

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa :

1. *Strategic Management Framework* atau Kerangka Kerja Manajemen Strategi bisnis properti APS terdiri dari empat pilar, yakni fiqh muamalah, aspek keuangan, aspek pemasaran serta aspek teknis. Hal ini berdasarkan pernyataan Owner Ahsana atas pertanyaan peneliti tentang strategi dan rencana pengembangan produk, pemasaran dan keuangan. (1) Aplikasi Fiqh muamalah dalam kepemilikan APS, pengadaan lahan secara jual beli atau *mudharabah* ---ahsana sebagai *Mudharib*--- , *Bay' istishna'* dengan User baik dibayar secara cash atau angsuran. Untuk akad-akadnya diverifikasi oleh Penasehat Syariah. (2) Aspek keuangan, dengan program *mudharabah* ---ahsana sebagai *Mudharib*--- sebagai sumber pembiayaan berupa modal lahan dari pemilik lahan secara langsung yang menghasilkan cash flow tanpa *cost of fund*. (3) Aspek Marketing dijalankan APS sebagaimana berdasarkan *research* dan *survey* lapangan. Positioning APS sebagai perusahaan Properti Syariah Tanpa Riba, tanpa denda, tanpa akad bermasalah dan tidak menahan hak-hak konsumen. (4) Aspek Teknis menggunakan spesifikasi HSPK sebagai standart kualitas bangunan, menjaga konsistensi keterikatan dengan *Akad Bay' Istishna'* ---ahsana sebagai *Mudharib*--- membangun sendiri sekaligus agar kokoh pembangunan dengan sistem blok.
2. APS sebagai *Mudharib* menjalankan Manajemen Risiko (*Risk Management*), *Pertama* berawal dari pemahaman bahwa risiko terbesar terletak pada keteledoran Manusia ---senada dengan faktor risiko *mudharabah* di perbankan terletak pada *mudharib*--- yakni : *side` streaming*, *adverse selection* dan *moral hazard*. Maka peneliti mendapati fakta APS melakukan proses panjang kesepakatan dengan *Shahibul*

*Maal* sebelum *Akad Mudharabah* tentang *Mudharabah* dalam Fiqh Muamalah serta survey lahan dan statusnya. Sehingga keseluruhan akad-akad internal dan eksternal dijaga tetap eksistensinya, konsisten dan dituangkan secara tertulis. Bahkan disertai saksi dan dihadapan PPAT & Notaris, hingga kesepakatan proses peradilan sebagai *problem solving*. Kedua, tidak adanya pendapatan penjualan (*Sales Revenue*) sampai akhir *mudharabah*, maka opsi pertama APS dapat meminta re-akad (*addendum*) atau Opsi kedua, lahan diminta atau dikembalikan kepada *Shahibul Maal*. Keduanya tanpa risiko yang berarti berdasarkan observasi presentasi Ahsana kepada *Shahibul Maal* bahwa tanah memiliki *capital gain* dan APS melakukan penjualan dengan Akad *Bay Al-istishna'*, yang berarti APS tidak membangun sebelum ada yang beli.

3. Manajemen keuangan APS dalam menyelesaikan problema utama keuangannya berupa penetapan sumber keuangan dan alokasi pengeluaran dengan formulasi pada dua titik simpul yakni (1) Manajemen Cashflow dan (2) Efisiensi Biaya. Untuk memudahkan pemantauan *Mudharib* dan *Shahibul Maal* digunakan *software* aplikasi keuangan di setiap site APS secara *online* dan *realtime*; yang di-*manage* oleh manager operasional Site setempat. **Pertama**, Manajemen *cash flow* APS adalah ilmu sains seperti yang digunakan properti konvensional. *Cash In flow* APS ditopang oleh user, pemilik lahan, kontraktor, supplier material dan marketing, berbeda dengan developer konvensional yang ditopang oleh Bank. Terkait dengan penelitian ini, peneliti mendapati fakta *Mudharabah* menyelesaikan masalah lahan modal tanpa *cost of Fund* atau WACC serta ketika bisnis ini dijalankan masalah *cash flow* terjawab.<sup>152</sup> Sedangkan alokasi keuangan APS terbagi menjadi tiga (3) bagian, yakni : alokasi pengembalian modal lahan, alokasi pembangunan unit, alokasi operasional. **Kedua**, Efisiensi biaya alokasi keuangan APS, untuk biaya taktis/teknisnya pembangunan dengan menggunakan

