuskan developer

memiliki strategi tersendiri dalam melakukan pembiayaan dalam membangun property syariah. Apalagi untuk properti berkonsep syariah dan membangun peradaban yang islami ini sudah ada beberapa di kabupaten Gowa dan Mentari Grand Land salah satunya. Berdasarkan data awal mengenai properti syariah Mentari Grand Land, peneliti juga ini mengkaji lebih dalam apakah konsep yang diterapkan dalam perumahan ini sudah sesuai dengan syariah atau tidak. Sehingga dari latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis merasa tertarik mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah tema yang berjudul : Analisis Model Bisnis Property Syariah Tanpa KPR Bank (Studi Pada “Mentari Grand Land” Kab. Gowa).

2. METODE

Jenis penelitian yang digunakan yakni kualitatif yang merupakan metode penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam pada suatu permasalahan, menggunakan analisis dan lebih menonjolkan proses bermakna [6]. Proses penelitian kualitatif ini melibatkan upaya-upaya penting, seperti mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan prosedur-prosedur, mengumpulkan data yang spesifik dari para partisipan, menganalisis data secara induktif mulai dari tema-tema yang khusus ke tema-tema umum, dan menafsirkan makna data [7]. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fenomenologi. Fenomenologi adalah cara untuk membedah sebuah fenomena yang terjadi dengan Teori dalam melakukan elaborasi hasil temuan. Tujuan fenomenologi adalah mempelajari bagaimana fenomena dialami dalam kesadaran, pikiran, dan dalam tindakan, seperti bagaimana fenomena tersebut bernilai atau diterima secara estetis [8].

Data penelitian dikumpulkan dengan berbagai cara, baik lewat instrumen pengumpulan data, wawancara, observasi dan dokumentasi. Sumber data secara garis besar terbagi kedalam dua bagian, yaitu data primer dan data sekunder. Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah developer, marketing dan user pada properti Syariah Mentari Grand Land.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mentari Grand Land mulai terbentuk pada tahun 2017. Lahan yang dibeli untuk properti Syariah Mentari Grand Land ini memiliki ukuran seluas kurang lebih 8500 M2. Pada tahun 2018, Mentari Grand Land mulai menjual properti dalam bentuk tanah kavling. Kemudian pada tahun 2020, Developer properti Syariah Mentari Grand Land mulai menjual rumah. Pada Mentari Grand land terdapat beberapa type rumah yang ditawarkan. Type yang pertama yakni type Sevilla, type ini memiliki ukuran 65/72 M2 dengan konsep 2 lantai. Fasilitas yang ada didalamnya diantaranya memiliki 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, ruang tamu, 2 carport, ruang keluarga, ruang makan, dapur, front garden, dan backyard. Type yang kedua yakni type Sammara, type ini memiliki ukuran 45/78 M2. Fasilitas yang ada di dalamnya yakni 2 kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, 2 carport, ruang keluarga, ruang makan, dapur, front garden dan backyard. Type yang ketiga yakni type Sinai, type ini memiliki ukuran 36/72 M2. Fasilitas yang ada didalamnya yakni 2 kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, carport, ruang makan, dapur, front garden dan backyard.

Visi dari Mentari Grand Land yaitu menjadi pengembang properti dengan senantiasa membangun dengan mengedepankan nilai-nilai Syariah tanpa menyampingkan legalitas hukum yang berlaku. Turunan dari visi tersebut menjadi misi yang terbagi menjadi empat, yaitu:

a. Berorientasi pada prinsip Syar’i disetiap prosedur pembangunan.

- b. Senantiasa memperhatikan legalitas dan keamanan proyek.
- c. Mengembangkan lingkungan perumahan asri nan Islami.
- d. Memberikan kemudahan kepada konsumen dalam bertransaksi dan bermu'amalah

Konsep yang diterapkan pada properti Syariah Mentari Grand Land yaitu :

- a. Tanpa KPR Bank
- b. Tanpa Riba
- c. Tanpa Denda
- d. Tanpa Sita
- e. Tanpa BI Checking
- f. Tanpa Asuransi
- g. Tanpa Akad Bathil.

