

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF AL-QUR'AN

Diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Al-Quran dan Tafsir sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan studi Strata Dua untuk memperoleh gelar Magister Agama (M.Ag.)



**Oleh:
NORMAN MUCHNI
NIM: 172510067**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU AL-QUR'AN DAN TAFSIR
KONSENTRASI ILMU TAFSIR
PROGRAM PASCASARJANA
INSTITUT PTIQ JAKARTA
2022 M. / 1444 H.**

ABSTRAK

Kesimpulan tesis ini bahwa KPR dalam perspektif Al-Qur'an adalah KPR yang didasari atas prinsip-prinsip Al-Quran. Prinsip tersebut di antaranya yaitu sebagai berikut: *Pertama*, berdasarkan ayat-ayat jual beli. Prinsip KPR Qurani dapat diturunkan ke dalam beberapa yaitu mampu membedakan yang riba dan yang bukan; transaksi berdasarkan kasih sayang dan menjauhi kezaliman; transaksi yang terhindar dari jenis riba apapun; *Kedua*, berdasarkan penafsiran ayat-ayat riba, prinsip-prinsip KPR Qurani yaitu sebagai berikut KPR membantu meningkatkan pemenuhan kebutuhan, menjadi solusi yang menjauhkan dari praktik riba, memiliki paradigma konsekuensi di akhirat, lahir dari keimanan, perlawanan dari riba, lahir dari jiwa yang bersih, dan menghindarkan dari praktik yang batil; *Ketiga*, berdasarkan analisis ayat tentang syirkah, prinsip yang dapat dirumuskan yaitu sebagai berikut, KPR Qur'ani tidak menciptakan kerugian dan tidak ada unsur madarat; dan *Keempat*, berdasarkan analisis ayat *qard*, prinsip yang dapat dirumuskan yaitu KPR Qur'ani diharuskan melakukan pinjaman secara baik, memberikan kelapangan dalam pembayaran, dan berlandaskan pada keberkahan.

Kesimpulan ini sama dengan pandangan ulama kontemporer Yusuf Qardhawi, yang memandang transaksi dengan adanya “bunga” diafirmasi oleh agama Islam. Dengan syarat itu diniatkan sebagai ongkos atas usaha yang dilakukan oleh pedagang/penjual. Pandangan ini relevan dalam konteks KPR di masa sekarang.

Sementara itu kesimpulan ini berbeda dengan pandangan sebagian ulama yang lain yang menyatakan bahwa dalam mu'amalah tidak boleh ada unsur riba sama sekali. Sebab bertentangan dengan ketentuan-ketentuan agama.

Keunikan lain dalam temuan tesis ini bahwa, developer juga memiliki peran penting untuk menghindarkan riba dalam KPR berbasis. Dengan posisinya, developer mampu mempengaruhi perjanjian dalam transaksi KPR. Jika masalahnya ada dua transaksi yang dilakukan oleh bank syariah, yaitu transaksi dengan bank syariah dan transaksi dengan developer sebagai uang muka. Maka developer mampu merubah itu. Ia meminta pembayaran penuh termasuk uang muka kepada bank, karena pada fungsinya bank sebagai pemilik modal untuk memfasilitasi orang-orang tidak mampu membeli rumah secara kontan. Dengan fungsi itu, maka bank seharusnya membeli secara kontan kepada developer dan bank menjual kembali kepada konsumen dengan keuntungan yang sudah ditentukan dan diketahui oleh konsumen.

Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia amat

relevan, karena tidak akan merugikan masyarakat Indonesia sebagai masyarakat yang berpedoman kepada agama yang semuanya berpacu pada pemenuhan keadilan.

Metode yang digunakan adalah tematik tokoh, yaitu dengan menganalisa ayat-ayat tentang jual beli dan mu'amalah lainnya, selain kualitatif, adalah tafsir analisis kritis, *maqâshid Al-Qur'an*, dan hermeneutika.

Kata Kunci: *KPR Al-Qur'an, Riba, Mu'amalah, Jual Beli, Syariah.*

ABSTRACT

The conclusion of this thesis is that KPR in the perspective of the Qur'an is a mortgage based on the principles of the Qur'an. These principles include the following: First, based on the verses of buying and selling. The Quranic mortgage principles can be broken down into several categories, namely being able to distinguish between usury and non-riba; transactions based on love and stay away from tyranny; transactions that are protected from any type of usury; Second, based on the interpretation of the verses of usury, the principles of Koranic mortgages are as follows: KPR helps increase the fulfillment of needs, becomes a solution that keeps us away from the practice of usury, has a paradigm of consequences in the afterlife, is born of faith, is against usury, is born of a clean soul, and abstain from false practices; Third, based on the analysis of the verse on syirkah, the principles that can be formulated are as follows, KPR Qur'ani does not create losses and there is no element of harm; and Fourth, based on the analysis of the qard verse, the principle that can be formulated is that Qur'anic mortgages are required to make loans properly, provide spaciousness in payments, and are based on blessings.

This conclusion is the same as the view of contemporary cleric Yusuf Qardhawi, who views transactions with "interest" as affirmed by Islam. With the condition that it is intended as a fee for the business carried out by the trader/seller. This view is relevant in today's mortgage context.

Meanwhile, this conclusion is different from the views of some other scholars who state that in mu'amalah there should be no element of usury at all. Because it is contrary to religious provisions.

Another uniqueness in the findings of this thesis is that developers also have an important role to play in avoiding usury in mortgage-based loans. With his position, the developer is able to influence the agreement in the mortgage transaction. If the problem is there are two transactions carried out by Islamic banks, namely transactions with Islamic banks and transactions with developers as a down payment. Then the developer can change that. He asked for a full payment including a down payment to the bank, because the bank's function as the owner of capital is to facilitate people who cannot afford to buy a house in cash. With that function, the bank should buy in cash to the developer and the bank resell to the consumer with a profit that has been determined and known by the consumer.

The Home Ownership Credit System (KPR) at Islamic Banks based on the Qur'an in the context of the Muslim community in Indonesia is very relevant, because it will not harm the Indonesian people as a society that is guided by religion, all of which are based on the fulfillment of justice.

The method used is thematic character, namely by analyzing verses about buying and selling and other mu'amalah, in addition to qualitative, is the interpretation of critical analysis, maqâshid Al-Qur'an, and hermeneutics.

Keywords: *KPR Al-Qur'an, Riba, Mu'amalah, Buying and Selling, Sharia.*

المخلص

استنتاج هذه الأطروحة هو أن KPR من منظور القرآن هو رهن قائم على مبادئ القرآن. ومن هذه المبادئ ما يلي: أولاً: آيات البيع والشراء. يمكن تقسيم مبادئ الرهن القرآني إلى عدة فئات ، وهي القدرة على التمييز بين الربا وغير الربوي. المعاملات القائمة على الحب والابتعاد عن الاستبداد ؛ المعاملات المحمية من أي نوع من الربا ؛ ثانياً ، استناداً إلى تفسير آيات الربا ، فإن مبادئ الرهون القرآنية هي كما يلي: يساعد KPR على زيادة إشباع الحاجات ، ويصبح حلاً يبعدنا عن ممارسة الربا ، وله نموذج من العواقب في الآخرة. يولد من الإيمان ويقاوم الربا ويولد من نفس طاهرة ويمتنع عن الممارسات الباطلة. ثالثاً ، استناداً إلى تحليل الآية على السيرة ، فإن المبادئ التي يمكن صياغتها هي كما يلي ، KPR ف التفسير القران لا يخلق خسائر ولا يوجد عنصر ضرر ؛ ورابعاً ، استناداً إلى تحليل آية القرض ، فإن المبدأ الذي يمكن صياغته هو أن الرهون القرآنية مطلوبة لتقديم القروض بشكل صحيح ، وتوفير رحابة في المدفوعات ، وقائمة على النعم.

هذا الاستنتاج هو نفس رأي رجل الدين المعاصر يوسف القرضاوي ، الذي ينظر إلى المعاملات بـ "الفائدة" كما أكدها الإسلام. بشرط أن يكون الغرض منه رسوماً على الأعمال التي يقوم بها التاجر / البائع. هذا الرأي وثيق الصلة في سياق الرهن العقاري اليوم. وفي الوقت نفسه ، فإن هذا الاستنتاج يختلف عن آراء بعض العلماء الآخرين الذين يقولون أنه لا ينبغي أن يكون هناك عنصر ربا على الإطلاق في المعاملة. لأنه مخالف لأحكام الدين.

تفرد آخر في نتائج هذه الأطروحة هو أن للمطورين أيضاً دوراً مهماً في تجنب الربا في القروض القائمة على الرهن العقاري. من خلال منصبه ، يكون المطور قادراً على التأثير على الاتفاقية في صفقة الرهن العقاري. إذا كانت المشكلة هناك نوعان من المعاملات التي نفذتها البنوك الإسلامية ، وهما المعاملات مع البنوك الإسلامية والمعاملات مع المطورين كدفعة مقدمة. ثم يمكن للمطور تغيير ذلك. طلب دفعة كاملة بما في ذلك دفعة أولى للبنك ، لأن وظيفة البنك بصفته مالك رأس المال هي تسهيل الأشخاص الذين لا يستطيعون شراء منزل نقداً. بهذه الوظيفة ، يجب على البنك أن يشتري نقداً للمطور ويعيد البنك بيعه للمستهلك بربح تم تحديده ومعروفه من قبل المستهلك.

يعد نظام ائتمان ملكية المنازل (KPR) في البنوك الإسلامية المستند إلى القرآن في سياق المجتمع المسلم في إندونيسيا وثيق الصلة بالموضوع ، لأنه لن يضر بالشعب الإندونيسي كمجتمع يهتدي بالدين ، وكل ذلك تقوم على تحقيق العدالة. الطريقة المستخدمة هي الصفة الموضوعية ، أي من خلال تحليل الآيات عن البيع والشراء والمعاملة الأخرى ، بالإضافة إلى النوعية ، وهي تفسير التحليل النقدي ، ومقاصد القرآن ، والتأويل.

الكلمات المفتاحية: القرآن الكريم ، الربا ، المعاملات ، البيع والشراء ، الشريعة.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NORMAN MUCHNI
Nomor Induk Mahasiswa : 172510067
Program Studi : Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir
Konsentrasi : Ilmu Tafsir
Judul Tesis : *Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Al-Qur'an*

Menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya akan mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan sanksi yang berlaku di lingkungan Institut PTIQ dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 23 Juni 2022

Yang membuat pernyataan



NORMAN MUCHNI

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF AL-QUR'AN

Diajukan Kepada Program Studi Magister Tafsir dan Ilmu Al-Qur'an
Sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan Program studi Strata Dua (S.2)
Untuk memperoleh gelar Magister Agama

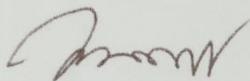
Disusun Oleh:
NORMAN MUCHNI
NIM: 172510067

telah selesai dibimbing oleh kami, dan menyetujui untuk selanjutnya dapat
diujikan.

Jakarta,

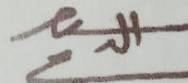
Menyetujui :

Pembimbing I,



Dr. Abd. Muid N., M.A.

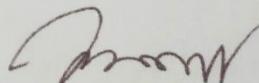
Pembimbing II,



Dr. Saifuddin Zuhri, M.Ag.

Mengetahui,

Ketua Program Studi



Dr. Abd. Muid N., M.A.

TANDA PENGESAHAN TESIS

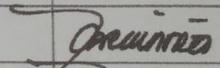
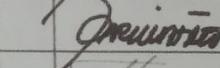
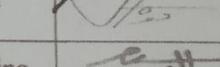
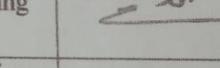
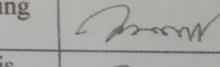
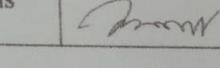
Judul Tesis

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF AL-QUR'AN

Diajukan Kepada Program Studi Magister Tafsir dan Ilmu Al-Qur'an
Sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan Program studi Strata Dua (S.2)
Untuk memperoleh gelar Magister Agama
Disusun oleh:

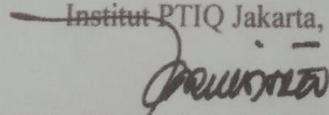
Nama : NORMAN MUCHNI
Nomor Induk Mahasiswa : 172510067
Program Studi : Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir
Konsentrasi : Ilmu Tafsir

Telah diajukan pada sidang munaqasah pada tanggal:

| No | Nama Penguji | Jabatan dalam TIM | Tanda Tangan |
|----|--------------------------------|---------------------|--|
| 1 | Prof. Dr. M. Darwis Hude, M.Si | Ketua |  |
| 2 | Prof. Dr. M. Darwis Hude, M.Si | Anggota/Penguji |  |
| 3 | Dr. Muhammad Hariyadi, MA | Anggota/Penguji |  |
| 4 | Dr. Saifuddin Zuhri, M.Ag | Anggota/Pembimbing |  |
| 5 | Dr. Abdul Mu'id N., MA | Anggota/Pembimbing |  |
| 6 | Dr. Abdul Mu'id N., MA | Panitera/Sekretaris |  |

Jakarta, 17 Juli 2022

Mengetahui,
Direktur Program Pascasarjana
Institut PTIQ Jakarta,


Prof. Dr. H. M. Darwis Hude, M.Si.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

| Arb | Ltn | Arb | Ltn | Arb | Ltn |
|-----|----------|-----|-----|-----|-----|
| ا | ` | ز | Z | ق | Q |
| ب | b | س | S | ك | K |
| ت | t | ش | Sy | ل | L |
| ث | ts | ص | Sh | م | M |
| ج | j | ض | Dh | ن | N |
| ح | <u>h</u> | ط | Th | و | W |
| خ | kh | ظ | Zh | ه | H |
| د | d | ع | ‘ | ء | A |
| ذ | dz | غ | G | ي | Y |
| ر | r | ف | F | - | - |

Catatan:

- a. Konsonan yang ber-*syaddah* ditulis dengan rangkap, misalnya: رَبِّ ditulis *rabba*
- b. Vokal panjang (mad): *fathah* (baris di atas) ditulis â atau Â, *kasrah* (baris bawah) ditulis î atau Î, serta *dhammah* (baris depan) ditulis û atau Û, misalnya القارعة ditulis *al-qâri'ah*, المساكين ditulis *al-mâsakîn*, المفلحون ditulis *al-muflihûn*.
- c. Kata sandang *alif + lam* (ال) apabila diikuti oleh huruf *qamariyah* ditulis *al*, misalnya الكافرون ditulis *al-kâfirûn*, sedangkan bila diikuti oleh huruf *syamsiyah*, huruf *lam* diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya الرجال ditulis *ar-rijâlu*, atau dibolehkan dengan menggunakan transliterasi *qamariyah* ditulis *al-rijâl* asalkan konsisten dari awal sampai akhir.
- d. *Ta' marbûthah* (ة), apabila terletak diakhir kalimat, ditulis dengan *h*, misalnya البقرة ditulis *al-baqarah*. Bila ditengah kalimat ditulis dengan *t*, misalnya; زكاة المال *zakât al-mâl*, atau ditulis سورة النساء *sûrat an-Nisâ*. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, misalnya: وهو خير الرازيقين ditulis *wa huwa khair ar-Râziqîn*.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Segala puji syukur hanya kita panjatkan kepada Allah SWT, atas segala ridho dan karunianya tesis ini yang berjudul “KPR QURANI” dapat terselesaikan. Tidak lupa pula Sholawat dan salam senantiasa kita limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya dan para sahabatnya.

Dalam rangkai memenuhi persyaratan dalam rangka menyelesaikan studi magister ilmu tafsir dan alquran pada Institut PTIQ Jakarta, tesis di susun dan dibuat. Penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Prof. Dr K.H. Nasaruddin Umar MA sebagai Rektor Institut PTIQ Jakarta
2. Prof. Dr H.M. Darwis Hude M.Si sebagai Direktur program Pascasarajan Institut PTIQ Jakarta
3. Dr Abd Muid Nawawi. MA sebagai Ketua Program Studi Magister Ilmu AL-Auran dan Tafsir sekaligus Pembimbing I
4. Segenap Civitas Akademika Institut, PTIQ, para dosen yang telah banyak membantu saya, dalam mengerjakan tesis ini dan membimbing saya didalam kelas selama masa pembelajaran.
5. Teman-teman seangkatan yang tidak henti memberikan semangat untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Ibu, Istri dan anak anak saya yang terus memberikan semangat yang tak kenal lelah.

Kiranya Allah SWT memberikan balasan yang berlimpah kepada semua pihak yang sudah membantu terselesaikannya tesis ini.

Semoga tesis dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta 2022

Norman Muchni

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| Halaman Judul | i |
| Abstrak | iii |
| Pernyataan Keaslian Tesis | ix |
| Halaman persetujuan Pembimbing | xi |
| Halaman pengesahan Penguji | xiii |
| Pedoman Transliterasi..... | xv |
| Kata Pengantar | xvii |
| Daftar Isi | xix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Identifikasi Masalah..... | 10 |
| C. Pembatasan dan Perumusan Masalah | 11 |
| D. Tujuan Penelitian | 12 |
| E. Manfaat Penelitian | 12 |
| F. Kerangka Teori | 12 |
| G. Kajian Terdahulu yang Relevan | 13 |
| H. Metode Penelitian | 27 |
| I. Sistematika Penulisan | 28 |
| BAB II TINJAUAN UMUM PEMILIKAN RUMAH | 31 |
| A. Konsep Kepemilikan Rumah via Bank Syariah | 31 |
| B. Definisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) | 36 |
| C. Fungsi Kredit Pemilikan Rumah | 41 |
| D. Konsep Kepemilikan Rumah Via Bank Umum (Konvensional)..... | 43 |
| E. Konsep Kepemilikan Rumah Via Bank Syariah | 46 |

| | |
|--|-----|
| F. Perbedaan KPR Bank Syariah dan KPR Bank Umum | 48 |
| BAB III PRINSIP EKONOMI JUAL BELI DALAM PANDANGAN | |
| PRINSIP EKONOMI JUAL BELI DALAM PANDANGAN | 75 |
| A. Konsep Jual Beli dalam al-Qur'an..... | 75 |
| B. Konsep Riba dalam al-Qur'an | 93 |
| C. Konsep Berserikat (Syirkah) dalam al-Qur'an | 104 |
| D. Konsep Pinjaman (Qardh) dalam al-Qur'an | 109 |
| BAB IV KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERBASIS AL-QURAN.... | 125 |
| A. Konsep Kredit Pemilikan Rumah Berbasis al-Quran | 125 |
| B. Analisa QS. al-Baqarah/2:275 | 129 |
| 1. Prinsip KPR Perspektif Al-Qur'an Berdasarkan Ayat-Ayat Riba | 129 |
| 2. Prinsip KPR perspektif Al-Qur'an berdasarkan ayat Syirkah | 136 |
| 3. Prinsip KPR perspektif Al-Qur'an Berdasarkan Ayat Qard .. | 137 |
| C. KPR Berbasis Al-Qur'an Dapat Menghilangkan Unsur Riba ... | 140 |
| D. Peran Penting dalam Developer Menghilangkan Unsur Riba ... | 147 |
| BAB V PENUTUP | 153 |
| A. Kesimpulan | 153 |
| B. Saran | 154 |
| DAFTAR PUSTAKA | 155 |
| LAMPIRAN | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Fakta bahwa manusia di bumi ini tidak akan luput dari kegiatan ekonomi tidak bisa terelakkan. Kegiatan ekonomi merupakan salah satu dari beberapa kegiatan yang menuntut manusia untuk melakukannya secara sungguh-sungguh, sehingga ia mendapatkan kehidupan yang layak baik terkait sandang, pangan, maupun papan.¹ Namun demikian, bagi orang Islam, kegiatan ekonomi harus tetap dalam rambu-rambu yang sudah ditetapkan dalam ajaran Islam, seperti dilarang melakukan riba, tidak menzalimi orang lain, bebas dari penipuan (*ghurur*), dan bersikap jujur.² Tesis ini akan membahas permasalahan semputaran masih adanya unsur riba di sistem perbankan syariah di Indonesia. Secara khusus dalam melakukan

Pada saat ini kehidupan ekonomi modern berpusat pada dunia perbankan. Hampir mustahil rasanya kehidupan saat ini tanpa perbankan, Dari mulai dunia perdagangan, jual beli, penyimpanan uang menggunakan jasa perbankan. Membeli makanan pun saat ini menggunakan jasa perbankan melalui telepon genggam yang digunakan hampir setiap manusia pada zaman ini. Sulit rasanya kita menghindari

¹ Baiq Ismaiti, dkk, *Ekonomi dan Keuangan Islam: Pendekatan Historis Filosofis*, EDU Publisher, 2012, hal. 12.

² Sofia Ridha, *Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta: Pustaka Media, 2014, hal. 105.

dari lingkaran perbankan.³ Kegiatan perbankan bahkan tidak saja dilakukan oleh orang-orang dewasa, tetapi anak-anak yang baru menginjak usia dewasa pun berkegiatan yang tak lepas dari perbankan, seperti transfer pembelian baju, kosmetik, alat olah raga, dan lain sebagainya.

Saat ini permasalahan ekonomi sosial politik sudah sedemikian kompleksnya. Setiap denyut nadi manusia di era moderen tidak luput dari pemasalahan. Terlebih permasalahan ekonomi yang mendominasi probelamatika kehidupan manusia. Hal ini menjadi kebutuhan primer manusia yang terdiri dari sandang papan dan pangan adalah yang utama dalam kehidupan.

Masalah ekonomi bahkan dikatakan merupakan masalah yang tidak bisa terelakkan terjadi pada setiap individu, masyarakat, negara bahkan dunia. Kesenjangan ini biasanya terjadi dalam bentuk kekurangan kesejahteraan masyarakat atau pengangguran yang merajalela. Inti dari masalah ini timbul karena kebutuhan manusia yang semakin hari semakin tidak terbatas, sedangkan alat pemuas kebutuhan manusanya terbatas.⁴ Dalam arti lain, sesuai dengan perkembangan zaman, semakin berkembang pula kebutuhan-kebutuhan yang mengitarinya, baik yang terkait dengan sandang, pangan, maupun papan.

Dalam hal kebutuhan papan, memiliki rumah adalah *basic* dari kebutuhan manusia. Sayangnya, untuk memenuhi kebutuhan ini bukanlah hal yang mudah. Untuk membeli rumah secara tunai, saat ini, banyak menjadi angan-angan sebagian besar masyarakat di Indonesia. Dalam konteks yang sekarang, harga rumah semakin hari semakin mahal, sedangkan gaji yang diperoleh anak muda yang bekerja tidak berbeda jauh dengan tahun-tahun sebelumnya. Ini yang bisa menyebabkan generasi muda bangsa Indonesia sulit untuk membeli dan memiliki rumah.⁵ Sehingga memiliki rumah diperlukan materi yang tidak sedikit, yang bisa menguras kantong generasi muda yang secara finansial rata-rata belum mapan.

Pemerintah dalam rangka membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah memberikan kemudahan untuk memberikan pinjaman jangka panjang (sampai dengan 25 tahun) melalui industri perbankan nasional. Dengan bunga yang ditetapkan masyarakat yang mau dan mampu setelah dilakukan analisa oleh pihak perbankan akan dapat

³ Komarudian Sastradipoera, *Manajemen Perbankan*, Bandung: Kapa Sigma, 2001, hal. 4.

⁴ Fadila, "Permasalahan Ekonomi Sesungguhnya dalam Islam", *Islamic Banking*, Vol. 3, No. 1, 2017, hal. 1.

⁵ Robert T. Tiyosaki, *Increase Your Financial IQ*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2020, hal. 13.

menggunakan fasilitas ini.⁶ Seperti ditegaskan pada pasal 4 bahwa perbankan Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Tidak dapat dipungkiri bahwasannya 90% masyarakat Indonesia adalah beragama Islam. Sistem perbankan umum nasional banyak ditentang oleh ulama dan bahkan MUI telah menyatakan fatwa haram terhadap transaksi yang menggunakan sistem bunga yang digunakan di bank-bank umum.⁷ Dalam Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang bunga bank, disebutkan dua pasal, yaitu (1) untuk wilayah yang sudah ada kantor/jaringan Lembaga Keuangan Syariah dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan pada hitungan bunga; (2) untuk wilayah yang belum ada jaringan lembaga keuangan syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan darurat/hajat.⁸

Sementara itu, industri perbankan nasional, yang menjadi salah satu alternatif masyarakat untuk bisa memiliki rumah masuk di bawah perbankan konvensional atau perbankan umum. Sehingga tidak sedikit masyarakat yang menolak untuk melakukan kredit rumah melalui sistem perbankan yang diterapkan oleh bank umum, yang mana sistem bunga bank ini ditekan oleh fatwa MUI sebagai penghasilan atau keuntungan yang haram.

Menjawab tantangan ini, negara menyiapkan perbankan berbasis syariah yang dikenal juga dengan nama Bank Syariah. Pada 18-20 Agustus 1990 MUI membetuk loka karya bersama pemerintah, dan tanggal 1 November 1990 berdirilah Bank Syariah pertama di Indonesia. diharapkan bank-bank syariah ini dapat menjadi jawaban atas keresahan umat muslim di tanah air dalam permasalahan riba yang ada di bank-bank konvensional.⁹

Bank Syariah sendiri adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasinya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.¹⁰ Satu hal yang paling menonjol dari Bank

⁶ Veithzal Rivai, "Principle of Islamic Finance", *Fakultas Ekomika dan Bisnis UGM*, 2015, hal. 32.

⁷ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2016, hal. 5.