---

<sup>152</sup> Wawancara dengan Direktur Ahsana Properti Syariah, 25 Juli 2018, Lampiran 2.C No. 53

kontraktor sendiri, disamping memastikan terpenuhinya akad dengan user dalam *bay' al-istishna'*

## B. Saran

1. Bagi Ahsana Property Syariah.
  - a. Bisnis properti APS melalui program *Mudharabah* menggunakan kerangka kerja manajemen strategis, manajemen risiko dan keuangannya terbukti efektif dalam meraih tujuan finansial maupun dakwah yang telah ditetapkan. Untuk melengkapi data ilmu manajemen, hendaknya pada setiap tujuan dan sasaran ditentukan target capaian yang dapat terukur secara kuantitatif. Disamping itu, APS memerlukan pengelolaan dokumen konsep sistem properti berupa Profile, Buku Strategis, Buku Kebijakan, dan Standar Operasional Prosedur yang berlaku di APS sehingga menjadi *blueprint* perusahaan untuk menunjang eksistensi visi APS yakni Ahsana Property Syari'ah menjadi pelopor developer properti syariah di Indonesia.
  - b. APS sebagai developer berbasis syari'ah telah menggunakan akad *Bay' Istishna'*, maka agar tidak membuat ambigu dengan *Bay Ad-dayn wa taqshit* yang berarti jual beli kredit, maka akan lebih tepat menggunakan istilah '*cicilan (angsuran)*' bukan istilah '*kredit*', Istilah yang lebih tepat *bay' al-istishna'* dengan pembayaran angsuran (*non-cash*). Sebab kredit merupakan cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai<sup>153</sup>. Sedangkan cicilan bermakna angsuran merupakan membayar sedikit demi sedikit<sup>154</sup>
  - c. Kebaikan *mudharabah* telah terbukti menguntungkan bagi *Mudharib* dan *Shahibul Maal*, juga berdampak pada sisi sosial kemasyarakatan membebaskan dari riba dengan memadukan aktivitas bisnis dan dakwah. Hendaknya *mudharabah* seperti ini dipertahankan bahkan

---

<sup>153</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed.3, *op. cit.*, hlm. 599

<sup>154</sup> *Ibid*, hlm 213

dikembangkan serta diperluas dari aspek *softskill* dan teknis untuk bisnis properti maupun sebagai referensi bisnis lainnya

2. Bagi masyarakat dan pelaku usaha properti dan non-properti.

Pengembangan manajemen strategi bisnis properti dengan *mudharabah* serta manajemen risiko dan keuangan APS rasional dan terbukti secara empiris, APS merupakan salah satu destinasi implementasi ekonomi syariah sebagai solusi modal bisnis untuk dipelajari dalam pengembangan usaha di bidang properti dan non-properti.

3. Bagi Peneliti selanjutnya.

Pemaparan dalam penelitian ini dapat dijadikan literatur dan acuan bagi penelitian selanjutnya dengan menambahkan variabel aspek sumber daya manusia, yang dalam manajemen strategis APS mejadi bagian dari aspek Fiqh Muamalah. Ataupun variabel sistem akuntansi syariah secara khusus atau variabel lain semisal pendekatan konstituensi selain *Shahibul Maal* dan *Mudharib*, seperti user, supplier dan sebagainya. Berharap lebih bermanfaat bagi khasanah keilmuan dalam manajemen bisnis Islam. Juga penelitian ini peneliti sadari masih memerlukan penyempurnaan karena keterbatasan waktu penelitian yang harus disinkronkan dengan jadwal informan serta agenda subyek penelitian diluar permasalahan penelitian ini