Mekanisme Pembelian Properti Skema KPR syariah tanpa bank dianggap lebih sederhana dan lebih fleksibel karena tidak melibatkan perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Pihak ketiga yang dilibatkan dalam transaksi adalah notaris yang berperan melegalkan transaksi secara hukum. Skema transaksi KPR syariah tanpa bank yang berlangsung di Mentari Grand Land yakni calon User setelah merasa yakin ingin membeli properti dari developer agar menghindari hal-hal yang tidak diinginkan mengajukan perjanjian akad PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) pada Developer atau langsung melakukan perjanjian jual beli ke notaris. Namun sebelum itu developer melakukan verifikasi terhadap calon User terkait kelengkapan berkas, kesanggupan calon user dalam hal pembayaran, pemahaman tentang Muamalah seperti riba dan lain-lain. Lalu transaksi akad jual beli yang digunakan dalam pembelian properti menggunakan akad jual beli. Selanjutnya proses pembayaran sesuai ketentuan dan kesepakatan. Pada pembangunan rumah, hanya ada beberapa rumah saja yang dibangun karena modal pembiayaan pembangunan rumah ini menggunakan biaya pribadi developer. Jadi untuk calon pembeli yang ingin membeli rumah di Mentari Grand Land itu menggunakan sistem indent. Indent merupakan proses pembelian barang dengan cara memesan dan membayar lebih dahulu. Tata cara penggunaan sistem indent ini yakni calon pembeli atau user memesan terlebih dahulu properti yang diinginkan, kemudian user membayar barang yang dipesan tersebut dan setelah pembayaran selesai, maka developer kemudian akan membangun properti yang dipesan tersebut. Untuk penjualan tanah kavling, Mentari Grand Land hanya memberikan pondasi untuk mengetahui ukuran dan batas-batas tanah kavling tersebut.

Modal Pembiayaan Membuat sebuah bisnis, perlu adanya modal pembiayaan didalamnya. Pada pembiayaan properti, ada beberapa konsep modal pembiayaan yang digunakan oleh developer untuk membangun bisnisnya. Salah satu konsep yang paling umum yang digunakan yakni mengajukan proposal pinjaman kepada bank. Ini biasanya digunakan oleh properti konvensional dan properti bank Syariah. Pada properti Syariah khususnya pada Mentari Grand Land, konsep modal pembiayaannya berbeda pada umumnya. Hasil wawancara yang dilakukan kepada pak Yusran sebagai developer Mentari Grand land mengatakan bahwa : *Pada umumnya modal pembiayaan properti itu biasanya mengajukan pinjaman di bank. Dalam pandangan syariat, akad yang digunakan di dalamnya itu akad qardh atau pinjam meminjam. Tapi pada kenyataannya dalam mengajukan pinjaman ke bank, biasanya ada tambahan dari pinjaman itu yang dalam Syariat itu dilarang karena termasuk dalam kategori riba. Nah solusi yang ditawarkan dari Mentari Grand Land mengenai modal pembiayaan agar*

menghindari riba tersebut yakni untuk awal kepemilikan lahan properti itu di pegang penuh oleh developer yang modal pembelian lahannya dari developer itu sendiri.

Demi menghindari konsep perbankan tersebut, maka developer Mentari Grand Land menerapkan konsep yang berbeda dengan perbankan dalam hal modal pembiayaan. Konsep yang diterapkan yakni untuk pembelian lahan properti dibiayai oleh developer itu sendiri dengan menggunakan modal sendiri. Pengelolaan lahan juga dibiayai oleh developer itu sendiri. Developer mampu membeli lahan dan mengelola lahan menggunakan biaya sendiri karena kebetulan Mentari Grand Land ini merupakan salah satu cabang bisnis dari PT. Armina Sari Mustari yang telah lama melakukan bisnis berlabel Syariah seperti travel haji dan umroh. Pada modal pembiayaan, Mentari Grand Land membeli dan membangun lahan propertinya menggunakan dana pribadi dari developer. Ini dilakukan agar menghindari konsep perbankan yang mengandung unsur riba di dalamnya. Ini ditegaskan pada Q.S. al-Baqarah (2):275 :