⁸ Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesian (MUI) No 1, Tahun 2014.

⁹ Jaih Mubarak, *Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah*, Fokus Media, 2015, hal. 432.

¹⁰ Dadan Muttaqin, *Aspek Legal lembaga Keuangan Syariah Bank, LKM, Asuransi, dan Reasuransi*, Yogyakarta: Safiria Insani Press, 2008, hal. 14.

Syariah adalah hanya melakukan investasi-investasi yang halal saja. Ini berbeda dengan Bank Konvensional yang mana tidak hanya melakukan transaksi yang halal, tetapi juga yang haram dalam pandangan syariah.¹¹ Berawal dari kelebihan yang dimiliki Bank Syariah inilah perlu menjadi acuan masyarakat muslim dalam melakukan transaksi kredit rumah. Bank Syariah tidak melakukan transaksi-transaksi yang bertentangan dengan syari'ah, sehingga diyakini bisa menghindarkan seseorang yang akan melakukan kredit rumah dari unsur-unsur riba.

Namun demikian, dengan berdirinya Bank Syariah di Indonesia tidak serta merta menjawab keraguan umat muslim tanah air untuk menggunakan jasa dan bisa menjadi jawaban dari keraguan umat karena menganggap dalam transaksi Bank Syariah juga masih tetap adanya unsur riba dan tidak sesuai dengan aturan syariah agama. Walaupun semakin banyak bank-bank syariah di tanah air masih sedikit sekali umat muslim yang mau menggunakannya. Bahkan, statistik menunjukkan tidak lebih dari 3% umat Islam di tanah air yang baru menggunakan jasa perbankan syariah.¹² Kenyataan ini tentu memberikan gambaran bahwa kesadaran umat Islam terhadap perbankan syari'ah masih kecil. Kepercayaan masyarakat terhadap tata kelola Bank Syari'ah masih sangat minim. Sehingga diperlukan langkah-langkah konkrit bagi pengelola untuk lebih meningkatkan kepercayaan kepada masyarakat.

Misalnya, Mufti Afif dalam risetnya mengungkapkan celah-celah riba dalam perbankan syari'ah. Ia menyebut beberapa kasus yang masuk dalam praktik ribawi yang ada dalam dunia perbankan syariah, yaitu; *pertama*, kartu kredit. Kartu ini merupakan kartu yang diterbitkan oleh suatu lembaga keuangan bank dengan berbagai fasilitas yang dibatasi jumlah dan periode kreditnya oleh bank penerbit kartu sebagai alat pembayaran non-tunai (hutang).¹³ Ia menegaskan, bunga yang dikenakan kepada pemegang kartu kredit dianggap tidak cocok jika digunakan untuk pembelian dalam jangka yang lama, karena semakin tinggi bunga yang akan ditanggung oleh pemegang kartu. Belum lagi jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran angsuran tiap bulan, maka pihak penerbit kartu akan memberikan penalty atau denda.¹⁴

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hal. 34.

¹² Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hal. 13.

¹³ Abdolazeem Abozaid, "Credit Card from Shari'a Perspective", in *The International Islamic Finance Forum*, Dubai, 13 April 2012.

¹⁴ Mufti Afif, "Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi", dalam *Cakrawala*, Vol. XI, No. 1, 2016, hal. 6.

Celah *kedua* yang disebutkan dalam risetnya adalah adanya biaya administrasi, sebagai biaya yang pada dasarnya dikeluarkan sebagai keperluan operasional seperti alat tulis kantor. Adapun macam-macamnya yaitu biaya administrasi penarikan uang tunai, kartu kredit, tabungan/formulir, administrasi peminjaman, dan administrasi jasa pengiriman/transfer. Namun, tidak banyak nasabah yang mengetahui rincian biaya tersebut. Bank hanya menginformasikan total biaya administrasi yang belum ditanggung oleh nasabah, tanpa menyebutkan rincian.¹⁵

Adapun aspek ketiga adalah dalam transaksi murabahah, spesifikasinya pada penggunaan akad *murabahah bil wakalah*, penghitungan margin murabahah, dan denda murabahah.¹⁶ Demikian itu menurutnya masuk dalam kategori ribawi, yang menurutnya tidak sejalan dengan prinsip syariah, yang bisa merugikan individu, masyarakat, bahkan ekonomi umat.

Secara umum, aspek-aspek di ataslah yang mempengaruhi masyarakat masih ragu terhadap Bank Syariah. Sebagian masyarakat menganggap masih adanya unsur riba di dalam perbankan syariah. Hal ini yang hendak ditelaah melalui penelitian ini, apakah benar bahwa di dalam Bank Syariah ada riba. Atau jangan-jangan hanya karena salah asumsi saja atau kesalahan-kesalahan di luar itu, sehingga sebagian masyarakat menganggap unsur ribawi di dalam Bank Syariah.

Seperti penelitian yang menyatakan bahwa keengganan masyarakat untuk menggunakan Bank Syariah bukan karena telah melihat ada unsur riba di dalamnya. Namun, hanya diperlukan adanya sosialisasi tentang bank syariah karena masyarakat masih kurang paham tentang bank syariah khususnya tentang produk dan prinsip-prinsipnya.¹⁷ Beberapa masalah yang lain mengapa masyarakat enggan menggunakan perbankan syariah karena pertama, masih banyak dari masyarakat yang belum mengetahui sistem perbankan syariah; kedua, masih banyak dari masyarakat yang enggan mencoba secara langsung terkait perbankan syariah, dan masih minimnya sosialisasi dari pengelola perbankan syariah terkait bank syariah.¹⁸

¹⁵ Mufti Afif, “Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”..., hal. 7.

¹⁶ Mufti Afif, “Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”..., hal. 8-15.

¹⁷ Sry Astuti Ratnasari Manggu dan Dalif, “Analisis Persepsi Masyarakat terhadap Bank Syariah di Kabupaten Polewali Mandar Sulawesi Barat”, dalam *Prosiding OSF.OD*, 2014, hal. 7.

¹⁸ Saiful Bahri, “Mengapa Masyarakat Masih Enggan dengan Bank Syariah”, dalam *Prosiding STIE Syariah Bengkalis*, hal. 64.

Persepsi-persepsi lain yang muncul di tengah masyarakat terkait dengan bank syariah adalah pandangan yang menyatakan bahwa bank syariah atau lembaga keuangan berbasis syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional, hanya saja pada bank syariah ditambahkan label syariah. Kemudian, asumsi berikutnya bahwa perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah hanyalah kosa kata belaka, yakni bunga diganti dengan bagi hasil. Umumnya masyarakat tidak tahu, jika menabung di bank konvensional nasabah mendapatkan bunga, lalu mereka mendapatkan apa saat menabung di bank syariah, padahal mereka juga mendapatkan bagi hasil, yang hakikatnya juga adalah bunga.¹⁹

Padahal jelas bahwa dalam perbankan syariah, sistem bank mengakomodir berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip syariat Islam, khususnya terkait dengan larangan adanya praktik riba, kegiatan yang spekulatif yang serupa dengan perjudian (*maisyir*), ketidakpastian (*gharar*), dan pelanggaran prinsip keadilan dalam transaksi serta keharusan penyaluran dana investasi pada kegiatan usaha yang etis dan halal secara syar'i.²⁰

Selain itu, prinsip yang paling penting dijaga dalam perbankan syariah adalah boleh melakukan ketiga fungsi perbankan, yaitu menerima titipan dana, meminjamkan uang, dan jasa pengiriman uang, semuanya boleh dilakukan selama dalam pelaksanaannya tidak melanggar apa yang sudah ditata oleh syariah.²¹ Ini berbeda dengan transaksi yang ada pada bank konvensional. Meskipun secara tertulis tidak menggunakan praktik riba, dan yang digunakan adalah istilah bunga, tetapi pada dasarnya bunga mengandung unsur ribawi.²²

Secara lebih tegas, perbankan syariah menggunakan landasan hukum, tidak saja dengan hukum undang-undang, yaitu UU No 10 Tahun 1998, namun juga menggunakan landasan hukum Al-Qur'an²³, yaitu di antaranya surah Al-Baqarah 2/: 282, Allah berfirman:

¹⁹ Khairil Anwar, "Analisis Keraguan Masyarakat Terhadap Nilai Riba Pada Perbankan Syariah (Studi Objek KCS Bank Syariah Cabang Makassar)", *Skripsi*, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020, hal. 18-20.

²⁰ Chainur Arrasyid, *Hukum Pidana Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hal. 11.

²¹ Muhammad Yasir Yusuf, *Islamic Corporate Responsibility*, Yogyakarta: Kencana, 2017, hal. 14.

²² Chainur Arrasyid, *Hukum Pidana Perbankan...*, hal. 10.

²³ Khairil Anwar, "Analisis Keraguan Masyarakat Terhadap Nilai Riba Pada Perbankan Syariah (Studi Objek KCS Bank Syariah Cabang Makassar)"..., hal. 27-28.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَكْتُبُوهُ وَ لِيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ
 كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَ لَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَ لِيُمْلِلَ الَّذِي
 عَلَيْهِ الْحَقُّ وَ لِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَ لَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا
 أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَ اسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
 رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَ امْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ
 إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَ لَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَ لَا تَسْمَعُوا أَنْ
 تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَ أَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَ أَذْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا
 وَ أَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَ لَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَ لَا شَهِيدٌ وَ إِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَ
 اتَّقُوا اللَّهَ وَ يَعْلَمِكُمُ اللَّهُ وَ اللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan(apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah(keadaannya)atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka(boleh)seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan(memberi keterangan)apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak(menimbulkan)keraguanmu,(Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu,(jika)kamu tidak menuliskannya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyalahkan. Jika kamu lakukan(yang demikian), maka sesungguhnya

hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Adapun yang melatar belakangi penulisan tesis ini adalah untuk memberikan solusi keraguan akan keribaan transaksi murabahah dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)/jual beli perumahan yang ada saat ini. Seperti yang telah ditegaskan di atas, masalah yang terus berjalan dan belum terselesaikan ini membuat banyak para calon pembeli rumah masih merasa terdapat unsur riba pada akad jual beli rumah di perbankan syariah. Seiring dengan kontroversi dan keraguan umat Islam dalam menggunakan jasa syariah, khususnya dalam transaksi KPR, tesis ini hendak memberikan jawaban atas keraguan umat muslim di tanah air terkait hal tersebut, khususnya dalam hal pembelian (perkreditan) perumahan dan hubungannya dengan bunga bank secara umum. Apakah benar di dalam sistem perbankan syariah ada unsur ribawi.

Dengan menganalisa ayat-ayat Al-Qur'an terkait riba dan jual beli sistem murabahah, tesis ini ingin membuktikan bahwa masih ada lubang lubang dalam transaksi murabahah didalam KPR Bank Syariah dan untuk selanjutnya membeikan cara untuk mengatasi masalah ini. Hipotesis penelitian ini ingin menyatakan bahwa, transaksi yang berlaku dalam perbankan syariah tidak mengandung unsur-unsur riba namun masih ada hal hal yang harus diperbaiki, untuk selanjutnya layak digunakan untuk masyarakat muslim dalam transaksi KPR/kredit perumahan. Dalam tinjauan syari'ah, sistem *murabahah* (jual beli) menjadi kata kunci dari pada setiap transaksi yang berbasis syariah dan terhindar dari unsur-unsur ribawi, seperti yang tertulis pada firman Allah SWT pada surah Al-Baqarah 2/: 275, Allah SWT berfirman:

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
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka

baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Dengan dasar ayat di atas, konsep jual beli *murabahah* selalu dipakai sebagai acuan dalam transaksi perbankan syariah di Indonesia, khususnya dalam rangka produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) guna menjauhi praktik ribawi. Namun demikian terlepas dari jual beli yang telah ditetapkan secara syariah, bank tidak dapat menghindari dari sistem perbankan konvensional yang berbasis bunga yang mana sudah menjadi dasar dari praktek ekonomi di negara ini. Selanjutnya untuk bisa “mensyariatkan” pinjaman/kredit kepada umat, perbankan syariah memodifikasi daripada sistem perbank konvensional kepada perbankan syariah. Dengan basis ketetapan bunga ditambah dengan kenaikan inflasi dan manajemen resiko atas produk KPR “jual beli” maka ditetapkanlah skema jual beli *murabahah* kepada nasabah. Maka sering terdengar apabila pihak perbankan syariah memberikan penawaran kepada nasabah, akan selalu di kaitkan dengan kalimat yang cukup masyhur, yaitu “ekuivalen suku bunga perbankan konvensional”.

Pertanyaan ialah bolehkah kita memodifikasi apa yang tecantum pada kitab suci Al-Quran supaya bisa melakukan transaksi bisnis dalam hal ini transaski perbankan untuk mendapatkan lebel syariat? Maka untuk menjawab masalah-masalah ini penelitian ini fokus menganalisa secara langsung atas ayat-ayat Al-Qur’an dan tafsirnya yang berkaitan dengan peraturan dan nilai-nilai pada perbankan syariah.

Muhammad Mustafa Al-Maraghi menafsirkan surah Al-Baqarah 2/: 275, bahwa, bagi orang-orang Islam sesuai panduan syariahnya, riba sudah diharamkan sejak dahulu. Namun di masa modern, praktik ribawi itu banyak terjadi di banyak sektor. Padahal, dalam kondisi darurat pun, riba tetaplah riba dan tidak ada anulir atau hal yang membolehkan seseorang melakukan praktik buruk tersebut.²⁴ Berangkat dari penafsiran ini juga penelitian ini dilakukan, yakni menganalisa apakah benar di dalam sektor kredit kepemilikan rumah (KPR) terdapt unsur riba. Atau tidak sama sekali ada unsur riba di dalamnya.

Selain Al-Maraghi, Ibn Katsir dalam Tafsir Al-Qur’an Al-‘Azhim, juga tegas menyatakan bahwa riba merupakan perbuatan yang haram dan dilarang dalam agama Islam. Kelak para pelaku riba, akan dibangun dari kubur seperti kerasukan setan. Akibat makanan yang masuk ke dalam perutnya yang dikandung unsur riba, mereka disiksa sejak dibangun

²⁴ Muhammad Mustafa Al-Maraghi, *Tafsir Al-Marâghi*, Bairut: Dar Ihya At-Turats Al-‘Arabi, t.th, jilid. 3, hal. 57.

dari kubur.²⁵ Dari sinilah Islam mewanti-wanti agar umatnya tidak melakukan perbuatan riba, dalam bentuk apapun. Islam memberikan alternatif-alternatif jual beli yang tidak melanggar aturan syariat, sehingga tidak perlu melakukan hal-hal yang justru mengandung riba.

Dari pemaparan-pemaparan di atas kiranya dapat digambarkan kembali bahwa, kebutuhan memiliki rumah adalah kebutuhan primer bagi setiap keluarga, sehingga memiliki rumah merupakan kebutuhan utama yang harus diutamakan daripada yang lain-lainnya. Namun, dengan harganya yang tidak murah, sebagian masyarakat Indonesia memilih untuk melakukan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan pada umumnya melalui bank konvensional. Namun alih-alih memilih untuk meringankan biaya melalui bank tersebut, ada unsur-unsur riba yang membuat sebagian masyarakat enggan mau melakukan sistem kredit.

Pada aspek yang lain, ketika Bank Syariah hadir sebagai solusi untuk menghindari praktik riba dalam proses Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), masyarakat justru juga belum sepenuhnya percaya dengan konsep perbankan syariah yang menjamin tidak adanya unsur riba. Salah satunya diindikasikan masyarakat yang memilih menggunakan perbankan syariah hanyalah 3% dari jumlah keseluruhan masyarakat Indonesia. Atas dasar inilah penulis mengajukan judul penelitian "*Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Qur'ani*". Secara umum, penelitian ini hendak menelaah bagaimana Al-Qur'an memandang konsep dan praktik Bank Syariah dalam pengelolaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

B. Identifikasi Masalah

Dari penjelasan latar belakang di atas dapat diidentifikasi beberapa masalah yang penting dianalisis di dalam penelitian ini. Sebagaimana sudah dijelaskan di atas, penelitian ini lebih memfokuskan pada permasalahan pinjaman secara umum pada bank syariah, lebih khususnya pinjaman kredit kepemilikan rumah. Hal yang selama ini banyak dikeluhkan karena keraguan calon pembeli rumah akan masih adanya unsur riba pada jenis pinjaman ini.

Berikut beberapa masalah dari latar belakang di atas:

1. Rumah menjadi kebutuhan ekonomi yang harus diutamakan dibanding kebutuhan-kebutuhan yang lainnya.
2. Harga rumah yang semakin hari semakin mahal dan menjadikan sebagian masyarakat memilih konsep kredit rumah di bank konvensional.

²⁵ Isma'il Ibn Umar Ibn Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-'Azhim*, Bairut: Dar Al-Kitab Al-'Ilmiyyah, 1419, jilid. 1, hal. 548.

3. Sebagian masyarakat memilih menggunakan Bank Syariah untuk menghindari kredit yang didapati di dalamnya unsur ribawi.
4. Sebagian besar masyarakat masih meragukan ketiadaan unsur riba dalam sistem kredit perbankan syariah khususnya dalam masalah kredit KPR.
5. Besarnya selisih keuntungan Bank Syariah dalam menjual kembali ke pembeli rumah malah menjadi lebih mahal dibanding dengan bank umum mengambil keuntungan
6. Akad murabahah pada bank Syariah kepada pembeli masih terdapat keraguan karena tidak berdasarkan harga 100 persen dari harga jual developer.
7. Di sebagian besar Bank Syariah masih terdapatnya pinalti/denda apabila debitur terlambat melakukan angsuran bulanan
8. Penentuan harga rumah yang dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.
9. Membeli rumah melalui Bank Syariah lebih mahal dibanding bank umum konvensional.
10. Al-Qur'an memberikan prinsip-prinsip jual beli berbasis syariah
11. KPR dapat berbasis penafsiran Al-Qur'an.

C. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Agar penelitian ini tidak keluar dari apa yang dibahas dalam penelitian, maka penelitian ini dibatasi, dengan beberapa hal di bawah ini:

1. Penelitian ini secara khusus lebih memfokuskan pada permasalahan pinjaman secara umum pada bank syariah, lebih khususnya pinjaman kredit kepemilikan rumah dipandang dari prinsip-prinsip qur'ani.
2. Penelitian ini juga fokus menganalisa konsep dan prosedur pinjaman kredit kepemilikan rumah pada Bank Syariah dengan nilai-nilai Al-Qur'an, apakah mengandung unsur riba atau tidak.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsepsi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam hal jual beli yang telah ditetapkan Al-Qur'an?
2. Adakah unsur-unsur riba dalam sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah?
3. Apa relevansi sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia?

D. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui konsep Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam Al-Qur'an.
2. Mengidentifikasi apakah dalam sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah ada unsur riba atau tidak.
3. Mengetahui relevansi sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat dalam tiga jenis, yaitu manfaat ilmiah, individu, dan manfaat untuk sosial:

1. Manfaat ilmiah dalam penelitian ini ialah menambah wawasan bagaimana sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) perspektif Al-Qur'an.
2. Manfaat individu sebagai penyelesaian tugas akhir pada Pascasarjana Institut Ilmu Al-Qur'an (PTIQ) Jakarta jurusan Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir (IAT).
3. Manfaat sosialnya ialah membantu meyakinkan umat islam Indonesia untuk tidak meragu dalam melakukan pembelian rumah via bank Syariah; sebagai sumbangsih pemikiran kepada masyarakat dalam memahami Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) syariah; untuk mengetahui betapa besarnya pengaruh perbankan dalam perkreditan ; dan sebagai upaya pihak perbankan agar dapat mejadikan acuan untuk kedepannya dalam meyakinkan kepada calon peminjam bank syariah agar lebih merasa yakin bahwa pinjaman yang ada tidak mengandung unsur riba dan sesuai dengan nilai-nilai Al-Qur'an.

F. Kerangka Teori

Untuk menghubungkan data-data yang ditemukan dalam penelitian ini maka diperlukan teori yang bisa menjadi model konseptual dari suatu teori atau hubungan logis di antara hal-hal yang diidentifikasi sebagai masalah penelitian.

Secara garis besar penelitian ini menggunakan kerangka teori sebagai berikut:

1. Teori *Profit and Loss Sharing*

Teori ini dalam kajian keislaman biasa diistilahkan dengan bagi hasil. Teori ini hadir sebagai kritik terhadap konsepsi bunga dalam bank umum yang menimbulkan ketidakadilan. Teori *profit and loss sharing* berarti keuntungan dan atau kerugian dalam sistem jual beli ditanggung secara bersama-sama. Dalam atribut nisbah bagi hasil tidak terjadi *fixed* atau *certain return* sepertihalnya dalam bunga, namun demikian dilakukan *profit and loss sharing* berdasarkan produktivitas nyata dari produk yang dijual-belikan. Teori ini nantinya membagi model ekonomi dengan mudharabah dan musyarakah.²⁶

2. Teori Masalah

Masalah adalah tujuan utama dalam mengkonsumsi atau menggunakan suatu barang. Masalah diperlukan dalam jual beli guna mencapai kepada prinsip falah (kebahagiaan). Dalam teori masalah ada dua pendekatan untuk mengetahui kepuasan konsumen, yaitu pendekatan masalah marginal dan pendekatan iso-masalah. Pendekatan masalah pertama, bahwa manfaat atau berkah suatu barang bisa dirasakan atau diukur oleh konsumen. Sementara itu, pendekatan iso masalah, adalah pendekatan yang meyakini bahwa keberkahan hanya bisa dirasakan, akan tetapi tidak bisa diukur seberapa besarnya.²⁷ Pendekatan ini penting untuk menganalisa sejauh mana kemaslahatan yang didapatkan oleh nasabah dalam melakukan transaksi KPR pada Bank Syariah. Dengan mengetahui bentuk kemaslahatannya, nasabah dipastikan mendapatkan kebahagiaan dalam proses kredit rumahnya.

G. Kajian Terdahulu yang Relevan

Sepanjang penelaahan penulis, ada banyak penelitian yang pernah mengkaji tentang kredit perbankan syariah dan KPR syariah. Oleh karena itu untuk membuktikan perbedaan penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian ini perlu kiranya disebutkan kajian terdahulu. Beberapa hasil penelitian ilmiah yang relevan dengan kajian penelitian ini di antaranya sebagai berikut:

1. Siti Kholila, dengan judul *Pengaruh Motivasi Menghindari Riba dan Pengetahuan Produk Perbankan Syariah Terhadap keputusan menjadi nasabah di Bank Muammalat KC Surabaya- Mas- Mansyur*. Penulis secara garis besar menjelaskan prinsip mengenai perbankan syariah

²⁶ Muchlis Yahya dan Edy Yusuf Agunggunarto, "Teori Bagi Hasil dan Perbankan Syariah dalam Ekonomi Islam", dalam *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Vol. 1, No. 1, 2011, hal. 68.

²⁷ Rusdi, MA, *Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Rajagrafindi Persada, 2015, hal. 181.

konsep dan metodologi yang berlaku pada bank syariah. Penulis juga menguraikan hal yang substansia karena banyak nasabah yang ingin berpindah ke bank syariah dikarenakan keinginan mereka untuk menghindari riba.²⁸ Namun demikian tesis ini berbeda karena hanya menerangkan dari sisi motivasi menghindari riba oleh konsumen tidak secara praktikal membahas masalah produk yang ada di perbankan syariah.

2. Ida Dahliawati, dengan judul *Penafsiran M Quraish Shihab tentang ayat-ayat riba dalam Tafsir Al-Misbah*. Penulis menekankan makna riba yang ada dari berbagai sumber tafsir klasik dan modern dan memberikan berbagai tanggapan atas riba yang berlaku saat ini utama dalam sistem ekonomi moderen, dengan menggunakan acuan tafsir Al-Misbah penulis mendefinisikan makna riba menurut M. Quraish Shihab.²⁹ Tulisan ini berbeda dengan tulisan yang kami buat yang mana tulisan ini lebih kearah teori akan boleh dan tidaknya riba itu sendiri, namun tidak memberikan jawaban atas solusi yang ada saat ini serta contoh penggunaan bank konvensional dan bank syariah.
3. Samuel Sumantri, dengan judul *Prosedur Pengajuan KPR Syariah Bersubsidi: Studi Kasus Pada Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah, TBK., Jalan Ahmad Yani Kota Bogor*. Penelitian ini menjelaskan prosedur KPR Syariah bersubsidi di mana nasabah sebagai pihak pembeli (mustari) akan mendapatkan pinjaman jika nasabah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan bank. Pihak bank sebagai penjual (ba'yi), menerima pembayaran dari nasabah seperti biaya administrasi dan lainnya. Kemudian nasabah wajib melampirkan surat keterangan dari kelurahan setempat bahwa nasabah belum memiliki rumah.³⁰ Penelitian ini bersifat deskriptif, tidak sama sekali menganalisa apakah prosedur yang dilakukan Bank BRI Syariah dalam kantor cabang yang ditelitinya tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Terlebih tidak menganalisa apakah sejalan dengan prinsip Al-Qur'an.
4. Muhammad Elsa Tornis Mamukah, dengan judul *Akad Syariah Menghindarkan persoalan Riba*. Penulis menjabarkan bank syariah sebagai bank yang dapat menjawab keinginan umat muslim, untuk

²⁸ Siti Kholila, "Pengaruh Motivasi Menghindari Riba dan Pengetahuan Produk Perbankan Syariah Terhadap keputusan menjadi nasabah di Bank Muammalat KC Surabaya-Mas- Mansyur", *Tesis*, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018, hal. 3.

