

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Dasar Pemikiran Magang**

Memiliki rumah merupakan prioritas utama setiap orang yang harus segera diwujudkan. Namun, usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya yang cukup besar dikarenakan semakin mahalnya harga tanah dan rumah sehingga dibutuhkan kemampuan keuangan yang besar. Oleh karena itu, skema kredit atau KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) menjadi pilihan oleh masyarakat dalam mengatasi hambatan ini (Firmansyah dan Indika, 2017). Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Konvensional kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah atau renovasi rumah (Kasmir, 2008). Penggunaan fasilitas KPR dalam pembelian rumah menjadi solusi alternatif yang memungkinkan masyarakat untuk bisa lebih mudah memiliki rumah. Hal ini dikarenakan ketika mereka menggunakan fasilitas KPR, maka dengan membayar uang muka atau DP, impian untuk memiliki rumah sendiri dapat terwujud dan sisanya mereka dapat mengangsur sesuai dengan kesepakatan. KPR yang disalurkan oleh Lembaga Keuangan Konvensional selama 5 tahun terakhir mengalami peningkatan. Hal ini dapat dibuktikan dari tabel berikut ini:

Tabel 1.1 KPR yang disalurkan Bank Umum Konvensional (Rp Triliyun)

TAHUN	KPR
2012	211.476
2013	268.764
2014	302.916
2015	326.327
2016	353.648

Sumber: Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan, OJK

Pada umumnya, akad KPR yang disediakan oleh lembaga keuangan konvensional mengandung kesalahan secara syariah yaitu mengandung unsur bunga, denda, dan asuransi. Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2000 menyatakan bahwa bunga diharamkan karena tidak sesuai dengan syariah. Pada transaksi akad KPR, yang terjadi adalah pihak bank meminjamkan uang dan didalamnya terdapat tambahan berupa bunga tahunan. Tambahan dalam hutang piutang ini termasuk *riba qard*. Selain itu, pada KPR konvensional terdapat denda apabila nasabah terlambat memayar angsurannya. Denda keterlambatan ini juga termasuk *riba* yang biasa diamalkan kaum jahiliyah karena denda merupakan tambahan pembayaran atas utang karena adanya keterlambatan pembayaran. Selain bunga dan denda, pada KPR konvensional juga terdapat asuransi, dimana pada asuransi konvensional nasabah bersedia membayar sejumlah uang (premi) kepada perusahaan dan perusahaan berjanji atau menjamin akan membayar sejumlah uang pertanggungan jika terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Asuransi juga termasuk *riba fadl* karena didalamnya terdapat pertukaran uang dengan nilai yang

berbeda kuantitasnya. Selain termasuk riba fadl, didalam asuransi juga terdapat judi karena ada nasabah yang mendapatkan dan ada yang tidak mendapatkan sama sekali apabila tidak terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Terakhir terdapat gharar waktu karena nasabah tidak mengetahui kapan peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak itu terjadi. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa KPR yang disediakan oleh Bank Konvensional mengandung riba.

Larangan mengenai riba terdapat dalam Alquran bahwa telah diharamkan jual beli dan diharamkannya riba. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka jual beli adalah solusi yang tepat untuk menghindari riba. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli rumah secara syariah. Penjualan rumah oleh developer bisa berupa rumah ready stock maupun inden. Akan tetapi, solusi disini hanya untuk penjualan rumah secara inden karena untuk menghindari riba dalam pinjaman kredit modal kerja. Salah satu akad yang digunakan oleh Developer Properti Syariah dalam penjualan rumah inden secara syariah adalah akad istishna. Akad istishna juga menjadi solusi untuk menghindari riba, denda, dan asuransi karena didalam klausul akad istishna harga rumah sudah disepakati diawal sehingga tidak boleh adanya tambahan ditengah tengah pembayaran angsuran berupa bunga, tidak boleh ada denda keterlambatan, serta tidak adanya asuransi. Penggunaan akad istishna memudahkan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai maupun kredit tanpa adanya bunga bank, denda keterlambatan, serta ketidakpastian dari asuransi.

Saat ini, sudah ada pengembang perumahan yang menerapkan prinsip syariah dalam penjualan perumahan yaitu Kaizenland. Kaizenland merupakan kantor konsultan dan properti syariah yang berada di Yogyakarta yang baru berdiri pada tahun 2015 yang bergerak dibidang pengembangan perumahan menggunakan skema syariah tanpa bank. Kantor ini tidak melibatkan bank dalam hal pembangunan rumah maupun dalam penjualan rumah kepada konsumen. Akad yang digunakan Kaizenland adalah akad istishna untuk penjualan rumah secara inden. Penggunaan akad istishna yang tidak melibatkan bank dalam proses bisnisnya, menimbulkan resiko yang besar bagi Kantor Kaizenland karena harus menagih pembayaran angsuran seperti bank pada umumnya. Selain itu, terjadi resiko keterlambatan dalam pelunasan pembayaran angsuran akan besar karena didalam akad istishna ketika konsumen terlambat membayar angsuran maka tidak akan dikenakan denda. Akan tetapi, meskipun tidak dikenakan denda serta pembayaran yang cukup lama lebih dari 10 tahun juga akan memberikan keuntungan yang layak bagi developer.