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai modal pembiayaan pada Mentari Grand Land, maka peneliti menyimpulkan bahwa konsep yang diambil developer Mentari Grand Land sudah sesuai Syariah. Ini dikuatkan dengan pernyataan dari salah satu anggota MUI yakni bapak Idris Parakassi yang menuturkan bahwa : *Selama kepemilikan lahan jelas, maka sifatnya itu sudah sesuai Syariah, baik untuk developer itu sendiri maupun dari user*’.

Berdasarkan tabel harga KPR yang diterapkan pada Mentari Grand Land, ada hal yang menarik untuk dikaji lebih dalam. pembiayaan KPR yang diterapkan developer Mentari Grand Land memiliki konsep yakni semakin lama tenor atau jangka waktu pembiayaan, maka semakin tinggi pula total harga yang ditetapkan. Konsep ini hampir sama dengan developer properti konvensional. Walaupun konsep properti Syariah hampir sama dengan konsep properti konvensional, akan tetapi ada perbedaan diantara keduanya. Pada konsep yang di terapkan pada Mentari Grand Land, harga pembiayaan KPR properti ditentukan di awal. Ini dilakukan agar user dan developer menyepakati bersama harga yang ditentukan di awal dan tidak akan berubah hingga pembiayaan KPR selesai. Sedangkan

Pada properti konvensional pada umumnya menggunakan suku bunga mengambang (floating rate). Artinya suku bunga ini suatu saat bisa saja berubah. Contohnya pada tahun pertama pembayaran harga KPR yang ditetapkan sebesar 7%, kemudian pada tahun kedua pembayaran harga KPR yang ditetapkan sebesar 12%. Properti bank konvensional tingkat bunga flat dan anuitas mayoritas dikenakan hanya pada tahun-tahun awal (1 sampai dengan 5 tahun pertama) masa kredit sesuai pada perjanjian kredit, di mana pada periode berikutnya bank akan mengenakan perhitungan suku bunga mengambang (atas sisa pokok pinjaman) yang tidak tercantum acuan pasti yang menjadi dasar tingkat suku bunga tersebut, apakah berdasarkan tingkat suku bunga BI, bunga deposito, ataupun acuan lainnya [9]. Kredit kepemilikan rumah pada bank Mandiri atau bank konvensional menggunakan instrumen bunga dengan bunga tahun pertama adalah 9,50% [10]. Karena kredit (cicilan bulanan) setiap tahun tidak sama dan tergantung pada tingkat bunga pasaran, maka bank Mandiri dalam hal kredit KPR nya menggunakan bunga anuitas tahunan. Untuk tahun pertama saja penetapan bunga pasti terlihat pada plafon, untuk selanjutnya dapat meningkat sesuai dengan bunga pasar.

Konsep pembiayaan KPR yang diterapkan pada properti konvensional dalam hukum Syariah termasuk gharar atau tidak adanya kepastian dalam bertransaksi karena penetapan

harga pembiayaan KPR tidak ditentukan di awal melainkan mengikuti suku bunga yang berkembang. Peneliti mengambil kesimpulan bahwa konsep pembiayaan KPR yang diterapkan pada Mentari Grand Land sudah sesuai Syariah karena pembiayaan KPRnya ditentukan di awal dan tidak akan berubah sampai pembiayaannya selesai.