²⁹ Ida Dahliawati, "Penafsiran M Quraish Shihab tentang ayat-ayat riba dalam Tafsir Al-Misbah", *Tesis* UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2013, hal. XII.

³⁰ Samuel Sumantri, "Prosedur Pengajuan KPR Syariah Bersubsidi: Studi Kasus Pada Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah, TBK., Jalan Ahmad Yani Kota Bogor", *Tesis*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan, Bogor, 2015, hal. 54.

melakukan perbankan non riba diawal penulis juga menejelaskan ulam-ulama yang setuju akan bunga bank riba dan ada juga ulama-ulama yang menyatakan tidak riba.³¹ Secara umum penulis hanya seputaran kegiatan di perbankan syariah dengan berbagai produk yang ada, Namun demikian berbeda dengan tulisan kami yang lebih mencakup kegiatan praktis dalam menjawab solusi kegiatan ekonomi yang ada dilihat dari sisi tafsir tentunya.

5. Afit Kurniawan, dengan judul *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*. Penelitian ini secara khusus menelaah tiga akad dalam pembiayaan yang dilakukan bank syariah, yaitu akan murabahah, akan ijarah muntanahiyah bittamlik, dan akan musyaakah mutanaqisah. Penelitian ini membuktikan bahwa ketiga metode tersebut sejalan dengan prinsip syariah Islam. Masalah tersebut berkaitan dengan wakalah. Sehingga diafirmasi oleh syariat Islam.³²

Penelitian ini memang memang membahas akad murabahah, akan tetapi tidak menganalisa dengan penafsiran para ulama tafsir. Padahal, basis Al-Qur'an menjadi landasan awal dalam sumber hukum Islam.

6. Dessi Ayuningrum, dengan judul *Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Rumah (KPR) dan Pembiayaan (KPR Syariah) Terhadap Penjualan (Studi Kasus Bank BTN Konvensional dengan Bank BTN di Jakarta)*. Penelitian ini membuktikan bahwa bank BTN konvensional adalah cikal bakal bank BTN Syariah. Tujuan penggunaan antara BTN konvensional dan BTN syariah sama,yaitu untuk memajukan penjualan KPR; analisis rasio keduanya juga sama; prosedur pembiayaan keduanya sama, yaitu proses pengajuan kredit, dokumen yang diperlukan, studi kelayakan menggunakan konsep 5C, dan tahap pencairan dana.³³

Penelitian ini bersifat perbandingan, yaitu membandingkan antara Bank konvensional dan bank syariah. Menurut penelitian ini, tidak jauh berbeda antara kedua jenis bank tersebut, dari tujuan digunakan, prosedurnya, dan juga dalam masalah analisis rasio. Penelitian ini

³¹ Muhammad Elsa Tornis Mamukah, “ Akad Syariah Menghindarkan persoalan Riba”, dalam *Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 12, 2018, hal. 11.

³² Afit Kurniawan, “Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah”, dalam *Equilibrium*, Vol. 1, No. 2, 2013, hal. 279.

³³ Dessi Ayuningrum, “Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Rumah (KPR) dan Pembiayaan (KPR Syariah) Terhadap Penjualan (Studi Kasus Bank BTN Konvensional dengan Bank BTN di Jakarta)”, *Skripsi*, Program Studi D3 Akuntansi, Universitas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pelita Bangsa Bekasi, 2019, hal. 94.

secara jelas tidak menganalisa apakah prosedur kepemilikan rumah dengan BTN Syariah sejalan dengan prinsip Al-Qur'an ataukah tidak.

7. Khairul Anwar, dengan judul *Analisis Keraguan Masyarakat Terhadap Nilai Riba Pada Perbankan Syariah (Studi Objek KCS Bank Syariah Cabang Makassar)*. Penelitian ini menggunakan analisis persamaan dan perbedaan yang dimiliki oleh bank konvensional dan bank syariah. Disebutkan, bahwa variabel-variabel yang dimiliki oleh bank syariah mendekati bank konvensional. Hal ini yang memengaruhi masyarakat masih sedikit menggunakan bank syariah.³⁴ Penelitian ini tidak sama sekali menganalisa apakah bank syariah atau bank konvensional sejalan dengan prinsip Al-Qur'an. Lebih-lebih juga tidak menganalisa apakah KPR dalam bank syariah terkandung di dalamnya unsur riba atau tidak.
8. Mufti Afif dan Richa Angkita Mulyawisdawati, dengan judul *Celah Riba Pada Perbankan Syariah Serta Konsekuensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi*. Penelitian ini memaparkan beberapa kasus yang masuk dalam praktik ribawi yang ada dalam perbankan syariah, yaitu; pertama, kartu kredit, yang mana itu dibatasi jumlah dan periode kreditnya oleh bank penerbit kartu sebagai alat pembayaran non-tunai (hutang). Ia menegaskan, bunga yang dikenakan kepada pemegang kartu kredit dianggap tidak cocok jika digunakan untuk pembelian dalam jangka yang lama, karena semakin tinggi bunga yang akan ditanggung oleh pemegang kartu. Belum lagi jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran angsuran tiap bulan, maka pihak penerbit kartu akan memberikan penalty atau denda. Kemudian celah kedua yang disebutkan dalam risetnya adalah adanya biaya administrasi, sebagai biaya yang pada dasarnya dikeluarkan sebagai keperluan operasional seperti alat tulis kantor. Adapun macam-macamnya yaitu biaya administrasi penarikan uang tunai, kartu kredit, tabungan/formulir, administrasi peminjaman, dan administrasi jasa pengiriman/transfer. Namun, tidak banyak nasabah yang mengetahui rincian biaya tersebut. Bank hanya menginformasikan total biaya administrasi yang belum ditanggung oleh nasabah, tanpa menyebutkan rincian. Adapun celah ketiga adalah dalam transaksi murabahah, spesifikasinya pada penggunaan akad murabahah bil wakalah, penghitungan margin murabahah, dan denda murabahah. Demikian itu menurutnya masuk dalam kategori ribawi, yang menurutnya tidak sejalan dengan prinsip syariah, yang bisa merugikan individu,

³⁴ Khairil Anwar, "Analisis Keraguan Masyarakat Terhadap Nilai Riba Pada Perbankan Syariah (Studi Objek KCS Bank Syariah Cabang Makassar)", *Skripsi*, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020, hal. 62.

masyarakat, bahkan ekonomi umat.³⁵ Penelitian ini tidak membuktikan secara qur'ani apakah benar dalam bank syariah ada unsur riba atau tidak. Analisis yang digunakan hanya analisis rasional yang tidak didasari dengan sumber utama Islam, yaitu Al-Qur'an.

9. Muhammad Yasir Yusuf, dengan judul *Dinamika Fatwa Bunga Bank di Indonesia: Kajian Terhadap Fatwa MUI, Muhammadiyah dan Nahdlatul Ulama*. Penelitian ini membuktikan bahwa ulama-ulama baik yang ada di tubuh MUI, Muhammadiyah, maupun NU, mengalami evolusi dalam menafsirkan makna riba dalam perbankan. Meski terjadi perdebatan antar satu organisasi masyarakat Islam dengan yang lainnya, kesemuanya merekomendasikan penggunaan bank syariah sebagai transaksi masyarakat muslim Indonesia.³⁶ Meskipun penelitian ini menemukan hasil penelitian bahwa para ulama baik di MUI, Muhammadiyah, dan NU merekomendasikan bank syariah, tetapi tidak secara khusus membahas KPR dalam bank syariah terkait ada atau tidaknya unsur riba.
10. Nofinawati, dengan judul *Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*. Penelitian ini membuktikan bahwa perkembangan bank syariah di Indonesia terus bertambah pesat, catatan pertumbuhan itu terjadi pada jumlah bank syariah, jumlah unit usaha syariah, jumlah BPRS dengan jaringannya, jumlah DPK dan jumlah yang disalurkan, dan aset yang menggembirakan.³⁷ Penelitian ini juga tidak memaparkan ada atau tidaknya riba dalam prosedur perbankan syariah dalam masalah KPR.
11. Nabila Fatmasari, dengan judul *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Mu'amalah)*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa antara sistem pembiayaan KPR Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah Bank BTN dan Bank Mu'amalah ada persamaan dan perbedaan pada keduanya. Persamaannya adalah ada pada sistem pembiayaan KPR, yaitu pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pemberian kredit, dan sumber bunga atau margin keuntungan. Sedangkan perbedaannya dapat diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan

³⁵ Mufti Afif, "Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi", dalam *Cakrawala*, Vol. XI, No. 1, 2016, hal. 6-9.

³⁶ Muhammad Yasir Yusuf, "Dinamika Fatwa Bunga Bank di Indonesia: Kajian Terhadap Fatwa MUI, Muhammadiyah dan Nahdlatul Ulama", dalam *Media Syariah*, Vol. XIV, No. 2, 2012, hal. 158.

³⁷ Nofinawati, "Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia", dalam *Juris*, Vol. 14, No. 2, 2015, hal.182.

angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya.³⁸

Meskipun penelitian ini membahas dua bank syariah yang cukup terkenal keduanya, yaitu Bank BTN dan Bank Mu'amalah, akan tetapi penelitian ini tidak sama sekali membahas terkait dengan apakah di dalam KPR Bank-bank Syariah didapati riba ataukah tidak. Penelitian ini hanya bersifat deskriptif dan membandingkan dua bank secara umum.

12. Putri Puspita Sari, dengan judul *Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah*. Penelitian ini menyebutkan bahwa pada dasarnya KPR Syariah memiliki fungsi yang hamper sama dengan KPR Konvensional, yaitu sebagai salah satu pembiayaan yang tujuannya adalah untuk membantu para nasabah mewujudkan keinginannya untuk memiliki sebuah rumah. Perbedaan dari akad atau perjanjian antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada perhitungan angsuran. Yang mana bank konvensional menetapkan sistem bunga dalam perhitungan angsuran, sedangkan bank syariah menetapkan margin keuntungan yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani akad perjanjian. Persyaratan administrasi dalam proses pembiayaan KPR antara bank konvensional dengan bank syariah secara umum mrnfrksti sama. Akan tetapi terdapat hal-hal yang mendasar yang membuat bank tersebut berbeda. Diantaranya perlakuan nasabah jika terlambat membayar angsuran dan ketika nasabah menginginkan melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo.³⁹

Penelitian Putri ini tidak menyinggung soal pandangan agama dalam pembiayaan KPR, terutama yang berbasis konvensional. Pun demikian tesis tersebut tidak membahas terkait dengan apakah ada riba atau tidak di dalam bank Syariah.

13. Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, dengan judul *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan RUMah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pemiaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)*.

³⁸ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Mu'amalah)", dalam *Penelitian Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, t.th, hal. 24.

³⁹ Putri Puspita Sari, "*Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah*", dalam *Penelitian Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, t.th, hal. 18.

Penulis penelitian ini mencoba membandingkan antara sistem pembiayaan kredit perumahan pada Bank umum dan bank syariah. Tujuan membandingkannya ini adalah untuk mengetahui terkait dengan perbedaan sistem pembiayaan kredit perumahan oleh Bank Jabar Banten (BJB) dan Bank Jabar Syariah sebagai sampel. Berdasarkan hasil analisa yang telah dilakukan, penulisnya menyimpulkan bahwa perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. Pada bank konvensional sepenuhnya adalah dengan menggunakan sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah adalah dengan menerapkan akad murabahah dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil. Dalam menjalankan prosedur pemberian kredit KPR lebih teliti agar tercapainya pelaksanaan analisis penilaian kredit secara optimal sehingga tidak ada kredit macet. Dalam pembiayaan murabahah KPR sebaiknya pihak bank harus terus teliti dalam memeriksa syarat-syarat calon debitur dan pihak bank juga harus lebih teliti dalam melakukan analisis pembiayaan terhadap nasabah.⁴⁰

Penelitian ini membandingkan dua bank yang sama, yaitu Bank Jawa Barat (BJB). Akan tetapi antara yang konvensional dengan yang syariah. Penelitian ini tidak memfokuskan pada analisis Al-Qur'an atas transaksi pada KPR Bank Syariah apakah ada riba di dalamnya atautah tidak. Penelitian ini tidak sama dengan penelitian yang dilakukan penulis dalam tesis ini.

14. Amirah Fauziyah, dengan judul *Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah*. Penelitian ini tujuannya adalah untuk memahami perbedaan antara implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah dilihat dari aspek-aspek sebagai berikut, yaitu aspek pola, aspek perhitungan, aspek harga, aspek jaminan, aspek denda dan penalti pada beberapa perbankan di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian ini Amirah menyimpulkan beberapa perbedaan antara implementasi produk pembiayaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah kedalam enam aspek, yaitu aspek pola perbedaan pada jenis akad dan sistem marginnya, aspek perhitungan pada beban tambahan dan besar marginnya, aspek harga pada rumus perhitungan total angsuran pokok ditambah marginnya,

⁴⁰ Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan RUMah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)", dalam *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* Vol. 2 No. 1 Januari 2018, hal. 116.

aspek jaminan pada prosedur eksekusi jaminannya, serta aspek denda dan penalti pada besar prosentase dan perlakuannya.⁴¹

Pada dasarnya penelitian ini merinci perbedaan kedua bentuk KPR (konvensional dan syariah) dengan mengarah pada beban pembiayaan yang dibayar oleh pembeli yang dalam aspek agama bisa masuk dalam kategori riba. Akan tetapi penulis tidak menekankan pada aspek syariah tersebut, sehingga penelitian ini hanya menjelaskan perbedaan-perbedaannya dari sisi bisnis saja, tidak dari sisi hukum Islam maupun pandangan tafsir Al-Qur'an atas KPR Syariah.

15. Peter, dengan judul *Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah*. Peter menyimpulkan bahwa KPR sistem syariah dapat menjadi alternatif penyaluran KPR yang sama-sama menguntungkan baik untuk nasabah ataupun bank. Bagi nasabah ada kepastian angsuran yang tidak akan naik selama jangka waktu kredit sama halnya dengan KPR Konvensional yang menggunakan perhitungan bunga Flat Rate. Penelitian tersebut juga menyimpulkan bahwa KPR Konvensional dengan KPR Syariah pada dasarnya sama, hanya saja terdapat perbedaan istilah dan juga cara penanganan kasus khusus yang terjadi seperti pada saat terjadi pelunasan ataupun adanya tunggakan.⁴²

Secara tidak langsung penelitian ini ingin menyatakan bahwa baik di dalam pembayaran KPR sistem bank konvensional maupun bank syariah sama-sama didapati bunga di dalamnya. Hanya saja penelitian di atas tidak menggunakan analisa keagamaan, sehingga tidak menyimpulkan bahwa dalam bunga tersebut bisa masuk riba atau tidak. Sehingga penelitian ini tidak membahas apakah di dalam KPR Syariah didapati unsur riba atau tidak.

16. Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'I, dengan judul *Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi*. Penulis menyimpulkan beberapa hal; pertama, Ketetapan hukum antara teori dan praktek akad murabahah dan IMBT telah sesuai karena pada Fatwa DSN MUI yang menjadi landasannya pun adalah Al-Qur'an, hadits dan ijma' ulama. Kedua, Mekanisme akad murabahah dan IMBT yang diterapkan pada produk KPR bank BRI Syariah telah sesuai dengan ketentuan syariah, dan Krtiga, Pada angsuran, bank BRI Syariah

⁴¹ Amirah Fauziyah, "Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah", dalam *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, Universitas Brawijaya, Vol. 4, No. 2, 2018, hal. 14.

⁴² Peter, "Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah" dalam *Jurnal Manajemen*, vol.7. No. 2, Mei 2008, hal. 7.

menggunakan sistem piramida terbalik atau efektif, dimana angsuran pokok tetap dan marginnya semakin lama semakin menurun sampai akhir pelunasan pembiayaan.⁴³

Produk KPR pada bank BRI Syariah KC Malang Kawi adalah dengan akad murabahah dan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) yang sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). Pada produk KPR Faedah yang menggunakan akad Murabahah, sistem yang digunakan adalah jual beli yang mana barang akan dikirim kepada nasabah saat pihak bank telah melakukan pembelian pada agen. Berikutnya adalah nasabah akan mulai menyicil pembayaran sampai akhir pelunasan. KPR IMBT yang menggunakan sistem Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik memiliki opsi pilihan yang membedakannya dengan KPR Faedah. Pada akhir pelunasan, KPR IMBT memberikan opsi untuk kepemilikan atau tidak kepada nasabah. Sisa pokok pada KPR IMBT memiliki jumlah yang lebih sedikit dari pada KPR Faedah yang menggunakan akad murabahah.⁴⁴

Mekanisme transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah KC Malang Kawi melalui beberapa tahap berikut: (1) nasabah yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan rumah datang ke bank. (2) nasabah mengisi FAP (Form Aplikasi Permohonan) yang disediakan oleh bank guna mengetahui data-data dan informasi pendukung seputar nasabah. (3) pihak bank mengumpulkan data utama calon nasabah. (4) selanjutnya AO menganalisa kemampuan nasabah membayar pembiayaan rumah tersebut. (5) pihak bank atau AO melakukan BI Checking yang berfungsi untuk pemeriksaan riwayat kredit nasabah dengan mengacu pada data BI (Bank Indonesia). (6) selanjutnya adalah penilaian jaminan (appraisal) untuk melihat layak atau tidaknya nasabah tersebut untuk dibiayai. Apabila jaminan tersebut sudah disetujui dan diterima oleh pihak bank, maka kemudian tidak langsung begitu saja memberikan nominal pembiayaan, melainkan hanya memberikan 80% (ketentuan dari pusat) dari nilai jaminan tersebut. (7) seluruh data yang di dapat di input pada sistem BRIS. (8) dilakukan proses interview dengan nasabah (cross check data dan pendapatan). (9) pengajuan kepada komite pembiayaan apakah disetujui atau tidak. (10) penerbitan SP3 (Surat

⁴³ Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi" dalam *FALAH Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2, 2017, 175.

⁴⁴ Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", hal. 176.

Persetujuan Prinsip Pembiayaan). (11) realisasi akad pembiayaan. Dan (12) proses pencairan dana dan proses pembayaran ke pihak penjual.⁴⁵ Secara spesifik, penelitian ini tidak memfokuskan pada analisis apakah ada unsur riba atau tidak di dalam KPR Syariah, termasuk BRI Syariah.

17. Muhammad Zaini, dengan judul *Studi Deskriptif Minat Nasabah Memilih KPR Berbasis Syariah (Studi Kasus di PT. Berkah Zuhud Makmur)*. Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah tentang minat nasabah terhadap KPR berbasis syariah yang masih sedikit. Berdasarkan fakta lapangan yaitu pada PT. Berkah Zuhud Makmur sebagai instansi bergerak dibidang properti yang bekerjasama dengan dua perbankan yakni Artha Graha dan BTN Syariah, tentang minat nasabah mengambil KPR berbasis syariah yang masih minim yakni jika dilihat dari jumlah nasabah yang mengambil KPR berbasis syariah sebanyak 30 nasabah sedangkan unit rumah sudah mencapai 150 buah. Zaini mencoba untuk melihat sejauh mana minat nasabah memilih KPR syariah dan faktor yang mempengaruhi. Penelitian Zaini ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, diman subjek dalam penelitian ini adalah pimpinan dan tiga nasabah yang sudah memilih KPR berbasis syariah pada PT. Berkah Zuhud Makmur. Zaini menyimpulkan bahwa nasabah berminat memilih KPR berbasis syariah sebab mereka memiliki keyakinan dan ketaatan yang kuat dengan aturan agama Islam yang dianutnya, nasabah juga memiliki ketertarikan lebih dengan nilai-nilai keislaman dan memiliki rasa senang dengan nilai-nilai keislaman sehingga menimbulkan perhatian lebih terhadap sesuatu, seperti dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal dengan memilih KPR berbasis syariah sebagai produk dari perbankan syariah yang diyakini bisa membantu nasabah dalam pembiayaan rumah di PT. Berkah Zuhud Makmur.⁴⁶

Penelitian ini memang secara spesifik membahas pembayaran KPR Syariah, akan tetapi hanya focus pada kuantitas peminat terhadap bank tersebut, namun tidak mengulas apakah ada unsur riba di dalam bank syariah atau tidak. Selain itu penelitian ini juga tidak menganalisa ayat-ayat Al-Qur'an untuk mengukur apakah ada unsur riba di dalam KPR Syariah atau tidak.

⁴⁵ Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", hal. 176.

⁴⁶ Muhammad Zaini, "Studi Deskriptif Minat Nasabah Memilih KPR Berbasis Syariah (Studi Kasus di PT. Berkah Zuhud Makmur).", dalam *Artikel Pribadi*, Fakultas Studi Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari. T.th, hal. 1.

18. Helmi Haris, dengan judul *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Penelitian ini menganalisa pembiayaan kepemilikan rumah dalam perbankan syariah. Menurut Helmi, model KPR dalam perbankan syariah memiliki sisi positif dan juga negatif. Sisi positifnya, bahwa KPR dalam perbankan syariah merupakan satu inovasi baru dalam sistem pembiayaan rumah. Dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syariah berarti calon nasabah memiliki berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya. Sementara itu dari sisi negatifnya adalah memunculkan KPR Syariah terkesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini, di bank syariah yang satu dengan bank syariah yang lain berbeda sehingga terkesan tidak konsisten. Namun pada hakikatnya telah ada di Indonesia sudah ada sebuah lembaga (di bawah naungan MUI), yaitu Dewan syariah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syariah, seperti bank itu sendiri.⁴⁷

Penelitian ini secara umum hanya mendeskripsikan apa itu KPR Syariah, kekurangan, dan kelebihan. Penelitian ini secara khusus tidak membahas terkait unsur-unsur di dalam KPR Syariah, apakah di dalamnya ada unsur riba atau tidak. Sehingga penelitian ini tidak sama dengan penelitian yang dilakukan penulis dalam tesis ini.

19. Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, dengan judul *Impelementasi Hybrid Contract Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah Bank Konvensional ke bank Syariah dalam Perspektif Hukum Islam*. Distie dan Syamsul dalam kesimpulan penelitian yang diperoleh, menunjukkan larangan multi akad atau *hybrid contracts* yang berkembang selama ini dimaknai secara sempit dan keliru. Larangan tersebut berdampak pada lambatnya pengembangan inovasi produk perbankan syariah di Indonesia. Termasuk di dalamnya proses *take over* pembiayaan hunian syariah yang mengandung multi akad. Proses *take over* yang dilakukan oleh bank syariah ke bank konvensional dengan sistem *syirkah al-milk*, lalu memberikan produk pembiayaan hunian syariah kepada nasabah dengan akad ba'i

⁴⁷ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", dalam *La Riba; Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, Tahun 2017, hal. 124.

murabahah tidak dapat dimasukkan ke dalam *hybrid contracts* yang dilarang dalam perspektif Hukum Islam.⁴⁸

Seperti dengan penelitian-penelitian yang sebelumnya, penelitian Distie dan Syamsul ini sama sekali tidak membahas unsur riba di dalam perbankan syariah (KPR Syariah). Penelitian ini secara spesifik mengangkat hukum Islam untuk menganalisis implementasi hybrid contract pada take over pembiayaan hunian syariah dari bank konvensional ke perbankan syariah.

20. Zaldy Suhatman, dkk, dengan judul *Analisis Strategis Pemasaran KPR di BNI Syariah Kantor Cabang BSD*. Strategi pemasaran yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah dalam memasarkan KPR syariah sejak tahun 2016-2020 yaitu akad yang digunakan adalah murabahah dan MMQ. Sedangkan pemasarannya adalah dengan direct selling dan strategic partnership dengan developer. Kendala dan tantangan yang dihadapi BNI Syariah tersebut yaitu banyaknya persaingan dengan bank-bank syariah maupun konvensional untuk menjaring konsumen KPR dan Developer telah kerjasama dengan lebih dari dua bank sehingga untuk mengatasi dan menghadapi tantangan itu BNI syariah melakukan strategi. Solusi menghadapi tantangan dan kendala yang dialami oleh BNI Syariah dalam memasarkan produk KPR Syariah di BSD adalah dengan cara: Persyaratan DP KPR Syariah yang diperketat, marketing harus aktif melakukan pendekatan ke developer agar merekomendasikan BNI syariah kapan calon konsumen developer tersebut ke BNI syariah, dan kemudian menyediakan program *Fee Marketing* yang dikhususkan untuk para marketing perumahan apabila mampu merekomendasikan konsumen yang berkualitas untuk KPR di BNI Syariah di BSD.⁴⁹

Meskipun penelitian ini membahas KPR Syariah, akan tetapi tidak membahas apakah ada unsur riba di dalam BNI Syariah, khususnya dalam kredit pemilikan rumah atau tidak. Penelitian ini hanya memfokuskan strategi BNI Syariah dalam memasarkan produk KPR-nya.

21. M. Daud Rasyidy, dengan judul *Impelementasi Akad Istishna' dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany*

⁴⁸ Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, “ Impelementasi Hybrid Contract Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah Bank Konvensional ke bank Syariah dalam Perspektif Hukum Islam”, dalam *Jurnal Jurispudence*, Vol. 7, No. 1, 2017, hal. 80.

⁴⁹ Zaldy Suhatman, dkk, “ Analisis Strategis Pemasaran KPR di BNI Syariah Kantor Cabang BSD”, dalam *Jurnal Madani Syariah*, Vol. 2, No. 4, 2021, hal. 72.

