

# Mengenal Seluk Beluk Properti Syariah: Ciri Khas, Sistem KPR, Hingga Developer Syariah

Oleh: Kartika Ratnasari, Kamis, 21/11/2019 10:02

<https://artikel.rumah123.com/mengenal-seluk-beluk-properti-syariah-ciri-khas-sistem-kpr-hingga-developer-syariah-50353#DFyAMetC6FEwdUz7.99>

Meningkatnya kesadaran masyarakat akan konsep syariah, membuat developer properti syariah ikut naik daun belakangan ini.

Apalagi, Indonesia didominasi dengan masyarakat beragama Islam. Tak heran properti berbasis syariah banyak diminati. Tapi, kamu juga perlu berhati-hati, karena saat ini mulai bermunculan bisnis berbasis syariah yang kurang amanah. Banyak developer properti syariah yang menjadikan "syariah" hanya sebagai embel-embel dan gimmick marketing semata untuk mendapatkan keuntungan yang besar.

Maka dari itu, jangan mudah tergiur dengan iming-iming para developer properti syariah sebelum memahami betul tentang konsep properti syariah itu sendiri.

Mulai banyak developer properti syariah bertebaran, seperti apa sih ciri khas properti syariah itu sendiri?



Banyak orang yang mengira bahwa [developer properti syariah](#) hanya menjual properti atau perumahan kepada umat Muslim saja. Padahal kenyataannya bukan begitu. Mereka yang mau memiliki hunian bebas riba, apapun agamanya, boleh-boleh saja untuk membeli properti

secara syariah. Secara umum, properti syariah merupakan jenis properti yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah islam, yaitu sebagai berikut:

- Transaksi tanpa riba

Berbeda dengan jual beli properti konvensional yang mengenakan bunga dan denda, transaksi properti jenis syariah tidak mengenakan keduanya sama sekali. Sebab, baik bunga maupun denda adalah riba dalam jual beli, yang dilarang dalam syariah Islam.

- Akad jual beli

Ciri khas lain dari properti jenis syariah adalah adanya akad jual beli yang dilakukan oleh pemilik dan pembeli. Tidak ada pihak ketiga seperti bank untuk menjadi perantara. Transaksi yang terlibat dalam kepemilikan properti jenis syariah adalah murni transaksi bisnis jual beli, baik itu secara kredit ataupun cash. Selain itu, dalam transaksi jual beli pada properti jenis syariah, pembeli juga tidak akan dibebankan biaya administrasi oleh pengembang.

- Harga jual tidak berubah sejak akad

Dalam melakukan akad jual beli di awal, akan disepakati satu harga yang dipilih oleh developer dan pembeli. Di dalam akad juga terdapat jumlah cicilan per bulan dan jangka waktu yang dipilih. Perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak harus disampaikan seluruhnya sejak perjanjian awal, dan tidak ada perubahan di tengah atau di akhir proses.

- Tidak ada asuransi

Jika kamu membeli rumah secara syariah, hampir semua rumah tersebut tidak akan diasuransikan. Hal ini disebabkan karena akad yang terjadi dalam asuransi mengandung ketidakjelasan yang tidak sesuai dengan syariah Islam. Misalnya soal waktu yang tidak pasti bagi nasabah untuk menerima klaim.

Tidak setiap nasabah bisa mendapatkan klaim, kecuali mengalami risiko. Asuransi juga mengandung judi, di mana pihak asuransi bisa untung karena tak mengeluarkan apa-apa, sekaligus bisa rugi besar ketika nasabah mengalami musibah.

- Tanpa sita

Ketika pembeli mengalami kendala keuangan dan tak sanggup melunasi cicilan, tidak ada penyitaan oleh penjual atau pengembang. Sebagai gantinya, mereka akan membantu pembeli untuk menjual rumahnya. Setelah rumah berhasil terjual, barulah sebagian hasilnya digunakan untuk membayar sisa utang.

Baca juga: [Umur 18 Tahun pun Udah Bisa Ambil KPR Lho!](#)

[Sistem KPR yang kerap ditawarkan developer properti syariah](#)



Dalam transaksi syariah, bank seakan membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara dicicil. [KPR Syariah](#) tidak mengenakan bunga, tapi tetap mengambil keuntungan dari harga jual rumah. Sejumlah bank di Indonesia yang mengusung konsep ini biasanya adalah bank syariah seperti Bank Muamalat, Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah, dan BNI Syariah.

Lalu, seperti apa skema cicilan pada KPR syariah? Sebagai contoh, kamu berencana mengambil rumah seharga Rp200 juta. Uang muka yang disepakati sebesar Rp40 juta.

Lalu bank akan membayar Rp160 juta sisanya. Setelah itu, akan terdapat kesepakatan antara pembeli dengan bank terkait keuntungan yang diambil. Jika margin disepakati 5 persen dengan tenor cicilan 15 tahun, maka cicilan yang harus dibayar per bulannya selama masa tenor adalah sebesar Rp1,5 juta.

Sistem yang diterapkan developer properti syariah

g



Selain KPR syariah, belakangan juga populer alternatif baru untuk membeli rumah sesuai syariat Islam, yaitu melalui developer syariah. Semua transaksi pembelian properti dengan developer syariah akan diterangkan secara tertulis pada Surat Pemesanan Pembelian Rumah (SPPR). Pembeli nantinya harus menandatangani, diikuti dengan persetujuan dari pihak developer. Transaksi dengan developer syariah tidak melibatkan peran perbankan. Setelah harga dan tenor KPR disepakati, konsumen hanya perlu berurusan dengan pihak developer serta notaris yang ditunjuk.

Misalnya kamu membeli rumah seharga Rp265 juta dengan tenor 10 tahun dan margin sesuai kesepakatan 5 persen per tahun, maka cicilan yang harus kamu bayar setiap bulannya sebesar Rp2,52 juta.

Itu dia seluk beluk properti jenis syariah yang perlu kamu tahu. [Beli rumah jenis syariah](#) atau konvensional, pastikan dulu kamu punya histori kredit yang baik ya!

Read more at <https://artikel.rumah123.com/mengenal-seluk-beluk-properti-syariah-ciri-khas-sistem-kpr-hingga-developer-syariah-50353#DFyAMetC6FEwdUz7.99>