Akad yang digunakan pada developer properti Syariah Mentari Grand Land Untuk konsep Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Mentari Grand Land menggunakan akad jual beli murni tanpa adanya akad-akad yang lain. Dalam hal ini akad yang digunakan yakni Al-bay' Bi Ad-dayn Wa Bi At-taqsih. Al-bai' secara bahasa artinya pertukaran secara mutlak, secara bahasa Al-bai' adalah pertukaran harta dengan harta dalam bentuk pertukaran kepemilikan secara penuh berdasarkan suka sama suka. Al-bai' bi ad-dayn (jual beli secara kredit) adalah menjual sesuatu dengan harga yang dibayar setelah tempo tertentu yang jelas. Akad Al-bay' Bi Ad-dayn Wa Bi At-taqsih (jual beli secara kredit dengan diangsur) yaitu menjual sesuatu dengan harga yang dibayar setelah tempo tertentu dengan jelas secara angsuran. Artinya pemindahan kepemilikan properti langsung berpindah dari developer ke pembeli atau user. Adapun skema pembiayaan tetap berpegang pada prinsip Syariah tanpa adanya bunga, denda dan sita. Konsep kredit yang diterapkan pada Mentari Grand Land ditentukan oleh kesepakatan antara developer dengan user. ini mencakup pada berapa DP yang akan dibayar, dilanjutkan dengan cicilan berapa kali dan berapa nominal yang dibayar pada saat pembayaran cicilan setiap bulannya. Ini dilakukan agar developer dan user sama-sama meraih keberkahan di dalamnya.

4. KESIMPULAN

Model bisnis yang diterapkan Mentari Grand Land dalam membangun bisnisnya tanpa menggunakan bank yaitu mengenai penggunaan akad, Mentari Grand Land menggunakan akad Al-bay' Bi Ad-dayn Wa Bi At-taqsih (jual beli secara kredit dengan diangsur) dalam melakukan pemindahan kepemilikan properti. Selanjutnya pada pembelian rumah, sistem yang digunakan yakni menggunakan sistem indent. Untuk modal pembiayaan, Mentari Grand Land menggunakan modal sendiri tanpa melakukan peminjaman ke bank. Strategi yang diterapkan Mentari Grand Land dalam membangun bisnisnya yaitu dengan menawarkan sebuah konsep properti berupa properti Syariah yang mana kepemilikan rumah yang disediakan oleh developer properti yang berdasarkan pada prinsip syariah dengan menjalankan prinsip-prinsip yang sesuai dengan al-Quran dan Sunnah dengan tujuan menciptakan gaya hidup yang Islami di dalamnya.

REFERENSI (12 pt)

- [1] Anwar, S., & Arifin, M. (2016). Analisis Strategi Pemasaran Pt Griya Agung Sumekar Dalam Menghadapi Persaingan Di Kabupaten Sumenep. *PERFORMANCE Bisnis & Akuntansi*, VI(1), 67–85.
- [2] Awwali, F. M. (2021). *Analisis proses keputusan pembelian perumahan syariah non bank*.
- [3] Umam, K. (2018). Pelarangan Riba Dan Penerapan Prinsip Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan Di Indonesia. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 29(3), 391. <https://doi.org/10.22146/jmh.28436>
- [4] Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). *Analisis implementasi akad istishna pembiayaan rumah (studi kasus developer property syariah Bogor)*. 9(1), 1–12.
- [5] Nur, R. D. A., & Suryaningsih, S. A. (2020). *Pembiayaan kredit pemilikan rumah Syariah non-bank di Tahfidz Residence*. 3(3), 221–233.

- [6] Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. syakir Media Press, 2021.
- [7] Creswell, J. W. (2016). *Research Design, Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. 4th ed. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- [8] Yusanto, Y. (2020). Ragam Pendekatan Penelitian Kualitatif. *Journal of Scientific Communication (Jsc)*, 1(1), 1–13. <https://doi.org/10.31506/jsc.v1i1.7764>
- [9] Widodo, S., & Khairawati, S. (2022). Analisis Komparasi Perhitungan Keuntungan Pembiayaan Perumahan Antara Bank Konvensional dan Bank Syariah. *At Tauzi': Jurnal Ekonomi Islam*, 22(1), 10–25.
- [10] Sari, N. (2016). *Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan Bank Syaria'ah)*. 15(1), 165–175. <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>