Residence Jember). Daud dalam penelitiannya menyatakan bahwa, produk KPR Syariah yang ada di Amany Residence menggunakan instrument akad Istishna' yaitu sebuah transaksi jual beli dengan cara memesan, untuk kemudian dibuatkan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu, lokasi dan ukuran sudah ditentukan oleh pihak developer. Sementara itu konsumen hanya memilih spesifikasi mana yang akan dia pesan, dan penyerahan barang dilakukan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan dengan cara tunai, mengangsur atau mencicil.⁵⁰

Penelitian ini memang membahas sisi syariah dalam kredit kepemilikan rumah. Namun tidak secara spesifik menyoroti apakah dalam KPR Syariah ada unsur riba atau tidak. Berbeda dengan penelitian penulis dalam tesis, penelitian ini tidak menyoroti tafsir Al-Qur'an untuk melihat apakah ada unsur riba dalam KPR Syariah atau tidak ada.

22. Feri Irawan, dengan judul *Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah*. Penelitian ini menyatakan bahwa, di zaman yang modern ini, rumah menjadi kebutuhan pokok, yang jumlahnya terus meningkat bagi masyarakat, khususnya masyarakat kaum milenial. Namun, masyarakat menengah perkotaan yang kritis mulai menerapkan gaya hidup Islami dengan memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah yang disediakan oleh Developer Property. Penelitian ini hendak mengetahui pengaruh faktor kesesuaian agama dan faktor operasional terhadap konsumen dalam pembelian rumah KPR developer syariah. Dengan metode penelitian *regresi linear berganda* yang bersumber dari data primer dengan menyebarkan kuisioner kepada konsumen rumah KPR developer syariah sebanyak 90 orang responden. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik purposive sampling dan olah data dengan menggunakan software SPSS versi 22 for windows. Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor kesesuaian agama secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembelian rumah KPR developer syariah dengan nilai Sig. ($0.154 > 0.05$) dan nilai t-hitung ($1.439 < 1.987$). Pun demikian, faktor operasional secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembelian rumah KPR developer

⁵⁰ M. Daud Rasyidy, "Implemntasi Akad Istishna' dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember)", dalam *Penelitian Pribadi*, IAIN Jember, t.th, hal. 40.

syariah dengan nilai Sig. (0.416 > 0.05) dan nilai t-hitung (0.818 < 1.987).⁵¹

Penelitian ini hanya membahas hal yang menentukan seseorang memilih KPR Syariah. Penelitian ini tidak membahas apakah di dalam KPR Syariah ada unsur riba atau tidak.

23. Muhammad Hikam, dengan judul *Tingkat Ketertarikan Masyarakat Muslim Terhadap Bank Syariah di Yogyakarta, Indonesia*. Penelitian Hikam ini menyimpulkan bahwa masyarakat Yogyakarta belum sepenuhnya tertarik dengan produk perbankan syariah. Ada beberapa sebab mengapa sampai saat ini masyarakat muslim di Yogyakarta belum sepenuhnya tertarik untuk menggunakan jasa bank syariah, antara lain: masyarakat belum percaya sepenuhnya dengan kesyariahan bank syariah; adanya kewajiban dari tempat bekerja untuk menggunakan bank konvensional; fasilitas terkait kepentingan bisnis yang tidak dapat dipenuhi oleh bank syariah dimana sebagian besar dikarenakan pembatasan wewenang oleh peraturan perundang-undangan; dan belum adanya pengetahuan yang memadai tentang pentingnya transaksi syariah dari sisi agama.⁵²

Penelitian ini membahas perbankan syariah secara umum saja, yaitu terkait dengan minat masyarakat terhadap perbankan syariah. Sayangnya, penelitian ini sama sekali tidak menyinggung terkait adakah unsur riba di dalam perbankan syariah, khususnya dalam masalah kredit kepemilikan rumah.

24. Juliana, dkk, dengan judul *Ketertarikan Nasabah Bank Konvensional Melakukan Take Over ke Bank Syariah (Studi Kasus Pada Perbankan Syariah di Kota Lhoksumawe)*. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan implementasi Take over dan untuk mengetahui mengapa pelanggan tertarik untuk mengambil alih dari Bank Konvensional ke Perbankan Syariah di Kota Lhokseumawe. Juliana, dkk menyimpulkan dua hal; *pertama*, Kontrak yang digunakan dalam Perbankan Syariah di Kota Lhokseumawe adalah kontrak *hiwalah*, *murabahah* dan *qardh*. Implementasi dan aplikasi yang ditentukan oleh Perbankan Syariah di Kota Lhokseumawe dengan melalui beberapa tahap, yaitu: Pelanggan mengajukan file aplikasi pembiayaan di Perbankan Syariah, pelanggan mengkonfirmasi sisa kredit di Bank asli, setelah menandatangani semua dokumen aplikasi, petugas keuangan dan pelanggan membawa uang tunai

⁵¹ Feri Irawan, “Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah”, dalam *Penelitian Individu*, Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul Wathan Samawa Sumbawa Besar, NTB, t.th, hal. 2.

⁵² Muhammad Hikam, “*Tingkat Ketertarikan Masyarakat Muslim Terhadap Bank Syariah di Yogyakarta, Indonesia*”, dalam *Jurnal Kemenkeu*, Vol. 4, No. 1, 2017, hal. 2.

ke bank bahwa pembayaran dilakukan, pelanggan telah ditransfer ke Perbankan Syariah di Kota Lhokseumawe setelah menandatangani perjanjian pembiayaan dan mengajukan legalitas jaminan. Dan kedua, alasan pelanggan beralih ke bank Syariah di Kota Lhokseumawe adalah karena pelanggan menginginkan pembiayaan berdasar sistem syariah, mudah diakses oleh publik, prosesnya cepat, biaya administrasi dan asuransi lebih murah, sehingga pelanggan tertarik untuk beralih ke Perbankan Syariah di Kota Lhokseumawe dengan kontrak pembiayaan murabahah.⁵³

Penelitian ini secara umum hanya menyampaikan hal-hal positif yang ada di dalam perbankan syariah. Namun tidak menganalisa kekurangan-kekurangannya, termasuk apakah di dalamnya ada unsur riba atau tidak ada.

Dari penelitian-penelitian terdahulu yang relevan yang telah dipaparkan di atas, tidak ada penelitian yang secara khusus membahas konsep KPR qur'ani atau penelitian yang secara khusus menganalisa ada atau tidaknya unsur riba dalam praktik KPR perbankan syariah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian untuk menelusuri, mengeksplorasi, dan memahami gejala sentral dimana hasil data yang disampaikan secara deksriptif dan hasil penelitian disampaikan melalui kata-kata dalam teks.⁵⁴ Penelitian ini secara khusus menelaah surah Al-Baqarah 2/:275, surah An-Nisa 4/: 29, surah Al-Baqarah 2/: 238, dan surah Al-Maidah 5/: 1-2.

2. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu sumber primer dan sumber skunder. Sumber primer yang digunakan dalam penelitian ini ialah surah Al-Baqarah 2/:275, surah An-Nisa 4/: 29, surah Al-Baqarah 2/: 238, dan surah Al-Maidah 5/: 1-2 dan tafsir Al-Qur'an, yaitu tafsir Mafâtiḥ Al-Ghaîb karya Fakhr

⁵³ Juliana, dkk, "Ketertarikan Nasabah Bank Konvensional Melakukan Take Over ke Bank Syariah (Studi Kasus Pada Perbankan Syariah di Kota Lhoksumawe)", dalam *Jurnal Aqsho*, No. 1, No. 1, 2020, hal. 30.

⁵⁴ Ahmad Tanzeh, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011, hal. 48.

Ad-Dîn Ar-Râzi, Tafsir Al-Qur'an Al-'Azhîm karya Ibn Katsîr, At-Tahrîr wa At-Tanwîr karya Tâhir Ibn 'Âsyûr, Tafsir Al-Marâghi karya Musthafâ Al-Marâghi, Al-Azhar karya Buya Hamka, dan Al-Mishbah karya M. Quraish Shihab.

Adapun data skunder yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel website, dan data-data lainnya yang masih terkait dengan perbankan syariah, KPR, Bank Syariah, dan hal-hal yang terkait dengannya.

3. Pengelolaan Data

Data-data yang sudah terkumpul kemudian penulis organisir. Berawal dari mengumpulkan ayat-ayat terkait dengan riba, jual beli, dan berserikat, dan kemudian dilihat dari penafsiran para ulama tafsir, baik tafsir klasik dan modern, serta dianalisa secara cermat. Kemudian penafsiran para ulama tersebut digunakan untuk membaca konsepsi dan prosedur perbankan syariah dalam masalah KPR dengan menggunakan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, dengan tujuan supaya menjadi data yang komprehensif.

4. Analisis Data

Adapun analisis yang dimaksud dalam penelitian adalah cara untuk menarik kesimpulan dengan cara menarik makna general atas data-data primer yang disempurnakan dengan data skunder, khususnya terkait penafsiran ayat-ayat terkait riba, jual beli, dan berserikat. Data-data tersebut dianalisis dengan teori yang digunakan di dalam penelitian ini sebagaimana disebutkan di atas.

I. Sistematika Penulisan

Agar mencapai tujuan yang diinginkan, penulisan tesis ini menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Bab I: Pendahuluan. Bab ini menjadi kerangka dasar dalam penelitian. Pendahuluan adalah bagian yang penting dalam penelitian. Pada bab ini terdiri atas latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian yang mencakup pemilihan jenis penelitian, data dan sumber data, dan teknis analisis data dan sistematikan kepenulisan.

Bab II, Tinjauan Umum Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah, mencakup konsep kepemilikan rumah via Bank Syariah, detail metodologi KPR pada Bank Syariah, masalah pada metodologi yang berlaku pada KPR perbankan syariah

Bab III tentang Prinsip Ekonomi Perdagangan Islam, mencakup: konsep riba dalam Al-Qur'an, konsep jual beli dalam Al-Qur'an, konsep berserikat dalam Al-Qur'an.

Bab IV, Kredit Pemilikan Rumah Berbasis Al-Qur'an, mencakup analisa Al-Baqarah 2/: 275, menghilangkan unsur riba menjadikan jual beli, developer rumah berperan penting dalam menghilangkan unsur riba. Dan Bab V Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH

A. Konsep Kepemilikan Rumah via Bank Syariah

Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Latin *Credere* yang berarti percaya atau *to believe* atau *to trust*. Karenanya dasar pemikiran pemberian kredit oleh suatu perbankan kepada seseorang/lembaga adalah berdasarkan kepercayaan (*faith*). Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, kredit diartikan sebagai transaksi jual beli atau yang serupa, yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur.

Sesuai Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Berdasarkan pengertian tersebut, terkandung unsur-unsur kredit itu sendiri, sebagai berikut :

Waktu, yang menyatakan bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberian kredit dan pelunasannya.

Kepercayaan, yang melandasi pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu debitur akan mengembalikannya sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

¹ UUD No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Penyerahan, yang menyatakan bahwa pihak kreditur menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikan setelah jatuh tempo.

Risiko, yang menyatakan adanya risiko yang mungkin timbul selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasannya.

Persetujuan atau perjanjian, yang menyatakan bahwa antara kredit dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan suatu perjanjian.²

Pengertian kredit ini secara langsung juga disinggung dalam tata hukum negara Indonesia atau dalam Undang-undang. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pasal tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit yaitu: Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain; Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu; Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.³

Unsur pertama dari Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang di sini seYogianya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro) baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Dalam pengertian “penyediaan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu” adalah cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (*factoring*) dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negosiasi hasil ekspor.

Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (*cause*) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur

² Thomas Suyanto, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramdia Pustaka Utama, 2007, hal. 14.

³ Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, t.th: Guepedia, 2021, hal. 33.

dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut di atas sebagai dasar untuk menyatakan sahny suatu perjanjian.

Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam meminjam antara debitur dan kreditur.

Unsur yang terakhir adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.

Selain pengertian mengenai Kredit sebagaimana dimaksud di atas, dalam UU Perbankan juga dikenal adanya Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang merupakan bentuk penyediaan dana yang dilakukan oleh Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kredit oleh bank atau lembaga keuangan lainnya di berikan kepada orang dan lembaga yang memerlukannya di bedakan dalam beberapa jenis kredit. Perbedaan jenis-jenis kredit sangat diperlukan dalam rangka setting kredit yang akan dilakukan oleh bank.

Terdapat banyak jenis kredit yang di berikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat maupun lembaga keuangan lainnya untuk masyarakat terdiri dari beberapa jenis⁴ yaitu :

1. Jenis Kredit Dilihat Dari Segi Tujuan Pegunaannya

Jenis kredit dapat dibedakan dari beberapa segi. Dari segi tujuan, kredit dibagi menjadi dua yaitu kredit konsumtif dan kredit non-konsumtif (produktif). Kredit konsumtif adalah sebuah kredit yang ditujukan kepada setiap nasabah atau pengguna bank yang diperuntukan untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari, sebagai contoh yaitu untuk membeli rumah, membeli motor dan barang-barang lainnya yang sifatnya sebagai pemenuh kebutuhan sehari-hari. Sedangkan kredit non-konsumtif (produktif) yaitu kredit yang diberikan kepada para nasabah atau pengguna dana yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang

⁴ Burt Edwads, *Credit Menegement Handbook*, England: Gower Publishing, 2014, hal. 190.

bersifat produktif. Sebagai contoh dana yang berasal dari pengajuan kredit digunakan untuk usaha atau bahkan untuk perluasan usaha atau untuk modal kerja. Dari kedua macam jenis kredit tersebut, ada yang menambahkan satu jenis lagi, yaitu kredit perdagangan. Jenis ini merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.⁵

a. Kredit Produktif

Kredit produktif dapat dibagi pula ke dalam beberapa bagian, pembagian ini pula biasanya dikategorikan sebagai pembagian kredit ditinjau dari sisi kegunaannya. Pembagian tersebut di antaranya yaitu:

1) Kredit investasi

Yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang atau jasa bagi usaha yang bersangkutan. Kredit ini diberikan kepada perusahaan yang baru akan berdiri untuk keperluan membangun pabrik baru. Kredit ini dapat dikatakan juga sebagai kredit digunakan untuk kepentingan perluasan usaha atau membangun proyek besar/pabrik baru dalam masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan kebanyakan kredit ini digunakan untuk kegiatan suatu perusahaan.⁶

2) Kredit modal kerja

Yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan. Kredit ini diberikan kepada perusahaan yang telah berdiri, namun membutuhkan dana untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Misalnya dalam hal membayar gaji pegawai atau untuk membeli bahan baku. Kredit modal kerja disebut juga dengan kredit yang dicarikan untuk mendukung investasi yang sudah ada. Sangat jelas perbedaan kredit investasi dengan kredit modal kerja. Kredit investasi digunakan untuk pembangunan awal dari suatu perusahaan, sedangkan kredit modal kerja digunakan untuk

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), hal 77.

⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, hal 77.

kepentingan operasional suatu perusahaan yang sudah berjalan atau beroperasi.

b. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak akan menambah barang atau jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Kredit konsumtif digunakan untuk kepentingan pribadi seperti kredit rumah, kredit barang rumahan, kredit kendaraan atau barang-barang lain sebagai konsumsi pribadi.

2. Jenis Kredit Dilihat Dari Segi Sektor Usaha

Ditinjau dari sisi sektor usaha, kredit dapat dibagi ke dalam beberapa bagian, yaitu:

a. Kredit pertanian

Kredit pertanian diberikan untuk membiayai sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

b. Kredit peternakan

Diberikan untuk jangka pendek misalnya untuk peternakan ayam dan jangka panjang misalnya untuk kambing ataupun sapi.

c. Kredit industri

Diberikan untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

d. Kredit perumahan

Diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

3. Kredit Ditinjau Dari Segi Jangka Waktu

Ditinjau dari sisi jangka waktu, kredit dapat dibagi ke dalam beberapa jenis, yaitu sebagai berikut:

a. Kredit jangka pendek

Yaitu suatu kredit yang diberikan tidak melebihi jangka waktu 1 tahun atau dapat juga dikatakan terkadang paling lama hanya satu tahun serta biasanya jenis ini digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Yaitu suatu kredit yang diberikan dengan jangka waktu 1 – 3 tahun. Seperti kredit sebelumnya, terkadang kredit dalam jangka menengah digunakan untuk modal kerja.

c. Kredit jangka panjang

Yaitu suatu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun. Biasanya kredit jenis ini digunakan untuk investasi

jangka panjang, misalnya perkebunan karet, kelapa sawit dan dapat juga digunakan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan, kendaraan atau yang lainnya.

4. Kredit Ditinjau Dari Segi Jaminannya

Ditinjau dari sisi jaminannya, kredit dapat dibagi ke dalam beberapa jenis, yaitu sebagai berikut:

a. Kredit dengan jaminan

Adalah suatu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, baik berupa barang/ benda berwujud atau tidak berwujud, dan atau jaminan orang.

b. Kredit tanpa jaminan

Adalah suatu kredit yang diberikan tanpa jaminan baik berupa barang/benda berwujud atau tidak berwujud, dan atau jaminan orang.

B. Definisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pada umumnya digunakan atau dimanfaatkan oleh masyarakat dari kalangan menengah ke bawah. Walaupun tidak menutup kemungkinan, masyarakat kalangan atas pun bisa memanfaatkan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh lembaga tertentu baik itu bank maupun toko atau perusahaan dagang lainnya. Di antara contoh dalam penggunaan kredit yaitu dalam pemenuhan kebutuhan rumah. Maka kredit yang digunakan adalah kredit kepemilikan rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dipahami melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Sedangkan secara definitif, KPR adalah pendanaan yang dilaksanakan atau dibuat oleh bank. Dana yang dikeluarkan oleh bank untuk membiayai orang yang hendak mengambil rumah dengan cara mencicil. Oleh ini masyarakat tidak lagi dibingungkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Dalam arti lain, KPR merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah.⁷

Ada beberapa sistem dalam KPR, tergantung bank penyalurnya, apakah bank konvensional ataukah bank syariah. Dalam sistem kredit

⁷ Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank*, Yogyakarta: Media Presindo, 2021, hal. 1.

kepemilikan rumah yang berlaku pada bank konvensional, yaitu sebelumnya nasabah mengajukan kredit yang digunakan untuk kepemilikan (membeli atau membangun) rumah kepada bank, maka pengajuan kredit harus dinilai terlebih dahulu oleh pihak, apakah bank layak untuk diberikan kredit berdasarkan aturan yang telah berlaku (yang terkenal dengan istilah 5C: (*Character, Capacity, Collateral, Capital, Condition*)). Setelah penilaian tersebut, pihak bank dengan nasabah tersebut mengadakan perjanjian untuk menyepakati dan menyetujui aturan yang dibuatkan oleh bank. Maka setelah nasabah menyetujui semua aturan yang diberikan, otomatis perjanjian telah disepakati.

Adapun di antara kesepakatan atas perjanjian yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah pada umumnya adalah sebagai berikut, harga rumah yang ditawarkan, angsuran yang harus dibayarkan nasabah kepada bank setiap bulannya, bunga yang dikenakan setiap angsuran, dan biaya administrasi yang harus dibayar oleh nasabah. Setelah beberapa perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka nasabah dipersilakan untuk membangun atau menempati rumah yang dibeli dengan cara kredit tersebut.⁸

Sedangkan jika penyelenggaranya adalah bank syari'ah, maka istilah yang digunakan yaitu *Bai' bit-taqsith*. Istilah ini diartikan sebagai menjual sesuatu dengan pembayaran dengan sistem diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan harganya lebih mahal daripada pembayaran kontan (tunai).

Berkaitan dengan jual beli kredit (*taqsith*), setidaknya ada beberapa pedoman khusus yang dijadikan panduan atau pedoman dalam memahami konsep dari jual beli kredit (*taqsith*) secara syar'i. Pedoman tersebut yaitu:

Pertama, seorang pedagang menjual barang dagangannya secara *muajjalah* dengan ketentuan harga lebih tinggi daripada secara tunai.

Kedua, *Taqsith* ialah membayar hutang secara berangsur-angsur pada waktu yang telah ditentukan.

Ketiga, Pembayaran yang diangsur ialah sesuatu yang pembayarannya dipersyaratkan diangsur dengan cicilan tertentu dan pada waktu tertentu pula.

Jual beli jenis ini memiliki justifikasi hadis yang diriwayatkan langsung oleh Imam Bukhari dan Muslim. Dalam hadis tersebut, diriwayatkan bahwa Nabi saw melakukan transaksi jual beli makanan dengan orang Yahudi dan Nabi menanggukkan pembayarannya. Dalam

⁸ Al-Amien Ahmad, *Jual Beli Kredit: Bagaimana Hukumnya*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 1998), hal 14.

kisah tersebut, Nabi saw memberikan baju besinya sebagai tanda jaminan terhadap transaksi tersebut. Riwayat ini dijadikan justifikasi oleh para ulama sehingga mereka bersepakat membolehkan jual beli jenis ini dengan catatan tidak terjatuh pada riba yang sangat dikecam oleh ajaran agama Islam.⁹

Pada asalnya memang jenis jual beli kredit ini telah disepakati kehalalannya. Akan tetapi, tidak menutup ruang adanya kontroversi terkait status dari jenis jual beli semacam ini. Di antara hal yang dipermasalahkan atau yang dianggap tidak sesuai dengan aturan syariat yaitu bertambahnya harga dengan adanya tenggang waktu. Misalnya jika harga suatu barang bila dibeli secara kontan adalah seratus juta. Maka jika dengan dibayar sistem kredit, harganya menjadi seratus lima puluh juta. Dalam kondisi ini terdapat dua kubu yang berlawanan: Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah keberatan dengan jual beli jenis kredit karena menurut mereka merupakan kategori riba *nasiah*. Sedangkan ulama lain yang menyatakan bahwa jual beli jenis kredit dibolehkan adalah seperti Imam Thawus, Al-Hakam dan Hammad, demikian juga Yusuf Qardhawi dan juga kebanyakan ulama, asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terlalu jauh sehingga memberatkan kreditur. Catatan yang diberikan oleh ulama yang membolehkan adalah tidak memberatkan dan merugikan kreditur.¹⁰

Adapun obyek yang dapat dibiayai oleh KPR sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut¹¹:

1. Rumah Tinggal

Dalam Peraturan tersebut dijelaskan bahwa rumah tinggal yaitu bangunan yang berfungsi sebagai rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.

2. Rumah Susun (Rusun)

Rumah susun adalah bangunan yang bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal serta merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

⁹ Abu Bakar Basyir, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hal 120.

¹⁰ Suhrawardi KLubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hal 143.

¹¹ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: Asdamedia, 2016. Hal. 35.

3. Rumah Kantor (Rukan) atau Rumah Tokoh (Ruko)

Adalah tanah yang mana izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain sebagai perkantoran, pertokoan, atau gudang.

Dengan mudahnya pemilikan rumah via KPR, maka sistem ini memiliki beberapa keunggulan, di antaranya sebagai berikut:

1. Kepastian Kepemilikan Rumah

Setelah melakukan akad kredit di bank, maka sertifikat tanah/rumah sudah diproses dengan balik nama ke atas nama orang yang melakukan kredit. Hanya saja dokumen kepemilikan tersebut masih disimpan di bank karena dijadikan agunan sampai kreditnya benar-benar lunas.

2. Tidak perlu dana penuh

Dalam sistem KPR seseorang hanya perlu menyediakan uang muka/down payment (DP) untuk membeli/membangun/merenovasi rumah melalui KPR yang harganya bervariasi. Biasanya seseorang hanya membayar DP 10-20 persen dari harga rumah tergantung tipe rumah dan ketentuan bank yang bersangkutan.

3. Angsuran tertentu dalam KPR dengan angsuran tertentu setiap bulannya lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan.

4. Semakin ringan angsurannya relatif tetap, namun lama-lama nilainya secara riil menurun akibat inflasi atau karena penghasilan kita umumnya naik secara periodik.

5. Legalitas kepemilikan KPR didahului dengan pembuatan akta jual beli antara penjual (pengembang/pemilik rumah) dengan pembeli (debitur) yang dilakukan oleh notaris rekanan bank.¹²

Dari penjelasan di atas dapat dinyatakan bahwa KPR mempunyai beberapa manfaat yang paling utama dapat meringankan seseorang untuk mendapatkan rumah idaman yang diinginkan.

Sementara itu disebutkan dalam Website resmi Perkim, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan presentase tertentu dari harga rumah atau properti. Hingga hari ini, KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (leasing) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga skunder pembiayaan perumahan.

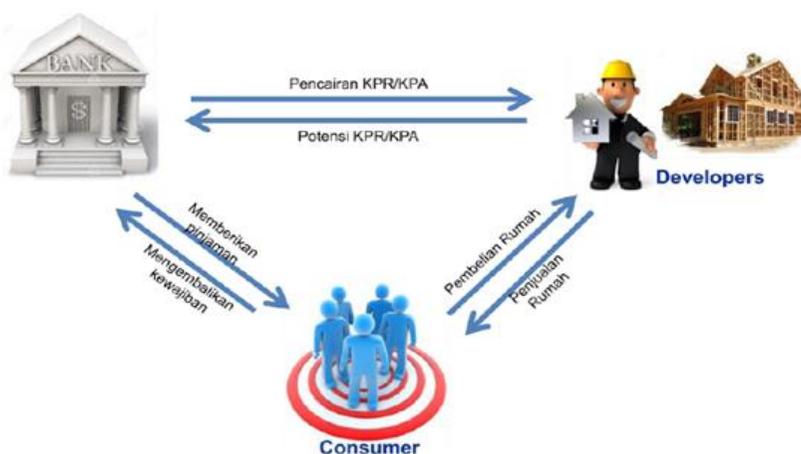
¹² Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR...*, hal. 35.