Jadi, fokus penulisan disini adalah untuk menganalisis apakah developer bisa menyediakan rumah inden dengan perjanjian konsumen sesuai syariah yaitu bebas riba, denda, dan asuransi dilihat dari akad yang digunakan. Lebih jauh lagi adalah untuk menganalisis apakah akad yang digunakan tersebut mempunyai dampak yang menguntungkan secara keuangan bagi developer karena tidak melibatkan bank serta jangka waktu yang cukup lama mencapai dua belas tahun. Hal ini sangatlah penting karena apabila menguntungkan

maka apa yang dilakukan oleh Kaizenland dalam penjualan perumahan secara syariah bisa menjadi contoh bagi para developer lain yang menjual rumah inden melalui KPR ribawi untuk hijrah menggunakan akad yang sesuai syariah. Oleh karena itu, penulis akan mengambil judul yaitu “**Analisis Dampak Keuangan Dari Penggunaan Akad Istishna Dalam Penjualan Rumah Inden Secara Syariah Tanpa Bank**” pada kantor properti syariah Kaizenland Yogyakarta.

## **1.2 Tujuan Magang**

Berdasarkan dari permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah untuk :

1. Mengidentifikasi penggunaan Akad Istishna yang digunakan pada Kaizenland
2. Menganalisis dampak keuangan dari penggunaan Akad Istishna bagi developer.

## **1.3 Target Magang**

Berdasarkan tujuan penulisan laporan diatas, maka target dari penulisan ini adalah untuk :

1. Memahami penggunaan Akad Istishna pada Kaizenland
2. Menjelaskan mengenai dampak keuangan bagi developer dilihat dari aspek kelayakan investasi (ROI, BEP, PBP) serta aspek rasio piutang.

#### 1.4 Bidang Magang

Bidang magang dilaksanakan pada bagian pembukuan. Bagian pembukuan mempunyai tugas untuk membukukan transaksi kedalam jurnal kemudian membuat buku besar, laporan laba rugi, neraca, laporan arus kas. serta laporan perencanaan untuk rencana uang masuk dan keluar hingga akhir proyek.

Tabel 1.2 Jadwal Pelaksanaan Magang

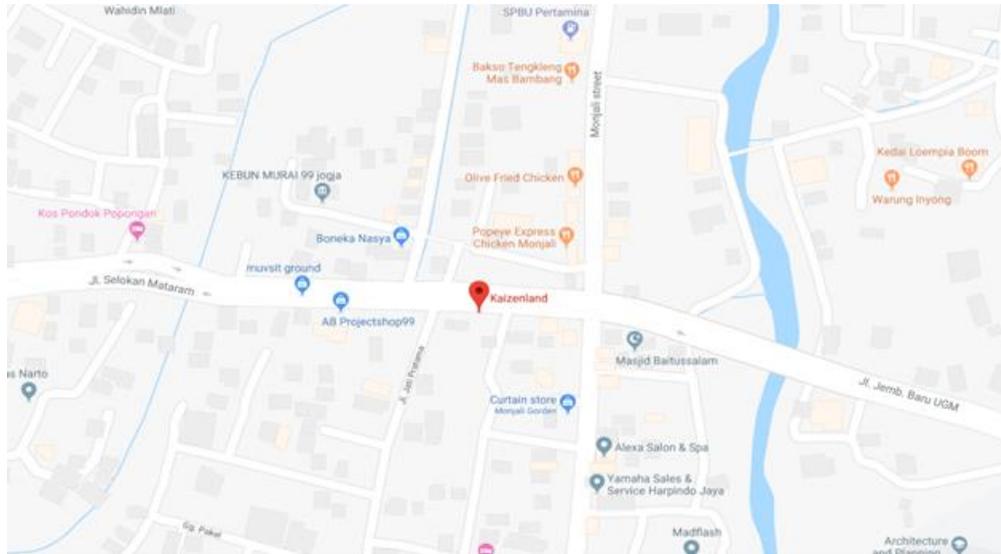
No	Kegiatan	Bulan				
		Januari	Februari	Maret	April	Mei
1	Pelaksanaan Magang					
2	Bimbingan dengan Dosen Pembimbing					
3	Pelaporan Magang					
4	Ujian TA					



Kegiatan yang dilakukan

#### 1.5 Lokasi Magang

Kegiatan magang dilaksanakan di Kantor Konsultan dan Properti Syariah Kaizenland yang berlokasi di Jl. Jati Mataram No. 319, Sinduadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55284. Peta lokasi magang dapat dilihat pada gambar 1.1.



Gambar 1.1 Peta Lokasi Magang

## 1.6 Sistematika Penulisan Laporan Magang

### BAB I PENDAHULUAN

Bab I ini akan menjelaskan mengenai Dasar Pemikiran Magang yang berisi alasan penulis mengambil topik pembahasan dalam penulisan tugas akhir, Tujuan Magang, Target Magang, Bidang Magang, Lokasi Magang, Jadwal Magang serta Sistematika Penulisan Laporan Magang.

### BAB II LANDASAN TEORI

Bab II ini akan membahas mengenai landasan teori yang menjadi acuan penulis untuk membahas masalah yang ada dan tujuan magang penulis. Landasan teori ini digunakan untuk pedoman dalam penulisan Bab III yaitu analisis deskriptif. Landasan teori berasal dari beberapa sumber diantaranya buku, jurnal, maupun media internet.

### **BAB III ANALISIS DESKRIPTIF**

Bab III ini memberikan gambaran umum dan penjabaran mengenai profil lengkap dari tempat magang dan memaparkan hasil akhir penulis selama kegiatan magang. Hasil akhir ini berupa jawaban tentang tujuan magang terkait topik yang diambil, sehingga dapat disimpulkan bahwa Bab III merupakan inti dari penulisan Laporan Magang

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab IV ini merupakan bagian penutup yang memaparkan kesimpulan dari hasil analisis dari bab sebelumnya dan memberikan beberapa saran yang dipertimbangkan untuk perkembangan lembaga terkait.