**tugas**

“Strategi Permodalan tanpa Riba”

**7 URUTAN KELOLA MODAL DARI KONSUMEN**

Developer Perumahan Syariah tidak mengambil pembiayaan dari Bank untuk membiayai rumah contoh, membeli lahan atau membangun fasumnya.

Lalu dari mana sumber pembiayaannya? Adalah murni dari modal awal + uang konsumen yang akan digunakan untuk membayar 4 hal : tanah, perizinan, rumah dan fasum. Jadi inilah rahasia permodalan tanpa riba, karena Developer menggunakan uang konsumen.

Karena itu pastikan Anda paham cara urutan kerja pemasaran, keuangan dan manager lapangan yang dimulai sejak Anda menerima cicilan rumah pertama konsumen. Monitor penggunaan uang konsumen dengan hati-hati supaya Anda bisa memenuhi kewajiban untuk membangun rumah semua konsumen dan fasilitas umumnya.

**“Orang yang paling berhasil menjadi Developer Syariah, bukanlah orang yang menjual paling cepat melainkan yang menyelesaikan seluruh kewajiban ke konsumen dengan tepat waktu.”**

**Yudha Adhyaksa**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | Nama Kegiatan | | Jangka Waktu | PIC | Rincian Kegiatan |
| 1 | Tanda Jadi | Pemesanan Kavling | Saat Survey | Marketing | * Penerimaan uang tanda jadi dari konsumen, pemberian kwitansi tanda jadi untuk konsumen, dan mengisi form pemesanan kavling no berapa |
| Keuangan | * Pengumpulan berkas persyaratan Istishna maksimal 7 hari |
| * Analisa berkas sampai persetujuan pimpinan |
| Arsitek | * Mengubah desain rumah dari desain standar(jika ada permintaan konsumen) |
| 2 | Akad | Akad Istishna untuk rumah inden | Selambatnya 3 hari setelah selesai analisa kelayakan penjualan kredit | Marketing | * Menjelaskan semua klausul satu per satu agar konsumen paham hak dan kewajibannya |
| Keuangan | * Pembuatan Kartu Utang * Penerimaan DP & kwitansi |
| 3 | SPK | Surat Perintah Kerja | Selambatnya 1 bulan kalender dari PJB | Keuangan | * Pastikan DP diterima cukup untuk membayar kontraktor * Memberikan persetujuan untuk lanjut pembangunan rumah * Memberikan DP ke kontraktor |
| Site Manager | * Survey kontraktor amanah * Menyepakati harga borongan * Menandatangani MOU untuk rumah satuan/seluruh rumah * Pembangunan rumah lebih dulu untuk memastikan progres lapangan lebih besar daripada DP nya * Pembangunan 4 bulan (rumah 1 lantai) dan 6 bulan (rumah 2 lantai). Jika addendum, perlu disepakati waktu mundur |
| 4 | STB | Serah Terima Bangunan | Selambatnya 3 hari setelah selesai pembangunan | Site Manager | * Pengecekan fisik bersama developer dengan kontraktor * Serah terima bangunan dari kontraktor ke developer |
| 5 | BAST | Berita Acara Serah Terima Bangunan | Selambatnya 3 hari setelah STB | Site Manager | * Pengecekan fisik bersama developer dengan konsumen * Serah terima bangunan dari developer ke konsumen |
| 6 | AJB | Akta Jual Beli | Selambatnya 1 minggu setelah BAST | Keuangan | * Dilangsungkan bila terjadi pelunasan harga kredit * Menginfokan rencana pembayaran pajak ke konsumen agar disiapkan dananya * Hadir di PPAT / Notaris untuk AJB dan Balik Nama |
| 7 | SC | Special Case Jika AJB dilangsungkan sebelum pelunasan kredit | Bersamaan dengan AJB | Site Manager | * AJB dilaksanakan untuk nilai tanah * Untuk nilai bangunan dan fasum belum terbayar, konsumen & developer menandatangani Surat Sisa Utang * Ada perjanjian baru konsumen menyerahkan sertifikat telah dibaliknama ke developer * Developer menyerahkan sertifikat setelah lunas utang konsumen 100% |