Dengan KPR ini masyarakat tidak perlu menyediakan tanah terlebih dahulu untuk memiliki rumah. Akan tetapi cukup dengan menyiapkan uang muka (DP) saja maka bisa memiliki rumah.¹³

Sejak tahun 1974, Bank Taruna Negara (BTN) telah ditunjuk oleh pemerintah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam memperoleh bantuan kredit perumahan. Nama produk ini dikembangkan sejak 10 Desember 1976. Selain BTN, saat ini terdapat cukup banyak bank penyalur KPR, seperti bank-bank milik BUMN, bank swasta nasional, dan bank-bank asing.

Dalam prosesnya, pembelian rumah dilakukan oleh penjual sebagai pemilik rumah dengan pembeli sebagai orang yang akan membeli rumah. Setelah harga disepakati, maka pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai harga dan kedua belah pihak menandatangani akta jual beli. Peran perbankan atas proses jual beli tersebut terjadi apabila pembeli belum bisa memenuhi dana sesuai harga jual.

Jika dirincikan maka terdapat tiga pihak dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu penjual, pembeli, dan bank. Untuk melihat secara jelas skema hubungan antar ketiga komponen tersebut dapat dilihat melalui bagan di bawah ini:



Skema hubungan pembeli, penjual, dan bank

Melalui gambar di atas secara jelas dapat dipaparkan hubungan antar pihak dalam pelaksanaan KPR¹⁴, sebagai berikut:

¹³ Diakses melalui perkim.id, <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>.

Pertama, hubungan antara penjual dengan pembeli. Hubungan pertama ini merupakan hubungan jual beli, di mana penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai yang diperjanjikan. Begitu juga termasuk kelengkapan dokumen rumah, seperti sertifikat dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pada hubungan antar penjual dan pembeli ini, penjual berhak menerima sejumlah uang sebagai pelunasan harga rumah yang dijualnya. Sedangkan pembeli wajib untuk menyerahkan sejumlah uang untuk melunasi rumah yang dibelinya sesuai dengan perjanjian.

Kedua, hubungan antara pembeli dan bank. Hubungan antara pembeli dan bank adalah hubungan dalam bentuk perjanjian kredit. Bank berposisi sebagai kreditur dan pembeli sebagai debitur. Hubungan ini juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Bagi pembeli (debitur) mempunyai hak mendapatkan sejumlah dana dari bank untuk pelunasan harga jual rumah; dan mempunyai kewajiban mengembalikan sejumlah kredit, beserta bunga/bagi hasil, dengan mengangsur sesuai perjanjian awal.

Sementara itu bagi bank/kreditur memiliki kewajiban untuk mencairkan dana guna pelunasan harga jual rumah dan dicairkan kepada penjual. Selain itu, memiliki hak untuk menerima kembali pengambilan kredit, beserta bagi hasil dari pembeli secara mengangsur sesuai dengan perjanjian awal.

Kredit Pemilikan Dan *ketiga*, hubungan antara bank dan penjual. Hubungan ketiga ini memberikan kewajiban bagi bank untuk mencairkan dana realisasi KPR debitur kepada penjual guna pelunasan harga rumah yang dibeli oleh debitur. Sedangkan untuk penjual berkewajiban untuk menyelesaikan dokumen rumah, antara lain meliputi sertifikat dan IMB. Keduanya ini disimpan oleh bank sebagai jaminan kredit dan akan diserahkan jika debitur telah melunasi biasa KPR.

C. Fungsi Kredit Pemilikan Rumah

Rumah dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat memiliki berbagai fungsi, yang secara garis besar dapat dilasifikasikan sebagai berikut¹⁵:

1. Kredit Pemilikan Rumah dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang.

Dana dalam bentuk modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat kepada bank untuk kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah bank. Kredit ini

¹⁴ Diakses melalui perkim.id, <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>.

¹⁵ Budi Utami Raharja, "Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)", dalam *Tesis Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, Medan, 2005, hal. 63.

kemudian digunakan untuk suatu hal yang bermanfaat, baik bagi pihak penerima Kredit Pemilikan Rumah maupun bagi masyarakat secara umum. Para penerima Kredit Pemilikan Rumah dapat memanfaatkan fasilitasnya untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri atau untuk merehabilitasi rumah yang sudah ada.

2. Kredit Pemilikan Rumah meningkatkan gairah berusaha masyarakat.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada dasarnya dapat meningkatkan usaha masyarakat untuk dapat membeli rumah sendiri, di mana kemampuan untuk membeli rumah sendiri ini sebelumnya masih kecil untuk bisa terlaksana.

3. Kredit Pemilikan Rumah sebagai alat stabilitas nasional.

Kondisi negara yang sedang dalam pembangunan diperlukan adanya langkah-langkah stabilitas ekonomi yang diarahkan kepada usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, serta pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Kredit Pemilikan Rumah ini memiliki dua keuntungan bagi debitur, yaitu tidak perlu menyediakan dana secara penuh untuk memiliki rumah dan memiliki jangka waktu yang panjang, serta angsuran yang dibayar pun dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

Adapun terkait dengan jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah ini terdapat dua jenis¹⁶, yaitu sebagai berikut:

1. Kredit Pemilikan Rumah subsidi

KPR ini merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dihuninya. Bentuk subsidi yang diberikan adalah berupa subsidi yang meringankan kredit dan subsidi yang menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. KPR jenis ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit iji dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum, batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi ini adalah besarnya penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

¹⁶ Bank Indonesia, "Memiliki Rumah Sendiri Melalui KPR", dalam www.bi.go.id, diakses pada 05 Januari 2022, hal. 1.

2. Kredit Pemilikan Rumah non-Subsidi

KPR ini adalah bentuk subsidi yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ini ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

D. Konsep Kepemilikan Rumah Via Bank Umum (Konvensional)

Setiap manusia menginginkan kehidupan yang layak, yakni kehidupan yang menjamin terpenuhinya sandang, pangan, dan papannya. Terpenuhinya ketiga kebutuhan manusia ini akan menjadikan aktivitasnya tenang dan tentram.

Salah satu kebutuhan yang paling urgen dari semua itu adalah kebutuhan dasar berupa tempat tinggal (rumah). Setiap keluarga pasti mendambakan memiliki rumah. Namun dengan semakin mahalnya harga rumah biasa dan melonjaknya harga-harga material untuk pembuatan rumah, sebagian masyarakat memilih membeli perumahan, baik yang diinisiasi oleh pemerintah atau oleh pengusaha secara individu maupun perusahaan tertentu.

Mengutip Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/PERMEN/M/2005, perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan.

Sebuah riset yang dilakukan oleh Putri Puspita Sari menyebutkan bahwa untuk memiliki sebuah rumah dipastikan dibutuhkan dana yang cukup besar. Hal ini mengingat semakin tahun harga tanah semakin naik dan karena persediaan tanah semakin hari semakin berkurang serta didasari pada naiknya harga bangunan. Oleh karena ini semua sebagian masyarakat memilih mendapatkan rumah dengan cara mengkreditnya melalui bank.¹⁷

Salah satu jenis kredit perumahan rakyat adalah melalui pembiayaan bank umum atau konvensional. Nabila Fatmasari menyebut, Bank Taruma Negara (BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang terdepan dan konsisten dalam menggarap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang masuk dalam kategori pembiayaan bank umum/konvensional.¹⁸

¹⁷ Putri Puspita Sari, "Perbandingan Kepemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah", *Artikel Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, hal. 1-2.

¹⁸ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Ddan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)", dalam *Artikel Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, hal. 12.

Bank umum atau konvensional adalah bank yang aktivitasnya baik itu aktivitas penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dana, memberikan dan mengenalkan imbalan dalam bentuk bunga atau sejumlah imbalan dalam presentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu, dan biasanya diterapkan pertahun.¹⁹ Ini berbeda dengan bank syariah yang tidak mengenakan imbalan baik dalam bentuk bunga atau imbalan tertentu dalam waktu yang tertentu pula.

Pada dasarnya setiap bank baik itu konvensional maupun syariah memiliki peran dan fungsinya masing-masing. Maka dalam konteks peran dan fungsi bank konvensional, memiliki beberapa fungsi, yaitu pertama, sebagai penghimpun dana masyarakat dan meminjamkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dengan imbalan bunga; kedua, sebagai penyedia jasa pembayaran; ketiga, menerapkan hubungan debitur kreditur antar bank dengan nasabah. Dalam usaha mencari keuntungan, bank konvensional ini menggunakan dua metode, yaitu menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan, maupun deposito. Selain itu juga menggunakan harga untuk produk pinjamannya yang ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.²⁰

Gambaran umum yang juga perlu dipahami dalam KPR bank konvensional adalah bahwa pada dasarnya, pembiayaan dalam KPR secara umum adalah konvensional, dimana bentuk transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil uang pokok/DP dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu.²¹ Namun bisnis properti ini sempat terpuruk akibat kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) yang akan kembali terjadi seiring dengan menurunnya tingkat suku bunga yang diterapkan oleh Bank Indonesia (BI) dan besarnya jumlah dana yang disalurkan untuk KPR serta besarnya dana serap KPR sehingga perbankan syariah mulai banyak yang merilis kepemilikan rumah secara syariah sejak tahun 2005.²²

Selanjutnya perlu diketahui dua hal penting di dalam KPR bank konvensional, yaitu jenis akad yang digunakan dan bentuk implementasi produk yang digunakan, berikut di bawah ini penjelasannya:

¹⁹ Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat: 2006 , hal. 153

²⁰ Adhansyah Putra dan Dwi Saraswati, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020, hal. 22.

²¹ A. Gazali, *Jangan Ada Bunga di Antara Kita*, Jakarta: PT. Elexmedia Komputindo, 2005, hal. 33.

²² H.D.A. Martono, *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: Ekonosia, 2008, hal. 134.

1. Jenis Akad dalam KPR Bank Konvensional

Dikutip dari laman Edukasi Perbankan Direktorat Perbankan Syariah BI, pola perhitungan bunga kredit pada bank konvensional terdiri dari dua pola/jenis, yaitu metode bunga anuitas/efektif dan metode bunga flat. Metode pertama yang dimaksud adalah sistem pembayaran yang dilakukan pada setiap selang waktu yang teratur dalam jumlah yang sama atau disebut anuitas. Dengan metode ini angsuran setiap bulan menurun, sedangkan angsuran pokoknya semakin meningkat. Sedangkan metode kedua adalah perhitungan bunga yang selalu menghasilkan nilai bunga yang setiap bulannya sama sebab bunga dihitung dari prosentasi bunga dengan dikalikan pokok pinjaman awalnya.²³

Kemudian jika berpacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015²⁴, perhitungan kredit dan nilai agunan dalam perhitungan LTV untuk Bank Umum ditetapkan sebagai berikut:

- A. Uang jaminan (Deposit) adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank dalam rangka kepemilikan Properti.
- B. Nilai taksiran yang dilakukan penilaian intern bank atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan.

2. Implementasi Produk dalam KPR Bank Konvensional

Sebagian besar perbankan di Indonesia menggunakan suku bunga kompetitif untuk fasilitas pembiayaan kreditnya, misalnya seperti Bank BRI, bank BTN, dan Bank Mandiri. Ini terjadi pasca berlakunya ASEAN Economic Community (AEC) pada tahun 2015, dimana jika bunga bank nasional lebih tinggi dari Malaysia atau Negara lainnya maka dikhawatirkan kalah saing dengan bank dari Negara lain.²⁵

Selain beban bunga perbankan dalam KPR Bank Konvensional juga membebaskan biaya administrasi, biaya provisi, dan biaya-biaya lainnya kepada nasabah. Misalnya pada KPR BRI, untuk cicilan berdasarkan penghasilan perbulan maka akan dikenai biaya administrasi dan beban privisi sebesar 1%, sedangkan cicilan berdasarkan harga rumah ditambah dengan biaya uang muka.²⁶

Maka berdasarkan simulasi perhitungan kredit, jika nasabah memilih KPR BRI dengan perhitungan berdasarkan penghasilan per bulan, maka besaran angsuran perbulannya lebih kecil dari perhitungan berdasarkan harga

²³ Diakses melalui Laman Edukasi Perbankan Direktorat Perbankan Syariah BI.

²⁴ Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015.

²⁵ R Saputra, *Pengertian Bank Konvensional dan Definisi Serta Prinsip*, diakses melalui www.bscribd.com, 2013, diakses pada 6 Januari 2022.

²⁶ Maulana Raja, *Konsep Dasar Perbankan Syariah*, Jakarta: Wina Sigar, 2013, hal. 134.

rumah. Kemudian simulasi perbankan BTN menggunakan suku bunga fixed hanya dalam jangka waktu 1 tahun sehingga suku bunga tahun selanjutnya dapat berubah-ubah. Kemudian simulasi pada perbankan Mandiri menggunakan prosentase kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya (Debt Burdened Ratio) jika dilihat dari gaji bersih per bulannya.²⁷

Ifham Ahmad juga menegaskan bahwa KPR pada Bank Konvensional hanya menggunakan satu akad saja, yaitu jual beli. Prosedurnya, nasabah memberikan kriteria rumah atau bangunan yang ingin dimiliki kepada pihak bank. Setelah itu bank akan menjadi sarana untuk membayar kredit rumah tersebut. Pembayaran dari pihak nasabah kepada pihak bank dilakukan secara mencicil dimana dalam angsuran tersebut disertai adanya bunga. Jumlah angsuran yang diberikan disesuaikan dengan besarnya jumlah dana yang dipinjamkan untuk memiliki rumah. Artinya, yang dibayar pokok hutang ditambah bunga per bulan. Apabila nasabah ingin melunasinya lebih cepat, maka akan dikenakan penalti. Dan besarnya penalti tergantung kebijakan setiap bank.²⁸

E. Konsep Kepemilikan Rumah Via Bank Syariah

Kepemilikan rumah melalui KPR dikategorikan sebagai jenis jual beli kredit. Dalam istilah Ahmad, jual beli dengan sistem kredit dikenal dengan istilah *al-bai bit-taqsith*. Dalam kajian bahasa, *taqsith* bermakna membagi-bagi sesuatu dan memisah-misahkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah. Sedangkan menurut istilah *Bai' bit-taqsith* diartikan menjual sesuatu sistem transaksi dengan pembayaran diangsur dengan cicilan yang ditentukan jumlahnya, waktu tertentu, dan sangat dimungkinkan harganya lebih mahal daripada sistem pembayaran kontan (tunai).²⁹

Beberapa pedoman dirumuskan sebagai prinsip jual beli sistem kredit (*taqsith*). Secara syar'i pedoman tersebut dirumuskan dalam: *pertama*, seorang pedagang menjual barang dagangannya secara *muajjalah* dengan ketentuan harga lebih tinggi daripada secara tunai. *Kedua*, *Taqsith* yaitu membayar hutang atau tagihan secara berangsur-angsur pada waktu yang telah ditentukan. *Ketiga*, Pembayaran yang diangsur atau dicicil yaitu sesuatu yang pembayarannya yang diangsur dengan cicilan tertentu dan pada waktu tertentu pula.

Terkait status jenis jual beli kredit, para ulama berselisih pandang. Sebagian membolehkan dan sebagian lain justru melarangnya. Misalnya,

²⁷ Bustari Muktar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta: Prenada Media, 2016, hal. 97.

²⁸ Ifham Ahmad, *Ini Lho KPR Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2017, hal. 39.

²⁹ Al-Amien Ahmad, *Jual Beli Kredit*, hal 14.

Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah melarang praktek jual beli jenis ini, alasannya karena terdapat unsur riba *nasiah*. Sedangkan ulama lainnya berpendapat bahwa jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan. Di antara pengusungnya yaitu Imam Thawus, Al-Hakam dan Hammad, demikian juga Yusuf Qardhawi dan juga mayoritas ulama lainnya. Catatan yang diberikan oleh para ulama yaitu asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terlalu jauh sehingga memberatkan dan merugikan kreditur.³⁰

Para ulama yang membolehkan jenis jual beli dalam bentuk semacam ini didasarkan pada beberapa alasan di antaranya yaitu keumuman dalil yang menetapkan dibolehkannya jual beli semacam ini (QS. Al-Baqarah: 282). Penjualan kredit hanyalah salah satu dari jenis jual beli yang disyariatkan tersebut (jual beli *nasi'ah*). Sedangkan para ulama yang melarangnya tidak memberikan alasan kuat yang mampu mengalihkan status hukum jual beli jenis kredit menjadi status haram. Ayat di atas secara umum dapat dipahami sebagai jual beli yang meliputi penjualan barang dengan pembayaran tertunda, yakni jual beli *nasi'ah* dan juga penjualan barang yang berada dalam kepemilikan dengan penyerahan tertunda, yang disebut dengan jual beli *as-Salam*. Karena dalam jual beli *salam* juga bisa dikurangi harga karena penyerahan barang yang tertunda, sehingga dengan ini dalam jual beli *nasi'ah* pun harganya boleh dlebihkan karena waktu pembayarannya yang ditangguhkan.

Adapun alasan pihak yang mengharamkan jual beli kredit dengan harga lebih besar dari harga kontan yaitu karena anggapan mereka bahwa tambahan yang ada pada transaksi tersebut sebagai padanan dari pertambahan waktu, sedangkan mengambil keuntungan tambahan dari pertambahan waktu termasuk riba. Sehingga jual beli tersebut sama dengan jual beli yang mengandung riba yang dilarang secara tega soleh agama.

Di sisi yang lain, berkaitan dengan jual beli jenis kredit ini, Syaikh an-Nabhani menyatakan bahwa pemilik barang berhak menjual barang yang dimilikinya sesuai dengan harga yang diinginkannya atau tidak menjual barangnya pada harga yang tidak ia inginkan. Prinsip yang diusung oleh Nabhan dalam jual beli adalah kewenangan pemilik barang. Oleh karena itu, penjual berhak menjual barangnya dengan dua harga, apakah dengan harga tunai yang dibayar sekaligus pada waktu yang disepakati atau dengan harga kredit ataupun dengan cara diangsur. Demikian pula pembeli, berhak menawar harga supaya lebih murah yang ditempuh melalui negosiasi di antara kedua belah pihak. Termasuk sistem pembayaran, apakah tunai atautkah dicicil atau dianggsur. Kesimpulan ini ditarik dari dasar nash hadis yang menyebutkan bahwa prinsip utama jual beli adalah suka-rela antara

³⁰ Suhrawardi KLubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hal 143.

penjual dan pembeli. Sehingga sistem dan harganya pun benar-benar harus disepakati selama tidak melanggar norma agama.³¹

Hal yang dilarang dalam sistem jual-beli kredit yaitu ketika pembeli diharuskan menambah bayaran pada saat dia melakukan keterlambatan pembayaran dari waktu yang telah ditentukan (dalam masyarakat sering disebut dengan ‘denda keterlambatan’). Demikian pula jika pembeli meminta penundaan pembayaran dan penjual merestuinnya, dengan catatan, ia harus menambah jumlah yang harus dibayar. Bentuk transaksi seperti inilah yang dalam Islam dilarang. Hal ini karena dapat transaksi seperti itu dapat dikategorikan ke dalam riba *nasi'ah* yang secara tegas diharamkan dalam agama Islam.

Hakikat riba nasi'ah adalah ketika seseorang memiliki utang kepada orang lain hingga batas waktu tertentu lalu ketika jatuh tempo, orang itu berkata, "Apakah kamu akan membayarnya atau akan menambahi utangmu." Jika ia tidak mampu membayarnya, niscaya utangnya akan ditambah dan ditangguhkan hingga batas waktu yang telah ditentukan. Dengan begitu, jumlah utangnya akan terus bertambah seiring dengan penambahan batas waktu pembayarannya. Jika hal ini terjadi maka harga yang berlaku adalah harga yang pertama karena selebihnya adalah riba.

Dalam upaya memberishkan transaksi jual beli dari unsur riba, pemerintah melalui remkomendasi MUI pada tahun 1990 menyetujui untuk berdirinya bank tanpa bunga konvensional dengan nama Bank Muamalat. Tujuan dari bank ini ialah untuk memfasilitasi umat Islam di Indonesia yang ragu akan menggunakan bank umum. Pada tahun 1998 pemerintah menyempurnakan aturan pada bank syariah ini yang menyatakan Negara menganut dua sistem perbankan, perbankan umum dan perbankan syariah. Dengan adanya pertauran ini perbankan syariah mulai menjamur dan berdiri. Bank-bank umum nasional besar mendirikan anak usaha bank syariah.

Secara definitif, perbankan Syariah adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan intermediasi keuangan. Sesuai dengan UU No. 21 tahun 2008, perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (‘*adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (‘*alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar*, riba, zalim, dan objek yang haram.³²

³¹ Suhrawardi KLubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hal 143.

³² Diunduh dari www.ojk.go.id, tentang Perbankan Syariah dan Kelembagaannya, dikutip pada tanggal 05 Januari 2022.

Selain itu, UU Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah ini untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal (menerima zakt, infak, seedekah, hibah, dan lainnya) dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf sesuai kehendak pemberi wakaf (wakif).

1. Dasar Hukum KPR Syari'ah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah memiliki dasar hukum yang jelas.

a. Dasar Al-Qur'an

Dasar hukum pertama adalah QS. Al-Baqarah 2/: 275. Allah SWT berfirman:

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

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Dalam Tafsir Tahlili Kemenag, ayat ini berbicara terkait riba. Menurut Tafsir Kemenag ada dua macam riba yang dikenal, yaitu: riba nasī'ah dan riba faḍal. Riba nasī'ah ialah tambahan pembayaran utang yang diberikan oleh pihak yang berutang, karena adanya permintaan penundaan pembayaran pihak yang berutang. Tambahan pembayaran itu diminta oleh pihak yang

berpiutang setiap kali yang berutang meminta penundaan pembayaran utangnya.

Tambahan pembayaran ini mungkin berkali-kali dilakukan karena pihak yang berutang selalu meminta penundaan pembayaran, sehingga akhirnya A tidak sanggup lagi membayarnya, bahkan kadang-kadang dirinya sendiri terpaksa dijual untuk membayar utangnya. Inilah yang dimaksud dengan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Hai orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah, agar kamu mendapat keberuntungan. (Ali Imran/3: 130).³³

Riba nasī'ah seperti yang disebutkan di atas banyak berlaku di kalangan orang Arab jahiliah. Inilah riba yang dimaksud Al-Qur'an. Dalam tafsir ini, bila diperhatikan dengan seksama, dan diikuti sistem riba yang disebutkan pada ayat ini dan yang berlaku di masa jahiliah, ada poin yang perlu menjadi catatan yaitu sebagai berikut:

2. Sistem bunga adalah sistem yang menguntungkan bagi yang meminjamkan dan sangat merugikan si peminjam. Bahkan ada kalanya si peminjam terpaksa menjual dirinya untuk dijadikan budak agar dia dapat melunasi pinjamannya.
3. Perbuatan itu pada zaman jahiliah termasuk usaha untuk mencari kekayaan dan untuk menumpuk harta bagi yang meminjamkan.. Menurut Umar Ibnu Khaṭṭab, ayat Al-Qur'an tentang riba, termasuk ayat yang terakhir diturunkan. Sampai Rasulullah wafat tanpa menerangkan apa yang dimaksud dengan riba. Maka tetaplah riba dalam pengertian yang umum, seperti sistem bunga yang diberlakukan orang Arab pada zaman jahiliah.

Keterangan Umar ini berarti bahwa Rasulullah sengaja tidak menerangkan apa yang dimaksud dengan riba karena orang-

³³ <https://quran.kemenag.go.id>

orang Arab telah mengetahui benar apa yang dimaksud dengan riba. Bila disebut riba kepada mereka, maka di dalam pikiran mereka telah ada pengertian yang jelas dan pengertian itu telah mereka sepakati maksudnya. Pengertian mereka tentang riba ialah riba nasi'ah. Dengan perkataan lain bahwa sebenarnya Al-Qur'an telah menjelaskan dan menerangkan apa yang dimaksud dengan riba.³⁴

Riba faḍal yaitu riba dengan menjual sejenis barang dengan jenis barang yang sama ditambahkan katentuan tambahan sebagai bentuk imbalan bagi jenis yang baik kualitas dan mutunya. Sebagai contoh, misalnya menjual emas 20 karat dengan emas 24 karat dengan tambahan emas 1 gram sebagai imbalan bagi emas 24 karat. Riba faḍal ini diharamkan juga. Dasar hukum haramnya riba faḍal ialah sabda Rasulullah saw:

لَا تَبِيعُوا الذَّهَبَ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةَ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرَّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرَ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمَرَ بِالتَّمْرِ
وَالْمِلْحَ بِالْمِلْحِ إِلَّا مِثْلًا بِمِثْلٍ فَمَنْ زَادَ أَوْ اِزْدَادَ فَقَدْ أَزْبَى (رواه البخاري وأحمد)

Janganlah kamu jual emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya'ir (padi ladang) dengan sya'ir, tamar dengan tamar (kurma), garam dengan garam, kecuali sama jenis dan kadarnya dan sama-sama tunai. Barang siapa yang menambah atau meminta tambah, maka sesungguhnya dia telah melakukan riba. (HR. aBukhārī dan Aḥmad).

Sama jenis dan kadarnya dan sama-sama tunai maksudnya ialah jangan merugikan salah satu pihak dari 2 orang yang melakukan barter. Ayat di atas menyebutkan secara gamblang bahwa konsekuensi yang akan dialami oleh pelaku riba, yaitu jiwa dan hati mereka tidak akan pernah merasa tenteram, dan pikiran tidak menentu. Keadaan seperti ini al-Qur'an analogikan sebagai orang yang kerasukan setan atau seperti orang gila.

Al-Qur'an menyerupakan pengaruh riba pada seseorang yang melakukannya, dengan pengaruh setan yang telah masuk ke dalam

³⁴ <https://quran.kemenag.go.id>

jiwa seseorang menurut kepercayaan orang Arab jahiliah. Maksud perumpamaan pada ayat ini untuk memudahkan pemahaman, bukan untuk menerangkan bahwa Al-Qur'an menganut kepercayaan seperti kepercayaan orang Arab jahiliah. Menurut jumhur mufasir, ayat ini menerangkan keadaan pemakan riba waktu dibangkitkan pada hari kiamat, yaitu seperti orang yang kerasukan setan. Pendapat ini mengikuti pendapat Ibnu 'Abbās dan Ibnu Mas'ud.³⁵

Dari uraian tafsir di atas, inti dari pendasaran ayat tentang adanya KPR syariah di bawah penyelenggara Bank Syariah untuk menghindarkan dari praktek riba. Adanya KPR syariah pun sebagai solusi atas kekhawatiran dari kaum muslim yang tidak mau bertransaksi dengan KPR konvensional karena dianggap mengandung unsur riba. Sedangkan riba sangat dikecam oleh al-Qur'an.

b. Peraturan Bank Indonesia (PBI)

Dasar hukum berikutnya adalah Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 pasal 3 poin (2) tentang rasio loan to value atau rasio financing to value untuk kredit atau pembiayaan properti atau uang muka untuk kredit atau pembiayaan bermotor ditetapkan berdasarkan akad yang ditetapkan.

c. Fatwa DSN No. 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang murabahah

Dalam fatwa tersebut MUI memberikan beberapa poin umum terkait murabahah bank syariah yaitu sebagai berikut:³⁶

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus

³⁵ <https://quran.kemenag.go.id>

³⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000; <https://mui.or.id/>

keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan murabahah kepada nasabah adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif, dari uang muka, maka
 - jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam murabahah

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam murabahah yaitu sebagai berikut:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan pembayaran dalam murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah adalah sebagai berikut: Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

d. Fatwa DSN No. 73/DSN/MUI/XI/2008 *musyarakah mutanaqisah*

Dalam fatwa tersebut MUI memberikan beberapa poin yaitu sebagai berikut:³⁷

Pertama: Ketentuan umum

- 1) *Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah

³⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008; <https://mui.or.id/>

satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
- 4) *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan bata-batasnya secara fisik.

Kedua: Ketentuan Hukum yaitu sebagai berikut: Hukum musyarakah mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga: Ketentuan Akad adalah sebagai berikut:

- 1) Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/syirkah dan *bai'* (jual-beli).
- 2) Dalam musyarakah mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memilikihak dan kewajiban, di antaranya:
 - Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - Memperoleh keuntungan berdasarkan nisabah yang disepakati pada saat akad.
- 3) Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat: Ketentuan khusus yaitu sebagai berikut:

- 1) Aset musyarakah mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila aset musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proposisi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proposisi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

- 4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah syirkah (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- 5) Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima: Penutup

- 1) Jika terjadi perselisihan para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syirkah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

e. Fatwa DSN No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang IMBT.

Dalam fatwa tersebut MUI memberikan beberapa poin yaitu sebagai berikut:³⁸

Pertama: Ketentuan umum

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pada akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akan al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik yaitu sebagai berikut:

- 1) Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga:

³⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/III/2002; <https://mui.or.id/>

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Bada Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Pada KPR Syariah juga ditetapkan rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Rukun di dalam akad KPR Syariah terdiri dari: pertama, pihak yang berakad (penjual dan pembeli); kedua, objek yang diakadkan (harga diperjualbelikan dan harga jual dan keuntungan yang disepakati); ketiga, akad atau sighthat (ijab dan qabul akad).³⁹

Adapun syarat-syarat dalam akad KPR Syariah adalah: pertama, pihak bank harus memebritahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah; kedua, kontrak tersebut bebas dari segala macam riba; ketiga, pihak Bank Syariah atau kontraktor memebrikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan sebagai obyek transaksi KPR Syariah; dna keempat, penjual harus menjelaskan semua hal tentang proses perolehan barang tersebut.

2. Istilah-Istilah dalam Perbankan Syariah

Seiring berdirnya perbankan syariah di Indonesia, produk produk perbankan syariah mulai bermunculan. Produk perbankan syariah secara umum bisa diringkas sebagai berikut:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan
 - 1) Tabungan dengan prinsip wadiah dan mudharabah
 - 2) Deposito berjangka dengan prinsip mudharabah
 - 3) Bentuk lain yang menggunakan prinsip wadia atau mudharabah
- b. Melakukan penyaluran dana melalui:
 - 1) Transaksi jual beli melalui prinsip murabahah, istishna, salam, ijarah dan jual beli lainnya.
 - 2) Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah, musyarakah dan bagi hasil lainnya.
 - 3) Pembiayaan lain berdasarkan prinsip rhan dan qardh.⁴⁰

Sebelum kita membahas lebih lanjut, ada beberapa penjelasan penting atas terminologi perbanknkan syaria, sebagai berikut:

³⁹ Tsara Azizah Windi, "KPR Syariah", dalam Makalah pribadi, 2018, hal. 5-6.

⁴⁰ Mia Lasmi Magrdiyah, *Pengantar perbankan syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, hal. 73

- a. Tabungan Wadiah: adalah dimana nasabah menabung di bank syariah dengan tidak mengahrap bagi hasil dari tabungan ini, murni untuk menitipkan uangnya ada bank. Prinsip ini mirip dan seperti jasa produk giro perbankan di perbankan umum
- b. Tabungan/Deposito Mudharabah: adalah dimana nasabah menitipkan uang ke bank dan mengahrap aka nada bagi hasil pada ahir bulan atau ahir tahun. Prinsip ini seperti pada tabunga dan deposito di bank umum layaknya.
- c. Penyakuran dana Jual Beli dengan prinsip murabahah, Adalah prinsip penyakuran kredit pada bank umum yang pada bank syariah prinsip penyaluran dana untuk nasabah berinvestasi diganti dengan cara bank syariah membeli investasi yang akan dibeli oleh nasabah dan untuk kemudian bank menjual nya kepada nasabah dengan keuntunganyang sudah disepakati diawal⁴¹. Didalam murbahah ini ada turunan transaksi antara lain :
 1. Istishna: adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/mustashni') dan penjual (pembuat/shani').
 2. Salam: merupakan proses jual-beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayarannya dilakukan secara tunai terlebih dahulu yang barangnya diserahkan dikemudian hari
 3. Ijrah: akad pemindahan kepemilikan atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri
- d. Pembiayaan bagi hasil mudharabah. Mudharabah adalah *akad* kerjasama antara bank selaku pemilik dana (*shahibul maal*) dengan nasabah selaku (*mudharib*) yang mempunyai keahlian atau ketrampilan untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Hasil keuntungan dari penggunaan dana tersebut dibagi bersama berdasarkan nisbah yang disepakati.
 Akad mudharabah digunakan oleh bank untuk memfasilitasi pemenuhan kebutuhan permodalan bagi nasabah guna menjalankan usaha atau proyek dengan cara melakukan penyertaan modal bagi usaha atau proyek yang bersangkutan.⁴²
- e. Al-Qardh adalah suatu akad pinjaman (penyaluran dana) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada *Lembaga Keuangan*

⁴¹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPPM Usakti , 2011, hal 188.

⁴² https://www.bankaceh.co.id/?page_id=550

Syariah (LKS) pada waktu yang telah disepakati antara nasabah dan LKS.⁴³

4. Pembiayaan Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Perbankan NO. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁴ Inti dari definisi ini yaitu adanya penyediaan uang atau tagihan, persetujuan dan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank, adanya jangka waktu tertentu dan adanya imbalan.

Pembiayaan yang ditentukan oleh bank syariah memiliki perberbedaan dengan kredit yang ditentukan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Kebijakan ini diturunkan dari spirit bank syariah yang tidak mau memasukkan unsur riba dalam transaksi dengan nasabah.

Berdasar pada aturan PBI No. 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :⁴⁵

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. fatwa DSN No. 73/DSN/MUI/XI/2008 *musyarakah mutanaqisah*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.

Yang dimaksud *ijarah* yaitu transaksi jual beli di mana konsumen menyewa rumah KPR pada bank syariah dalam jangka waktu tertentu dan dengan harga tertentu. Sedangkan *ijarah muntahia bit Tamlik* adalah transaksi perpindahan hak milik pada waktu tertentu di akhir perjanjian. Artinya, pengalihan hak milik rumah yang disewakan, yang pada awalnya adalah milik bank syariah akan berpindah pada kepemilikan konsumen dengan catatan masa sewa sudah selesai. Dengan kata lain, IMBT adalah perjanjian sewa menyewa rumah selama periode tertentu, dan pada akhir periode nanti, akan terjadi pengalihan hak milik dari bank sebagai penyalur dan konsumen sebagai penyewa.

⁴³ <https://id.wikipedia.org/wiki/Al-Qardh>

⁴⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2013), hal 106.

⁴⁵ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal 79.

Pemindahan atau pengalihan hak milik rumah ini dapat dibuat dalam bentuk hibah atau dalam bentuk jual-beli tergantung pada kesepakatan awal di antara pihak bank dan nasabah. Dalam bank syariah, akad seperti ini lebih dikenal untuk dilaksanakan pada perjanjian rencana KPR yang memiliki jangka waktu yang agak panjang. Ketentuan yang dibuat MUI dalam fatwanya dapat dilihat pada Fatwa DSN No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang IMBT.

- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*.

Murabahah adalah transaksi jual-beli dengan sistem pembayaran dapat ditangguhkan terlebih dahulu. Penangguhan tersebut memiliki dua bentuk, ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas dan atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode. Akan tetapi kebiasaan bank yaitu menggunakan pembayaran cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangannya. Ada hal penting yang membedakan antara murabahah dengan jual-beli biasa, yaitu penjual harus memberitahukan secara terbuka kepada pembeli terkait harga pokok objek transaksi. Dengan ini, penjual dan pembelinya dapat melakukan negosiasi (tawar-menawar) harga jualnya. Dalam hal ini bank sebagai penjual rumah bisa melakukan negosiasi harga rumah dengan nasabah terkait barang yang dijadikan objek yang dijual atau dibeli. Terkait ketentuan yang sudah digariskan oleh MUI dapat dilihat pada fatwa DSN No. 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang murabahah seperti telah dijelaskan di atas.

Istisna yaitu salah satu transaksi jual-beli dengan sistem pesanan. Dalam hal ini, pihak pembeli (nasabah) memesan suatu barang untuk dibuatkan baginya objek yang diinginkannya. Sedangkan dalam hal pembayarannya, itu dapat dilakukan di muka secara sekaligus, atau bertahap sesuai dengan *progress* pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang; semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian.

Dalam praktik KPR, akad *istishna* yang digunakan untuk KPR adalah *istishna paralel*. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut, konsumen atau nasabah sebagai pihak yang membutuhkan rumah datang kepada bank sebagai penjual. Dalam hal ini, pihak bank memesan sebuah rumah pada bank dengan spesifikasi tertentu. Nasabah dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena bank bukan perusahaan pengembang, maka bank

memesan lagi kepada pengembang agar dibuatkan rumah yang sama dengan yang dipesan oleh si konsumen.

Dalam dewan fatwa MUI NO:05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual beli Salam memberikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:⁴⁶

Pertama: Ketentuan tentang pembayaran

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang atau manfaat.
- 2) Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua: Ketentuan tentang barang

- 1) Barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 5) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga: Ketentuan *salam pararel* yaitu dibolehkan melakukan *salam pararel* dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.

Keempat: Penyerahan barang sebelum atau waktunya

- 1) Penjual harus menyerahkan barang tetap pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
- 2) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
- 3) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
- 4) Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan, dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

⁴⁶ Fatwa MUI NO:05/DSN-MUI/IV/2000; <https://mui.or.id/>

- 5) Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan yaitu: (a) membatalkan kontrak dan meminta kembali uangnya dan (b) menunggu sampai barang tersedia.

Kelima: Pembatalan kontrak pada dasarnya pembatalan *salam* boleh dilakukan, selama tidak merugikan kedua belah pihak.

d. Transaksi pinjam meminjam dalam piutang *qard*.

Terkait *qard*, MUI menetapkan sebuah fatwa NO: 19/DSN-MUI/IV/2001 dengan penjabaran sebagai berikut:⁴⁷

Pertama: Ketentuan umum yaitu sebagai berikut:

- 1) *Al-Qard* adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan.
- 2) Nasabah *al-qard* wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu telah disepakati bersama.
- 3) Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah.
- 4) LKS dapat meminta jaminan kepada nasabah bilamana dipandang perlu.
- 5) Nasabah *al-qard* dapat memberikan tambahan (sumbangan) dengan sukarela kepada LKS selama tidak diperjanjikan dalam akad.
- 6) Jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan LKS telah memastikan ketidakmampuannya, LKS dapat: (a) memperpanjang jangka waktu pengembalian, atau (b) menghapus (*write off*) sebagian atau seluruh kewajibannya.

Kedua: Sanksi sebagai berikut:

- 1) Dalam hal nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya dan bukan karena ketidakmampuannya, LKS dapat menjatuhkan sanksi kepada nasabah.
- 2) Sanksi yang dijatuhkan kepada nasabah sebagaimana dimaksud butir 1 dapat berupa –dan tidak terbatas pada– penjualan barang jaminan.
- 3) Jika barang jaminan tidak mencukupi, nasabah tetap harus memenuhi kewajibannya secara penuh.

Ketiga: Sumber dana yaitu sebagai berikut:

- 1) Bagian modal LKS.
- 2) Keuntungan LKS yang disisihkan.
- 3) Lembaga lain atau individu yang mempercayakan penyaluran infaqnya kepada LKS.

⁴⁷ Fatwa MUI NO:19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qard*; <https://mui.or.id>

Keempat:

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau tidak terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
 - 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Ketentuan yang dibuat MUI dalam fatwanya dapat dilihat pada Fatwa NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah. Ketentuan umumnya adalah sebagai berikut:⁴⁸

- 1) Akad *ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.
- 2) *Mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 3) *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan* atau penerima jasa dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash*, baik *musta'jir* berupa uang atau yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 4) *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash*, baik *ajir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 5) *Manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir*.
- 6) *Mahall al-manfa'ah* adalah barang sewa/barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*.
- 7) *Ijarah 'ala al-a'yan* adalah akad sewa atas manfaat barang.
- 8) *Ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash* adalah akad sewa atas jasa/pekerjaan orang.
- 9) *Ijarah muntahiyyah bi al-tamlik* (IMBT) adalah akad *ijarah* atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan

⁴⁸ Fatwa NO:112/DSN-MUI/IX/2017; <https://mui.or.id>

hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirnya akad ijarah.

- 10) *Ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD) adalah akad ijarah atas manfaat satu barang (manfaat *'ain*) dan /atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kualitas dan kuantitas).
- 11) *Ijarah tasyghiliyyah* adalah akad ijarah atas manfaat barang yang tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa.
- 12) Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa.
- 13) *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 14) *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.

4. Jenis Akad dalam KPR Perbankan Syariah

Saat ini kegiatan pinjam meminjam oleh bank baik umum dan syariah adalah pinjaman konsumsi dan investasi. Untuk pinjaman konsumsi adalah pinjaman yang digunakan untuk kebutuhan konsumsi antara lain untuk kegunaan kartu kredit, kredit tanpa agunan KTA atau sejenis lainnya. Sedangkan untuk pinjaman investasi adalah pinjaman yang digunakan untuk kegiatan usaha ataupun kegiatan investasi yang apabila dilakukan hari ini diharapkan kedepan nilai yang di beli atau diinvestasikan akan bertambah. Rumah adalah salah satu bentuk investasi dan konsumsi sekaligus.

Dikarenakan pembiayaan perumahan ini masuk dalam katagori sangat aman, maka perbankan umum dan syariah berlomba untuk memberikan produk pembiayaan ini. Tidak bisa dipungkiri rumah adalah kebutuhan primer setiap manusia. Namun pada zaman ini harga dari pada tanah dan rumah melesat sangat jauh dan cepat dan menyulitkan untuk para calon pembeli rumah membayarannya secara tunai. Dan, salah satu bank yang bisa menjadi pilihan masyarakat muslim agar terhindar dari riba adalah melalui KPR bank syariah.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 pasal 3 poin jenis akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR Syariah terdiri dari tiga, yaitu; akad murabahah (*istishna*), akad MMQ (*Musarakah Mutanaqishah*) atau syirkah, dan akad IMBT (*Ijarat Mutanahiyat Bittamlik*).

Merujuk pada fatwa DSN No. 04/DSN-MUI-IV-2000, murabahah merupakan kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba. Kemudian merujuk pada fatwa DSN No. 37/DSN-MUI-XI-2008: Musyarakah Mutanaqishah ialah syirkah yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang dikarenakan pembelian secara bertahap oleh pemilik lain. Sedangkan merujuk pada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI-III-2002: akad Ijarat Mutanahiyat Bittamlik adalah akad kepemindahan kepemilikan baik dengan ual beli atau pemberian, yang dapat dilakukan pasca masa ijarah selesai.

Kemudian merujuk pada Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 Pasal 1, disebutkan bahwa yang jaminan atau deposit adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank dalam rangka kepemilikan Properti yang dilakukan dengan akad Ijarat Mutanahiyat Bittamlik (IMBT). Agunan yang dimaksud untuk pembiayaan KPR adalah berupa properti yang nilai agunannya berdasarkan harga penilaian akhir. Kemudian, merujuk pada fatwa DSN No. 04/DSN-MUI-IV-2000: disebut jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan dikenakan denda atau penyelesaiannya oleh Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatannya dengan musyawarah. Dan, jika nasabah ingin cepat melakukan pelunasan, maka nasabah cukup membayar sisa total kewajibannya, ini berdasarkan fatwa DSN No. 01/DSN-MUI-X-2013.

5. Implementasi Produk KPR Bank Syariah

Implementasi KPR dalam bank syariah berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional yang selalu mengandung unsur pembiayaan dalam prosesnya. Misalnya, pada pembiayaan rumah bank BSM, jumlah angsurannya tetap hingga jatuh tempo pembiayaan tanpa adanya administrasi yang lain. Kemudian pada KPR BRI Syariah dalam pembiayaannya dengan akad murabahah dan pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Kemudian bagi Bank BRI Syariah, akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (fixed margin).⁴⁹

⁴⁹ Fena Ulfa Aulia, *Akuntansi Bank Syariah*, Madura: IAIN Madura Press, 2020, hal. 30.

Kemudian akad musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalah menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah dan dengan pengurangan salah satu bagian syirkah dengan sewa. Penerapan akad MMQ di sini menggunakan akad ijarah sebagai sumber pendapatan. Produk pembiayaan ini menggunakan angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian, margin 9,5% untuk 2 tahun pertama dan selanjutnya mengikuti program dan ketentuan yang berlaku.⁵⁰

Jika menganalisa secara sederhana perbedaan antara implementasi produk pada KPR bank konvensional dengan KPR bank syariah jelas terdapat perbedaan yang jelas. Pada perbankan yang pertama, pihak bank banyak memberikan beban berupa administrasi-administrasi dalam proses pembelian rumah. Sedangkan dalam proses KPR yang kedua, semua prosesnya bersih dari pembiayaan-pembiayaan yang tidak semeskinnya ada. Hal itu karena dalam bank syariah selalu berusaha menghindarkan perbankan dari unsur-unsur riba.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada pada perbankan konvensional. Perbedaan ini terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara bank syariah dengan bank konvensional. Pada perbankan syariah biasa dikenal dengan konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal dengan sistem yang berbasis bunga. Dalam produk KPR syariah ini terdapat karakteristik yang berbeda di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, musyarakah mutanaqisah yang memiliki khas partisipasi kepemilikan.⁵¹

Prinsip-prinsip yang dasar yang ada pada perbankan syariah ini yang pada dasarnya memengaruhi perbedaan produk KPR syariah dengan KPR perbankan konvensional. Di mana basis utama dalam KPR Syariah adalah hukum Islam, sehingga menjauhkan dari unsur riba, sedangkan pada bank konvensional masih menggunakan unsur bunga, yang sangat berpotensi timbulnya riba.

Selain itu, produk KPR Syariah dapat juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada

⁵⁰ La Ode Ali Musa, *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologi dan Teoretis*, Yogyakarta: Deepublish, 2020, hal. 135.

⁵¹ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", pada *BINUS BUSINESS REVIEW*, Vol. 20, No. 5, 2014, hal. 522.

perbankan syariah, konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank berlaku sebagai penjual yang akan melakukan penjualan asetnya kepada nasabahnya secara cicilan. Dalam penjualan produknya dengan menggunakan akad murabahah ini, pihak perbankan syariah akan mendapatkan keuntungan sesuai kesepakatan kedua pihak. Margin yang didapatkan sebagai keuntungan bagi penjual disepakati oleh kedua pihak secara terbuka.⁵²

Terkait dengan masalah keuntungan ini menjadi hal penting di dalam transaksi murabahah yang dimiliki perbankan syariah dalam penjualan rumah melalui KPR. Hal ini karena perbankan syariah berperan sebagai lembaga intermediasi atau pihak perantara dari pihak yang mengalami surplus dana kepada pihak lain yang mengalami defisit dana. Keuntungan yang didapat dalam perbankan syariah yang didapat oleh pihak bank, adalah margin keuntungan yang nilainya tetap selama masa perjanjian itu. Dengan nilai margin yang tetap ini maka besarnya pembayaran yang dilakukan oleh nasabah tidak akan mengalami kenaikan atau tetap dalam nilai awal perjanjian. Hal inilah yang membedakan produk perbankan syariah dengan perbankan konvensional.⁵³

Oleh sebab itu dalam praktik mengambil keuntungan yang ada pada perbankan syariah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Keuntungan yang akan diambil oleh bank syariah harus diketahui secara jelas oleh nasabah
- b. harga jual bank yang merupakan harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang diambil oleh bank
- c. Harga jual tidak boleh berubah selama masih dalam masa perjanjian
- d. Sistem pembayaran dalam bentuk sesuatu yang disepakati secara bersama antara pihak bank dan nasabah.⁵⁴

Sementara itu menurut Ifham Ahmad, dalam praktik KPR Syariah Developer Syariah dalam menjalankan bisnisnya tidak menggunakan bank, tidak ada sistem denda, bahkan tidak ada ansurannya. Dalam pembayarannya konsumen diberikan pilihan

⁵² Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", hal. 533.

⁵³ Ahmadi Ahmad, "Perbankan Syariah dalam Konteks KPR Perbankan di Indonesia", dalam *Jurnal EKonomi Syariah*, Vol. 12, No. 1, 2018, hal. 44.

⁵⁴ H. Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", dalam *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, 2007, hal. 117.

untuk membayarnya dengan cara mencicil atau dengan cara tunai langsung. Untuk meminimalisir kerugian, pihak Developer biasanya mengecek terlebih dahulu penghasilan yang dimiliki oleh nasabahnya. Skemanya secara singkat dapat dijelaskan, calon konsumen melakukan pemesanan yang dituangkan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPPR) yang di dalamnya menerangkan semua hal secara tertulis, ditandatangani oleh konsumen dan disetujui oleh pengembang. Konsumen kemudian hanya berurusan dengan pihak pengembang serta notaris yang ditunjuk. Setelah kesepakatan harga dan tenor KPR disepakati, lalu melakukan akad jual beli (*murabahah*). Dan untuk pembayarannya nasabah akan mendapatkan pilihan bank serta pilihan jangka waktu yang hendak diambil dan beberapa besar cicilan kreditnya. Hal ini sebab pihak Developer melakukan hubungan kerja sama dengan beberapa bank yang dijadikan pilihan oleh nasabah.⁵⁵

F. Perbedaan KPR Bank Syariah dan KPR Bank Umum

Pada praktiknya, seperti tidak terlihat perbedaan yang begitu jelas antara KPR Syariah dengan KPR konvensional. Pada intinya keduanya menekankan pada nasabah mampu membeli rumah dengan cara mencicil kepada pihak bank. Akan tetapi, jika dilihat secara mendasar, perbedaannya adalah, pada KPR konvensional, pihak bank secara jelas memberikan pinjaman berupa uang kepada nasabah sebagai modal untuk membeli rumah. Kemudian, dengan uang tersebut nasabah membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Akan tetapi, pada sistem KPR syariah, pihak bank membeli rumah dari pengembang (*developer*) dan menjualnya kembali atau menyewa-jualkan kepada nasabah. Tentunya nasabah membayar rumah yang dibelinya dengan cara mencicil. Keduanya memang sama-sama mencicil untuk memiliki rumah, namun yang membedakan adalah akadnya. KPR konvensional menggunakan akad pinjaman uang yang berbunga atau riba, sedangkan bank syariah menggunakan akad jual-beli atau sewa-beli yang halal.

Pada KPR syariah, setidaknya ada tiga alternatif pembiayaan untuk memiliki rumah yang mungkin untuk ditempuh. Pertama adalah akad *murabahah* atau jual-beli bayar angsur. *Murabahah* didefinisikan sebagai transaksi jual-beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada

⁵⁵ Ifham Ahmad, *Ini Lho KPR Syariah ...*, hal. 37.

akhir periode. Kedua adalah dengan menggunakan akad *istisna* atau jual-beli pesanan. *Istisna* dapat didefinisikan juga sebagai transaksi jual-beli dengan pesanan, di mana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan di muka sekaligus, bertahap sesuai dengan *progress* pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang; semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian. Dan yang ketiga adalah dengan *ijarah muntanhia bittamlik* (IMBT) atau sewa-beli (leasing syariah). Meskipun sama-sama mencicil untuk memiliki rumah sendiri, tetapi konsekuensinya bisa berbeda. Ijarah adalah konsumen menyewa rumah KPR pada bank syariah selama jangka waktu tertentu dengan harga tertentu. Sedangkan ijarah muntanhia bit Tamlik adalah perpindahan hak milik pada waktu tertentu di akhir perjanjian.⁵⁶

Sebagai dua bentuk perbankan yang mana salah satunya berbasis pada syariah Islam dan yang lainnya tidak berbasis pada hal tersebut, maka keduanya memiliki perbedaan. Meskipun pada mulanya perbankan syariah juga mendekati seperti perbankan konvensional. Lambat laun perbankan syariah komitmen dengan prinsip-prinsip syariah yang menjauhkan nasabah dan jual beli dari unsur riba dan gharar.

Perbedaan di antara KPR dalam Bank Konvensional dengan KPR dalam Bank Syariah dapat dilihat dari berbagai aspeknya⁵⁷, sebagai berikut:

5. Akad atau perjanjian awal. Dalam KPR Konvensional hanya menggunakan satu akad saja, sedangkan dalam KPR Syariah dengan menggunakan tiga akad, yaitu murabahah, musyarakah mutanaqishah, dan ijarah muntahiyah bittamlik.
6. Pengenaan margin. Dalam KPR Konvensional menambahkan bunga sebagai marginnya, sedangkan dalam KPR Syariah menggunakan sistem bagi hasil sebagai marginnya.
7. . Pengenaan biaya tambahan. Antara keduanya pada dasarnya sama, namun yang membedakan adalah dalam KPR Syariah terdapat akad IMBT dan MTQ dimana dalam keduanya ditambahkan pula biaya balik nama untuk sertifikat tanah pada masa angsuran.
8. Bunga yang digunakan. Dalam KPR Konvensional menggunakan bunga fluktuatif/kompetitif, sedangkan dalam KPR Syariah cicilannya

⁵⁶ Ahmad Gozali, *Jangan Ada Bunga Di antara Kita: Serba-Serbi Kredit Syariah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005), 28-32.

⁵⁷ Amirah Fauziah dan Achmad Zaky, "Analisis Perbedaan Impelemntasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah", dalam *Makalah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya*, hal. 12-13.

sama sampai masa angsuran untuk akad murabahah, tetapi dalam akad IMBT dan MTQ menggunakan akad efektif.

9. Total harga KPR. Pada KPR Konvensional total harga disertai dengan bunga yang melakukan penyesuaian pada suku bunga negara lain se-ASEAN, dimana pada saat penyesuaian tersebut menghasilkan suku bunga KPR Konvensional rendah, maka total harganya bisa lebih rendah ketimbang KPR Syariah yang fixed, begitupun sebaliknya.
10. Agunan yang dijadikan jaminan. Antara KPR Konvensional dengan KPR Syariah pada dasarnya jenis jaminan yang dijadikan jaminan adalah samadisesuaikan dengan jenis produknya pada perbankan masing-masing. Sedangkan yang membedakan adalah prosedur ekspansi jaminannya di mana pada KPR Konvensional Surat Peringatan (SP) dikirim kepada nasabah pada saat nasabah pada kolektifitas 5, sedangkan pada KPR Syariah Peringatan (SP) dikirim kepada nasabah pada saat nasabah pada kolektifitas 5, dengan mengikuti sunah Rasul.
11. Pengenaan denda. Pada KPR Konvensional tidak memberitahukan besarnya prosentase di awal perjanjian, sedangkan KPR Syariah memberitahukan besarnya prosentase denda sejak awal perjanjian serta alasan mengapa denda akan dijatuhkan.
12. Penalti KPR. Dalam KPR Konvensional mengenakan penalti pada nasabah. Sedangkan dalam KPR Syariah tidak mengenaannya.

Untuk lebih dapat melihat letak perbedaan pada bank syariah dan umum juga dapat disimpulkan secara singkat pada bagan di bawah ini:

| Sistem Bunga | Sistem Bagi Hasil |
|--|---|
| Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung | Penentuan besarnya nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi |
| Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah modal yang dipinjamkan | Besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh |
| Pembayaran bunga seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan nasabah untung atau rugi | Tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama kedua belah pihak. |
| Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat | Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan. |
| Eksistensi bunga diragukan oleh beberapa kalangan | Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil |

Apa yang membedakan KPR

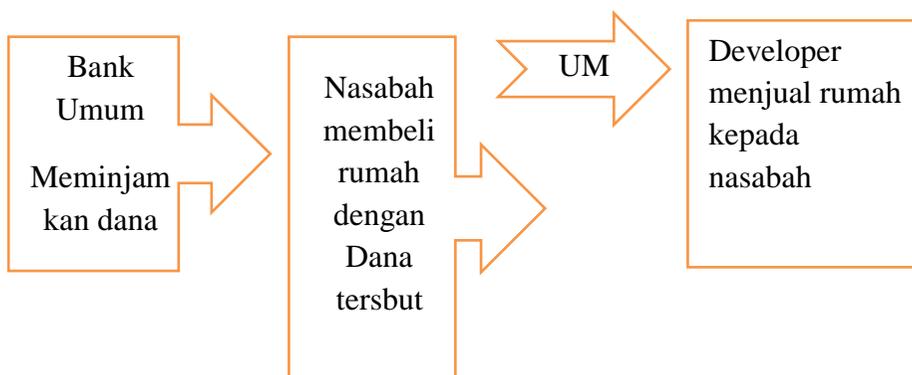
pembiayaan perumahan dari bank syariah dan bank umum. Pada bank umum, pembiayaan yang dilakukan bank kepada nasabah ialah dengan memberikan sejumlah uang yang dimintakan nasabah untuk kemudian nasabah membelikan rumah dari uang pinjaman tersebut. Uang pinjaman tentunya akan dikenakan biaya bunga setiap bulannya atas pokok yang dikeluarkan bank. Seiring dengan

pembayaran pokok maka pembayaran bunga atas pokok akan menurun/mengecil dan habis terbayar. Sedangkan pada bank syariah transaksi yang berlalu adalah transaksi secara murabahah.

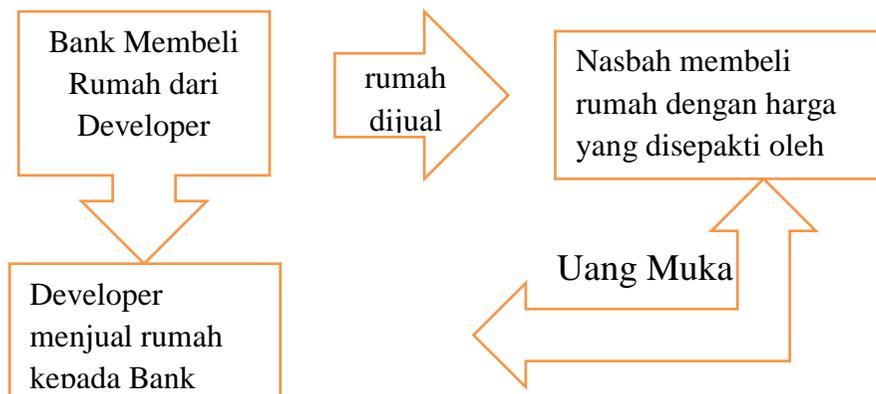
Dalam hal ini bank akan membeli rumah yang nasabah berkenan membelinya untuk selanjutnya bank syariah akan menjual kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati untuk waktu yang telah ditentukan. Total harga yang sudah disepakati tersebut akan dibagi rata dengan waktu yang telah ditetapkan.

Dari sisi praktik KPR antara bank konvensional dengan bank syariah, juga dapat digambarkan sebagai berikut:

Bank Umum



Bank Syariah



Bagan di atas ialah kegiatan yang digunakan oleh perbankan umum dan syariah dalam memberikan pinjaman kepada nasabah. Dalam hal bank umum kegiatan ini jelas tidak ada masalah. Namun demikian ini menjadi masalah ketika kegiatan ini dilakukan di bank bank syariah. Dijelaskan di atas bahwasannya perbankan syariah menggunakan murabahah sebagai basis untuk transaksi pembiayaan perumahan. Murabahah secara definisi yang telah disampaikan di atas, adalah dengan akad jual beli. Dalam artian bank membeli rumah kepada developer dan menjualnya kembali ke nasabah dengan harga dan waktu yang sudah disepakati. Namun demikian ada porsi kecil (minimal 10%) yang nasabah bayarkan langsung ke pihak developer yang dikenal dengan uang muka (down payment).

Dari bagan di atas kita bisa melihat jual beli ini menjadi tidak 100 persen jual beli dikarenakan ada sebagian dari uang pembeli (nasabah) yang dibayarkan langsung ke pihak developer penjual rumah. Ini menjadi suatu permasalahan utama yang menyebabkan calon calon pembeli rumah via bank syariah menyurutkan minatnya. Walau beberapa bank syariah akan membuat akad wakalah yang menyatakan bahwa bank mewakilkan kepada calon pembeli untuk membayar sebagian uang langsung kepada penjual. Namun akad ini dilakukan setelah terjadi jual beli antara pihak bank dan pembeli rumah. Dari kesimpulan di atas maka permasalahan ini di ulas lebih mendalam tentang bagaimana Al-Qur'an menjelaskan tata cara perdagangan yang benar dan oleh yang salah dan tidak boleh.

BAB III

PRINSIP EKONOM JUAL BELI DALAM PANDANGAN AL-QURAN

A Konsep Jual Beli dalam al-Qur'an

1. Definisi

Dalam bahasa arab, jual beli disebut dengan *al-bay'* yang memiliki arti tukar-menukar. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), mendefinisikan jual beli dengan persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.¹¹² Dalam pandangan Sayyid Sabi, jual beli dipandang sebagai tukar menukar secara mutlak.¹¹³ Wahbah Zuhaili berpendapat bahwa jual beli sebagai tukar-menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.¹¹⁴ Lebih jauh Sayyid Sabiq berpendapat bahwa jual beli adalah pertukaran harta (pembeli) dengan harta lainnya (penjual) atas dasar suka rela, atau mengalihkan kepemilikan suatu barang dengan kompensasi/pertukaran dengan metode dan cara yang diatur oleh syariat.¹¹⁵ Dalam definisi lain disebutkan bahwa jual beli adalah aktivitas menjual, mengganti dan menukar barang atau sesuatu dengan barang lain dengan ikrar serah dan

¹¹² KBBI edisi V

¹¹³ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2019, hal 4.

¹¹⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adilatuh*, Jilid 5, hal 25; Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia*, hal 4.

¹¹⁵ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia*, hal 4

jawab terima (ijab kabul) menurut cara-cara tertentu yang sudah dibenarkan syariat.¹¹⁶

Senada dengan pengertian di atas, jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian tukar menukar barang atau sesuatu dengan sesuatu yang lain yang memiliki nilai, dengan pihak lain yang menjadi penerima barang dengan prinsip sukarela di antara kedua belah pihak tersebut dan dengan aturan yang sudah ditetapkan dan dibenarkan oleh syariat.¹¹⁷

Definisi-definisi di atas memiliki kesamaan, di antaranya yaitu dalam jual beli harus ada pertukaran barang (dari penjual dan pembeli) yang dianggap memiliki nilai, ada dua pihak yang bertransaksi, ada kesepakatan antara kedua belah pihak, asas kesukarelaan, ijab-kabul dan aturan yang sudah ditetapkan oleh syariat, dan jual beli tidak bisa dilakukan dengan cara-cara yang di luar ketentuan syariat.

1. Dasar Hukum Jual Beli dalam al-Quran

a. Al-Quran

Allah telah menetapkan dasar hukum untuk jual beli. Di antaranya yaitu al-Baqarah ayat 275; QS. al-Baqarah/2: 282; dan al-Nisa ayat 29.¹¹⁸

1) QS. al-Baqarah ayat 275

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

“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

¹¹⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal 113.

¹¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hal 68..

¹¹⁸ Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 67.

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. (QS. Al-Baqarah/2:275)

Penggalan awal dari ayat ini berkaitan dengan riba yang akan dibahas pada pembahasan selanjutnya. Pada redaksi setelahnya, al-Quran menegaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Menurut *Tafsir Tahlili* Kementerian Agama, Allah tidak menyebutkan sebab kehalalan jual beli sebagai perbandingan dari riba karena orang-orang jahiliyah sudah mengetahui bagaimana akibat riba. Allah ingin menegaskan bahwa manusia seharusnya mengetahui, memikirkan, dan memahami perbandingan riba dan jual beli.

Perbandingan keduanya yaitu, pada jual beli ada pertukaran dan penggantian yang seimbang yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, ada manfaat dan keuntungan bagi keduanya, dan ada pula kemungkinan memperoleh keuntungan yang wajar sesuai dengan usaha yang telah dilakukan oleh keduanya. Sedangkan pada riba, tidak ada penukaran dan penggantian yang seimbang. Hanya ada pemerasan yang tidak langsung, yang dilakukan oleh satu pihak yang memiliki barang terhadap pihak yang sedang memerlukan dan meminjam dalam keadaan terpaksa.

Setelah menjelaskan perbandingan riba dan jual beli, Allah mengajak orang-orang yang memakan riba dengan bahasa yang lemah-lembut agar mereka kembali kepada jalan yang lurus agar hidup mereka bahagia di dunia dan akhirat. Allah menginginkan mereka agar hidup dengan penuh rasa kasih sayang, cinta kasih terhadap sesama dan hidup penuh ketentraman dan kedamaian.¹¹⁹

Buya Hamka dalam tafsirnya menjelaskan panjang lebar terkait riba. Setelah menjelaskan panjang lebar, Buya Hamka mengatakan bahwa ayat ini membantah orang-orang yang menyamakan antara riba dan jual beli dalam hal mencari keuntungan atau sama-sama mencari makan. Allah membantahnya, bahwa riba sama dengan jual beli. Perbedaannya, orang yang melakukan transaksi jual beli mendatangkan barangnya dari tempat lain atau memproduksinya sendiri. Terkadang ia

¹¹⁹ Diunduh dari melalui <https://quran.kemenag.co.id>.

mendapatkan barangnya dengan harga sepuluh rupiah, lalu menjualnya dengan sebelas rupiah. Dalam aktivitas ini, keduanya (penjual dan pembeli) memperoleh keuntungan dan keperluan keduanya tercapai. Sebab inilah mengapa jual beli dihalalkan oleh Tuhan. Bagaimana hal ini akan disamakan dengan riba yang keuntungannya menghisap, menganiaya dan merugikan sebelah pihak.¹²⁰

Dengan ayat ini, Allah menegaskan bahwa ia akan membasmi riba dan menyuburkan jual beli. Riba memang mesti dikikis, sebab riba adalah kejahatan hidup, asal diri beruntung, dan tidak peduli orang lain melarat. Riba pun tidak mendatangkan keberkahan kepada hidup bahkan malah merugikan hidup. Maka dari itu Allah akan membasmi riba. Sebaliknya, Allah akan menyuburkan jual beli karena padanya terdapat jalinan kasih sayang di antara penjual dan pembeli, dalam hati mereka terdapat keridhaan dan kesukarelaan terhadap transaksi di antara keduanya. Dengan jual beli, masyarakat dilatih untuk saling bantu-membantu, sokong menyokong, dan doa-mendoakan. Inilah hikmah yang ingin Allah ajarkan kepada manusia dari transaksi jual beli. Lebih lanjut Buya Hamka menyebutkan bahwa riba adalah awal dari kapitalisme, imperialisme dan kolonialisme. Inilah yang dilakukan oleh mereka yang memiliki modal besar dan ingin untung sendiri.¹²¹

Ayat Al-Qur'an di atas dipertegas oleh ayat yang lain, yaitu Surah Al-Baqarah 2/: 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَ لْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَ اسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَ امْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤْا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَ أَقْوَمٌ لِلشُّهَادَةِ وَ أَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ

¹²⁰ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 670-671.

¹²¹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 2, hal 670-671.

فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan(apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah(keadaannya)atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka(boleh)seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan(memberi keterangan)apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak(menimbulkan)keraguanmu,(Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu,(jika)kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan(yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

2) QS. al-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “*Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*” (An-Nisa'/4:29)

Dalam *Tafsir Tahlili* Kementerian Agama, disebutkan bahwa ayat ini berbicara tentang pelarangan untuk memperoleh harta benda dengan cara yang salah/batil. Agama Islam menghendaki cara perolehan harta dengan jalan perniagaan (jual beli) dengan asas kesukarelaan bersama. Menurut para Mufassir, larangan memakan harta dengan jalan batil bermakna (1) agama Islam mengafirmasi hak milik pribadi yang harus dilindungi dan tidak boleh diganggu. (2) Dan hak milik pribadi tersebut wajib dikeluarkan zakatnya jika sudah mencapai nisab yang ditentukan untuk kepentingan baik agama, negara dan kepentingan bersama. (3) Meskipun orang memiliki harta yang banyak, akan tetapi banyak pula orang yang memerlukan dan memiliki hak dalam harta orang kaya tersebut.¹²²

Lebih lanjut, ayat ini menyebutkan tentang tatacara memperoleh harta. Dalam ayat ini disebutkan bahwa cara yang sah untuk memperoleh harta yaitu melalui perniagaan yang didasari kesukarelaan. Karena perniagaan yang dipaksakan adalah dilarang walaupun ada bayaran atau pengganti barang yang didapatkan. Al-Quran ingin menegaskan bahwa dalam perolehan harta, tidak boleh ada unsur kezaliman kepada orang lain baik terhadap individu maupun kelompok. Perolehan harta secara batil bisa dilakukan dalam bentuk pencurian, penipuan, riba, korupsi, penjudian, berbuat curang dan pengurangan dalam timbangan. Allah tetapkan tatacara perolehan harta dengan tidak merugikan orang lain adalah sebagai bentuk kasih sayang Allah terhadap hamba-Nya.¹²³

Dalam *Tafsir wajiz* Kementerian Agama disebutkan bahwa ayat ini berkaitan dengan tata cara orang beriman dalam pengelolaan harta sesuai dengan keridaan Allah swt. Allah melarang orang-orang beriman memperoleh hartanya dengan cara yang tidak dibenarkan agama. Yaitu jalan yang tidak benar dan tidak sesuai dengan syariat. Allah menghendaki orang-orang beriman memperoleh hartanya dengan cara

¹²² Diakses melalui <https://quran.kemenag.co.id> diakses pada 12 Januari 2021.

¹²³ Diakses melalui <https://quran.kemenag.co.id> diakses pada 12 Januari 2021.

perniagaan yang berlaku atas dasar kesukarelaan antar mereka dan tidak melanggar ketentuan syariat. Allah melarang keras untuk mereka (kaum beriman) membunuh dirinya sendiri dan orang lain karena ingin mendapatkan harta.¹²⁴

Dalam pandangan Buya Hamka, ayat ini memerintahkan untuk menyambung kasih sayang antar sesama manusia. Hal ini karena manusia adalah dari jiwa yang satu dan sama. Persamaan yang menyatukan manusia adalah perasaan kemanusiaan. sebagai bukti bahwa perasaan kemanusiaan sama yaitu walaupun seorang berada di Amerika, Eropa, Indonesia yang berbeda bahasa, kulit, suku dan lainnya, tapi rasa kemanusiaan semuanya adalah sama dan tidak dibatasi itu semua. Salah satu yang harus dijalin kasih sayang yaitu dengan menyambung hubungan baik dalam hal harta benda, sehingga Allah melarang memperoleh harta benda dengan cara yang batil yang tidak sesuai dengan aturan syariat.

Buya Hamka mendasarkan bahwa harta yang kita miliki adalah miliki bersama, akan tetapi karena karunia Allah swt sehingga harta tersebut menjadi milik kita. Kepemilikan tersebut meniscayakan akan adanya bagian bagi yang lain. Maka dari itu, harta tersebut harus dikelola dengan baik. Ayat ini turun untuk mengatur tatacara peredaran harta yang benar. Jangan sampai karena harta dianggap milik bersama dan ada hak bagi orang lain sehingga diambil dengan jalan yang batil; dalam arti mengambil harta dengan cara yang salah dan tidak sesuai dengan tuntunan yang sewajarnya.

Al-Quran menghendaki perniagaan sebagai cara peredaran harta. Perniagaan yang dimaksud sangatlah luas, meliputi jual beli, tukar barang, penggajian atau upah, sistem penyewaan, import dan ekspor, dan segala hal yang dijadikan prosedur perpindahan harta. Dengan jalan perniagaan inilah harta yang milik bersama berpindah kepada pemiliknya dengan jalan yang benar. Islam tidak menghendaki kepemilikan bersama model sosialisme, karena ada kepemilikan individu yang harus dijaga. Sehingga peredaran uang harus dengan niaga. Seperti misalnya, orang ingin membangun rumah akan tetapi tidak bisa melakukannya sendiri, sehingga ia membeli kemampuan orang lain yang mahir dalam hal tersebut.¹²⁵

¹²⁴ Diakses <https://quran.kemenag.co.id> diakses pada 12 Januari 2021.

¹²⁵ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 2, hal 1175.

b. Hadis

Di antara hadis yang menjadi landasan jual beli adalah sebagai berikut:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَإِنْ خَيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ. — رواه البخاري ومسلم

“Dari Ibn Umar ra, Rasul saw bersabda”Apabila dua orang melakukan jual beli, maka masing-masing orang mempunyai hak untuk khiyar (memilih antara membatalkan atau melanjutkan jual beli) selama mereka belum berpisah dan masih bersama; atau selama salah seorang di antara keduanya menentukan khiyar pada yang lain, lalu mereka berjual beli atas dasar itu, maka jadilah jual beli tersebut.” (H.R. Bukhari dan Muslim).

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكُسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ { رَوَاهُ الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Hadis lain menyebutkan *“Dari Rafi’ah ra, bahwa Rasul saw pernah ditanya terkait pekerjaan yang paling baik. Rasul saw menjawab bahwa pekerjaan paling baik yaitu pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang bersih.” (H.R. Bazzar).*

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ نَهَى عَنْ ثَمَنِ الْكَلْبِ وَمَهْرِ الْبَغِيِّ وَخُلُوانِ الْكَاهِنِ

Hadis lain yaitu *“Dari Abu Mas’ud al-Anshari ra, Rasul saw melarang uang penjualan anjing, uang hasil pelacuran dan uang upah perdukunan.” (H.R. Bukhari dan Muslim).¹²⁶*

¹²⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 27; Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli*, Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018, hal 6-7.

Ketiga hadis di atas menyebutkan dasar dari jual beli yang dikuatkan oleh sabda Rasul saw. Hadis pertama menyebutkan tentang bolehnya *khiyar* yaitu memilih untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli selama berada pada tempat sama. Sedangkan hadis kedua menyebutkan bahwa jual beli sebagai salah satu pekerjaan yang terbaik di antara pekerjaan yang lainnya. Sedangkan hadis ketiga menyebutkan jual beli yang terlarang.

c. Ijma'

Kesepakatan para ulama terkait hukum jual beli yaitu halal, dan dianggap sebagai bentuk mendapatkan rezeki yang halal dan berkah.¹²⁷

2. Rukun Jual Beli

Rukun adalah unsur pokok dari sesuatu. Sehingga rukun jual beli berarti unsur yang menjadi penegak jual beli. Di antara rukun jual beli adalah: penjual, pembeli, alat beli (uang), barang yang dijual, ijab-kabul (ungkapan serah terima) antara satu pihak (penjual) dan pihak lain (pembeli).¹²⁸

Dalam pandangan ulama Hanafiyah, yang menjadi rukun jual beli yaitu hanya ijab kabul. Ijab adalah ungkapan penyerahan dari pembeli untuk membeli barang yang dijual dan kabul yaitu ungkapan penjual untuk menyerahkan barang dan menerima bayaran dari pembeli. Menurut ulama Hanafiyah, ijab kabul ini sebagai wujud dari kerelaan yang merupakan satu-satunya hal yang menjadi terpenuhinya jual beli. Kerelaan tersebut harus diungkapkan dengan ijab kabul dan penukaran barang dari kedua belah pihak. Menurut ulama Hanafiyah, penjual dan pembeli (orang yang berakad), barang yang dijual dan nilai tukar barang bukanlah termasuk rukun, akan tetapi semua itu masuk dalam syarat jual beli.¹²⁹

Berbeda dengan kebanyakan ulama yang menyebutkan bahwa rukun jual beli adalah:

- a. Penjual dan pembeli.
- b. Ijab kabul (serah terima)

¹²⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-Beli*, hal 8.

¹²⁸ Harun, *Fiqih Muamalah*, hal 68; Siti Mujiatun, "Jual Beli dalam Perspektif Islam: Salam dan Istisna'," *Jurnal Riset*, Vol 13, 2013, hal 204.

¹²⁹ Neli Purnamasari dan Acep Faizal Ramdan, "Konsep Jual Beli dalam Perspektif al-Quran dan Sunnah," *Jurnal Mutawasith* Vol 3, No 2, 2020, hal 7.

- c. Barang atau sesuatu yang diperjualbelikan
- d. Nilai tukar (harga barang).¹³⁰

3. Syarat Jual Beli

Adapaun yang menjadi syarat sah dari jual beli adalah:

- a. Bagi penjual dan pembeli yaitu harus berakal sehat, atas kemauan sendiri, bukan pemboros dan pailit.
- b. Syarat ijab kabul yaitu harus diucapkan jika memiliki kemampuan, kabul harus bersesuaian dengan ijab, menyatukan majelis atau tempat akad.
- c. Syarat yang diperjualbelikan yaitu milik sendiri, harus jelas sifat, ukuran dan jenisnya, barang diserahkan ketika akad langsung maupun tidak langsung, benda yang menurut syariat boleh dimanfaatkan, harus suci.
- d. Bagi nilai tukar (harga barang), jumlahnya harus disepakati kedua belah pihak, dapat diserahkan ketika transaksi, nilai tukar harus barang yang diperbolehkan syariat.¹³¹

4. Macam-macam Jual Beli

Berdasarkan hukumnya, jual beli dibedakan menjadi dua yaitu sebagai berikut:

a. Jual Beli Halal

Pada dasarnya hukum jual beli yaitu boleh (mubah). Jual beli diperbolehkan jika memenuhi syarat dan rukun yang sudah ditentukan. Terutama dasar yang sangat penting adalah keridhaan antara kedua belah pihak. Akan tetapi, hukum ini bisa berubah menjadi terlarang/haram jika melanggar dari syarat dan ketentuan syariat.

b. Jual Beli Haram

Sekalipun asal hukum jual beli adalah boleh, akan tetapi, hukum tersebut dapat berubah statusnya menjadi haram jika melanggar hal-hal di bawah ini.

- 1) Haram terkait dengan akad; haram yang dimaksud yaitu barang melanggar syariat dan akad melanggar syariat.

¹³⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 34.

¹³¹ Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 68; Neli Purnamasari dan Acep Faizal Ramdan, "Konsep Jual Beli dalam Perspektif al-Quran dan Sunnah," *Junal Mutawasith*, Vol 3, No 2, 2020, hal 7-10.

Artinya, dari sisi akad jual beli menjadi haram jika barang yang menjadi objek jual beli melanggar ketentuan syariat, seperti barang najis, barang yang merusak dan tidak memberi manfaat. Jual beli haram dari sisi akad jika pada akad mengandung unsur riba dan *gharar*.

- 2) Haram terkait hal-hal di luar akad; yaitu *dharah mutlaq* seperti jual beli budak yang memisahkan antara ibu dan anaknya, dan melanggar larangan agama seperti jual beli pada saat adzan Jumat berkumandang.¹³²

Berdasarkan sah atau tidaknya, jual beli dibagi menjadi dua yaitu jual beli yang sah dan jual beli yang tidak sah. Penjelasan adalah sebagai berikut:

a. Jual Beli Sah

Jual beli sah yaitu kategori jual beli yang sesuai dengan syarat dan ketentuan syariat. Dalam pandangan Wahbah Zuhaili menyebutkan bahwa jual beli yang sah yaitu jual beli yang disyariatkan baik hakikat maupun sifatnya dan tidak memiliki kaitannya dengan hak orang lain, dan hak *khiyar* di dalamnya. Artinya, dalam jual beli tersebut ada pertukaran barang dan harga, pertukaran hak kepemilikan, ijab kabul, asas kesukarelaaan dan adanya pilihan untuk memilih atau membatalkan jual beli.¹³³ adapun beberapa contoh jual beli yang sah yang dipraktikkan dalam lembaga keuangan maupun bisnis yaitu sebagai berikut:

- 1) Jual beli dengan perantara (makelar), jual beli jenis ini dianggap sah jika perantara hanya menyambungkan antara penjual dan pembeli serta ia memperoleh uang dari hasil pemberian kedua belah pihak.
- 2) Jual beli dengan lelang (*muzayyadah*) yaitu jual beli dengan menawarkan harga barang kepada banyak calon pembeli dan penjual menyetujui serta bersepakat dengan pembeli yang sesuai dengan kehendaknya. Hal ini pernah dilakukan oleh Rasul saw ketika beliau menjual sebuah pelana dan mangkok air kepada khalayak umum. Lalu ada seorang laki-laki yang memberikan penawarannya dengan satu dirham. Setelah itu Rasul

¹³² Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-Beli*, hal 9-10.

¹³³ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 91.

saw menawarkan kembali kepada khalayak umum, dan ada seorang yang berani membelinya dengan dua dirham. Rasul saw menjualnya kepada orang yang berani membelinya dengan dua dirham.

- 3) Jual beli *salam*, yaitu jual beli yang dengan pembayaran di muka secara kontan, sedangkan penyerahan barang diberikan sesuai waktu yang disepakati di kemudian waktu. Jual beli jenis ini pernah dilakukan oleh Rasul saw ketika tiba di Madinah. Pada waktu itu orang-orang melakukan *salam* selama satu tahun, dua tahun sampai tiga tahun dalam penjualan buah-buahan. Lalu Rasul saw bersabda siapa yang melakukan *salam* dalam sesuatu, maka hendaklah dia melakukannya dengan timbangan tertentu, takaran tertentu dan sampai waktu tertentu.
- 4) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli barang dengan harga pokok pembelian ditambah dengan margin keuntungan tertentu yang diinformasikan kepada pembeli dengan cara pembayaran tertentu (angsuran) sesuai dengan kesepakatan. Rasul saw bersabda “*ada tiga perkara yang diberkahi Allah, yaitu jual beli yang ditangguhkan (cara pembayarannya angsuran dan bertempo), muqarradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk jual beli.*”
- 5) Jual beli *istisna'*, yaitu jual beli sebagai kelanjutan dari *salam*, perbedaan antara keduanya adalah dari sisi waktu pembayaran. Jika *salam*, pembayarannya ditentukan di muka, sedangkan *istisna'* pembayarannya tidak ditentukan di muka akan tetapi sesuai kesepakatan.
- 6) Jual beli *'urbun*, yaitu jual beli di mana pembeli memberikan panjer (uang jaminan di muka) sebagai tanda jadi atau kesungguhan untuk membeli. Jika di kemudian hari pembeli setuju dengan barang yang dibelinya, maka ia tinggal melunasi uang sisanya. Akan tetapi, jika pembeli tidak menyetujui barang yang diberikan, maka uang muka/panjer tersebut hangus. Para

ulama masih bersilang pendapat terkait jual beli jenis ini. Kebanyakan ulama menolak jual beli jenis ini.¹³⁴

b. Jual Beli Tidak Sah

Jual beli tak sah yaitu kategori jual beli yang tidak memenuhi satu atau lebih syarat dan rukun jual beli. Menurut Wahbah Zuhaili menyebutkan bahwa jual beli yang tidak sah yaitu jual beli yang rukun dan objeknya tidak terpenuhi, atau tidak dilegalkannya baik hakikat maupun sifatnya. Artinya, pelaku atau barang yang menjadi objek transaksi dianggap tidak layak secara hukum.¹³⁵ Di antara jual beli yang tidak sah yaitu sebagai berikut:

- 1) Yang dilakukan oleh anak-anak yang belum baligh (di bawah umur) dan orang gila.
- 2) Jual beli barang haram dan najis, yaitu barang yang diperjualbelikan termasuk dalam kategori yang diharamkan untuk dimanfaatkan oleh syariat. Seperti misalnya darah, babi, arak dan lain sebagainya.
- 3) Jual beli *gharar*, yaitu yang menyebabkan satu pihak mengalami kerugian. Jual beli ini dilarang oleh Rasul ketika beliau melarang penjualan buah-buahan yang belum matang karena diasumsikan buah tersebut akan matang dikemudian hari. Padahal dimungkinkan buah tersebut rusak atau busuk.
- 4) Jual beli *al-'inah* yaitu kategori jual beli di mana pembeli membeli barang dengan sistem cicilan seharga yang telah ditentukan, setelah cicilan selesai, penjual membeli lagi barang yang sudah lunas dengan harga di bawah harga pembeli awal. Jual beli jenis ini dianggap riba yang dikemas dalam jual beli padahal hakikatnya bukan jual beli, dan jual beli jenis ini dilarang.

5)

إِذَا تَبَايَعْتُمْ بِالْعِينَةِ وَأَخَذْتُمْ أَذْنَابَ الْبَقَرِ وَرَضِيْتُمْ بِالزَّرْعِ وَتَرَكَتُمْ
الْجِهَادَ سَلَطَ اللَّهُ عَلَيْكُمْ دُلًّا لَا يَنْزِعُهُ شَيْءٌ حَتَّى تَرْجِعُوا إِلَى
دِينِكُمْ.

¹³⁴ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli*, hal 71-73.

¹³⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 92.

Dari Abu Daud dari Ibn Umar Rasul saw bersabda “*apabila seorang yang pelit untuk mendermakan uang dinar dan dirhamnya, kemudian dia melakukan jual beli ‘inah, dan ia mengikuti ekor-ekor sapi dan meninggalkan jihad niscaya Allah akan menimpakan kehinaan kepada mereka dan dia tidak akan menghentikannya hingga mereka kembali mengamalkan agamanya.*” (H.R. Muslim)

- 6) *Talaqqi Rukban*, yaitu jual beli jenis jual beli di mana orang-orang mencegat, menjemput atau menghadang pedagang (dari desa) yang sedang di perjalanan menuju pasar. Rasul saw bersabda:

“*jangan kamu mencegat barang dagangan yang akan datang (dari pedagang desa) dan janganlah sebagian di anatara kalian membeli sesuatu yang sedang dibeli sebagai pembeli, janganlah orang kota menjual barang bagi orang desa.*” (H.R. Bukhari dan Muslim).¹³⁶
- 7) Jual beli *najasy*, yaitu kategori jenis jual beli di mana penjual melakukan kolusi dengan pihak lain untuk melakukan penawaran dengan tujuan agar pembeli membeli barang yang dijual dengan harga yang tinggi. Artinya, penjual dengan pihak lain bekerjasama untuk meyakinkan pembeli agar membeli barang dagangan dengan harga yang tinggi. Jual beli jenis ini dilarang oleh Rasul saw sebagaimana diriwayatkan oleh Tirmidzi dari Ibn Umar bahwa Rasul saw bersabda “*janganlah kalian melakukan penawaran barang tanpa maksud untuk membeli.*”
- 8) Jual beli barang yang dalam proses penawaran atau akan dibeli oleh pihak lain. Jual beli jenis ini pun terlarang dengan landasan larangan Rasul tentang tidak bolehnya membeli barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain.
- 9) Jual beli *ihtikar*, yaitu jenis jual beli di mana pedagang menimbun barang dagangannya dalam kondisi langka dan masyarakat sangat membutuhkannya. Dan penjual memasarkan barang dagangannya ketika kondisi sedang

¹³⁶ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-Beli*, hal 74-76.

naik. Seperti misalnya menimbun bahan bakar minyak ketika langka dan menjualnya ketika harganya naik. Jual beli jenis ini dilarang oleh Allah swt dalam surah al-Taubah ayat 34-35.

10)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لَيَأْكُلُونَ
 أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ
 الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ يَوْمَ
 يُحْمَىٰ عَلَيْهَا فِي نَارِ جَهَنَّمَ فَتَكْوَىٰ بِهَا جِبَاهُهُمْ وَجُنُوبُهُمْ وَظُهُورُهُمْ
 هَذَا مَا كَنْزْتُمْ لِأَنفُسِكُمْ فَذُوقُوا مَا كُنْتُمْ تَكْنِزُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya banyak dari para nabi dan rahib benar-benar memakan harta manusia dengan batil serta memalingkan (manusia) dari jalan Allah. orang-orang yang menyimpan emas dan perak, tetapi tidak menginfakkannya di jalan Allah, berikanlah kabar gembira kepada mereka (bahwa mereka akan mendapat) azab yang pedih. Pada hari ketika (emas dan perak) itu dipanaskan dalam neraka Jahannam lalu disetrikakan (pada) dahi, lambung, dan punggung mereka (seraya dikatakan), “inilah apa (harta) yang dahulu kamuu simpan untuk dirimu sendiri (tidak diinfakan). Maka, rasakanlah (akibat dari) apa yang selama ini kamu simpan. (QS. al-Taubah/9: 34-35).

11) Bay’ ba’adh ‘ala ba’adh, yaitu jenis jual beli di mana pembeli sudah memutuskan untuk melakukan transaksi barang dengan penjual, dan kemudian ada penjual lain menawarkan barangnya dengan harga yang lebih murah atau barang yang kualitasnya lebih bagus dengan harga yang sama. Setelah itu, pembeli tersebut membatalkan transaksi dengan penjual pertama untuk membeli barang dari penjual yang kedua. Jenis jual beli ini dilarang oleh Rasul karena akan menimbulkan kekacauan di masyarakat.¹³⁷

¹³⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-Beli*, hal 78.

- 12) Jual beli yang mengandung *tadlis*, yaitu jenis jual beli yang mengandung penipuan. Artinya, penjual menawarkan barang tertentu dengan informasi yang berbeda dengan keadaan barang sesungguhnya. Penjual menyembunyikan keadaan sesungguhnya barang dalam transaksi. Jenis jual beli seperti ini dilarang karena merugikan sebelah pihak. Ibn Majah merekam sebuah sabda Nabi saw yang mengatakan bahwa “*seorang muslim adalah saudara bagi yang lainnya. Tidak halal bagi seorang muslim menjual barang yang cacat kepada saudaranya, kecuali dengan menerangkan kecacatan barangnya.*”
- 13) Jual beli mengandung *ghabn*, yaitu penjual mengurangi takaran sehingga tidak sesuai dengan apa yang pembeli inginkan dan kesepakatan yang sudah ditempuh dalam transaksi. Larangan dari jual beli jenis ini yaitu QS. al-Muthaffifin ayat 1-3.

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ

Artinya: “*Celakalah orang-orang yang curang (dalam menakar dan menimbang). (Mereka adalah) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain, mereka minta dipenuhi. (Sebaliknya) apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka kurangi.*” (QS. al-Muthaffifin: 1-3).

- 14) Jual beli *ahlul hadhar*, yaitu jenis jual beli di mana orang menjadi maklar bagi penjual barang dari desa, lalu ia menjual barang kepada orang kota dengan mengambil keuntungan yang besar dan untuk diri sendiri. Rasul saw bersabda “*Janganlah kalian memenuhi para khafilah di jalan (untuk membeli barang-barang mereka dengan niat membiarkan mereka dengan tidak tahu harga yang berlaku di pasar), seorang penduduk kota, tidak diperbolehkan menjual barang milik penghuni padang pasir. Lalu orang bertanya pada Ibn Abbas, “Apa yang dimaksud menjual*

barang seorang penghuni padang pasir oleh seorang penduduk kota.” Ia menjawab: “tidak menjadi makelar mereka.” (H.R. Muslim).

- 15) Jual beli barang dengan tujuan maksiat. Jual beli jenis ini dilarang oleh Allah swt dalam QS. al-Maidah aya 2. Artinya: “...dan tolong menolonglah kalian dalam kebaikan dan ketakwaan. Dan janganlah kalian tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksa-Nya. (QS. al-Maidah/5: 2).¹³⁸

5. Etika dan Norma Ekonomi Islam

Karena paradigma Islam sebagai pedoman bagi seluruh aspek kehidupan, maka ranah ekonomi termasuk di dalamnya jual beli harus dibimbing dan dipandu oleh ajaran-ajaran agama Islam. dalam segala aspek Islam menuntut agar mencapai bentuk yang paling ideal untuk menunjang kemajuan ekonomi yang berbasis pada keadilan bagi seluruh manusia terutama kaum tertindas seperti orang-orang miskin.

Dengan landasan hukum Islam, maka pertumbuhan ekonomi memang tidak akan meniru model kapitalis atau sosialis. Islam menekankan pertumbuhan ekonomi dibarengi dengan penjagaan terhadap norma-norma agama seperti berlaku adil, tidak bermain curang dan tidak merugikan pihak lain serta tidak menghalalkan segala cara untuk mengeruk keuntungan sebanyak-banyaknya. Sistem ekonomi Islam termasuk di dalamnya jual beli harus terus berada pada jalur norma-norma agama. Dalam Islam, sangat dilarang peningkatan ekonomi akan tetapi merugikan orang lain.

Siste etika dan norma ekonomi Islam memiliki keunggulan jika dibandingkan dengan sistem ekonomi konvensional. Titik sentral yang menjadikan ekonomi Islam unggul adalah dari sisi tujuan. Tujuan ekonomi Islam yaitu membangun suatu tatanan ekonomi dunia yang egaliteral dan integral, sehingga sistem ekonomi yang dimonopoli hanya oleh kelompok tertentu akan lenyap dengan begitu saja. Harapan seluruh masyarakat yaitu selalu tatanan dan sistem ekonomi

¹³⁸ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-Beli*, hal 79.

yang menjunjung tinggi aspek moralitas dan spiritualitas yang membimbing dan membantu pelaku ekonomi di lapangan. Di samping itu, semangat kebersamaan dalam sistem perekonomian lebih diutamakan daripada semangat individualitas yang hanya membawa masyarakat kepada ketidakadilan dan keberpihakan.¹³⁹

Pada sistem ekonomi Islam, norma dan etika menjadi landasan utama setiap kebijakan dalam melakukan kegiatan ekonomi dengan selalu tetap berpegang erat pada aturan yang terdapat dalam ajaran agama. Etika dan norma ekonomi dalam Islam harus diturunkan dari al-Qur'an dan hadis karena keduanya menjadi pedoman dalam setiap sendi kegiatan manusia termasuk di dalamnya kegiatan ekonomi dan bisnis. Misalnya karena ketidakbolehan *riba*, pemilik modal selalu terlibat langsung dan bertanggung jawab terhadap jalannya perusahaan miliknya, terutama kepada buruh yang menjadi karyawannya. Dalam mempertegas prinsip-prinsip sistem ekonomi yang berlandas pada al-Qur'an dan hadis ini, Syed Nawab Naqvi menawarkan empat prinsip penting. Prinsip tersebut yaitu sebagai berikut:

a. Kesatuan

Maksud dari prinsip kesatuan yaitu kesatuan yang direfleksikan dari konsep tauhid. Dengan prinsip tauhid maka akan memandu keseluruhan aspek dan kegiatan dalam kehidupan muslim, entah itu pada bidang sosial, ekonomi maupun politik, atau keseluruhan, yang homogen, serta mementingkan konsep konsistensi dan keteraturan yang menyeluruh.¹⁴⁰

Konsep ini dipertegas oleh Yusuf Qardhawi yang menyatakan bahwa arah ekonomi Islam yaitu ekonomi berorientasi ilahiyah (ketuhanan) karena inti pondasinya adalah Allah, tujuannya mencari keridaan Allah, caranya berpijak pada aturan dan tuntutan syariat agama. Seluruh aktivitas ekonomi, mulai produksi, konsumsi, penukaran,

¹³⁹ M. Akhram Khan, *An Introduction to Islamics and Society*, (New York: Kegan Paul Internasional, 1994), hal 33.

¹⁴⁰ Syed Nawab Naqvi, *Ethict and Economics: An Islamic Syntesis*,⁹ terj. Husin Anis, *Etika dan Ilmu Ekonomi Suatu Sintesis Islami*, Bandung: Mizan, 1993), hal 50-51.

sampai distribusi harus diarahkan dan berpegang teguh pada prinsip ketuhanan dan tujuan Ilahi.¹⁴¹

Dengan prinsip ini, diharapkan ekonomi Islam termasuk di dalamnya jual beli harus berorientasi pada ketuhanan, tujuannya adalah Allah dan aturan yang menjadi landasan adalah aturan Allah. dengan prinsip ini pula maka akan mengikis berbagai bentuk transaksi yang tidak sesuai dengan ajaran Allah swt semisal riba dan semacamnya. Hal lain yang akan dikikis di antaranya adalah *Pertama*, diskriminasi diantara para pekerja, penjual, pembeli, mitra kerja dengan dasar mulai pertimbangan ras, warna kulit, jenis kelamin atau bahkan agama. *Kedua*, keterpaksaan melakukan praktek kecurangan karena berlandaskan pada keyakinan hanya Allah yang semestinya ditakuti dan dicintai. Sikap ini harus terefleksi dalam seluruh aspek sikap hidup dalam berbagai dimensinya. *Ketiga*, penimbunan kekayaan atau sifat keserakaan, hal ini karena pada prinsipnya hakikat dari kekayaan adalah amanah Allah.

b. Keseimbangan (Keadilan)

Prinsip kedua yaitu keseimbangan atau keadilan. Prinsip ini berbicara di dalam dimensi horizontal ajaran Islam yang berhubungan dengan keseluruhan alam semesta termasuk di dalamnya adalah manusia. Sifat keseimbangan atau keadilan bukan hanya sekadar karakteristik alami, melainkan merupakan karakteristik dinamis yang harus diperjuangkan oleh setiap muslim dalam kehidupannya.¹⁴²

Prinsip keseimbangan dan keadilan yang diterjemahkan dalam transaksi ekonomi secara tegas dijelaskan dalam konteks proses bisnis yang sederhana (klasik) agar setiap pengusaha menyempurnakan takaran bila menakar dan menimbang dengan neraca yang benar. Karena sikap tersebut merupakan perilaku yang terbaik dan membawa akibat yang positif. Jika prinsip keseimbangan ini diterapkan oleh ekonom-ekonom muslim, maka dampak yang akan terjadi yaitu akan terbangun keharmonisan antar pelaku

¹⁴¹ Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Terj. Didin Hafiduddin dkk. (Jakarta: Rabbani Press, 1997), hal 25.

¹⁴² Muhammad dan R. Lukman Fauroni, *Visi al-Qur'an*, 12.

ekonomi, serta tidak menyalahi ketentuan dan aturan yang sudah menjadi ketetapan oleh Allah.

Prinsip keadilan adalah prinsip penting yang selalu diusung oleh Islam dalam seluruh sendi kehidupan manusia, bahkan tidak terkecuali dalam masalah ekonomi. Dengan implementasi prinsip ini, maka akan mengikis *pertama*, kepemilikan atau pengelolaan harta yang haram dari sisi zatnya. *Kedua*, terlarang dalam cara dan proses perolehan atau pengelolaan serta pengembangan, dan *ketiga*, terlarang pada dampak pengelolaan dan pengembangannya jika merugikan pihak lain.¹⁴³

c. Kehendak Bebas

Kehendak bebas menjadi kontribusi ajaran Islam yang paling prinsip dalam ranah sosial-masyarakat terutama tentang konsep kebebasan manusia. Dalam prinsip Islam, hanya Tuhan yang bebas, namun dalam batas-batas penciptaan-Nya, akan tetapi secara relatif manusia pun memiliki kebebasan dalam batas tertentu. Berdasarkan prinsip kehendak bebas yang diusung Islam, dijadikan prinsip dalam sistem ekonomi, sehingga manusia mempunyai kebebasan untuk melakukan perjanjian, termasuk untuk menepati atau tidak menepatinya. Ia merupakan bagian kolektif dari masyarakat dan meyakini bahwa Allah mencakup kehidupan individual dan kolektif.¹⁴⁴

Dengan prinsip kebebasan, berarti, manusia secara individu dan kolektivitas sangat memiliki kebebasan untuk melaksanakan kegiatan perekonomian atau jual beli. Artinya, dalam ranah ekonomi, manusia bebas mengimplementasikan prinsip-prinsip Islam tersebut. Karena masalah ekonomi, termasuk kepada aspek mu'amalah, bukan ibadah, maka berlaku padanya kaidah umum, yaitu "Semua boleh kecuali yang dilarang". Yang tidak dibenarkan dalam Islam yaitu perilaku ketidakadilan dan riba. Dalam tataran ini kebebasan manusia dibatasi dengan harus aturan-aturan yang digariskan oleh Islam,

¹⁴³ Syed Nawab Naqvi, *Ethict and Economics*, 82-83.

¹⁴⁴ Syed Nawab Naqvi, *Ethict and Economics*, 82-83.

kebebasan dalam prinsip ekonomi Islam harus berorientasi pada tanggung jawab dan keadilan.¹⁴⁵

d. Pertanggungjawaban

Prinsip keempat adalah pertanggungjawaban. Dalam ekonomi Islam, walaupun menekankan pada kebebasan individu maupun kelompok. Akan tetapi, Islam menggariskan prinsip lain untuk membatasi kerugian-kerugian yang akan dimungkinkan. Islam menurunkan prinsip penting dalam ekonomi, yaitu bertanggungjawab atas segala yang dilakukannya termasuk dalam ekonomi.¹⁴⁶ Prinsip ini akan mengikis kesemena-menaan yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan dalih mencari keuntungan sebesar-besarnya. Perolehan keuntungan tidak dilarang oleh Islam, justru Islam menekankan kemajuan. Akan tetapi, hal yang dilarang adalah dengan keuntungan tersebut merugikan orang lain.

B. KONSEP RIBA DALAM AL-QURAN

1. Definisi Umum dan Macam-macam Riba

a. Definisi Umum

Dalam istilah keilmuan, dalam perspektif ulama mazhab Hambali riba dipahami sebagai tambahan pada barang-barang tertentu. Sedangkan dalam pandangan mazhab Hanafi, riba dipandang sebagai tambahan tanpa imbalan dalam transaksi harta dengan harta. Sehingga berdasarkan definisi ini riba mencakup pada riba *nasi'ah* dan jenis akad jual beli yang rusak (tidak sah).¹⁴⁷

Secara hukum syara', status riba adalah haram berdasarkan teks dan konsensus (*ijma'*) ulama. Dasar al-Quran mengharamkan riba yaitu QS. al-Baqarah ayat 275; 278-279 dan al-Nisa ayat 161. Sedangkan dasar teks hadis keharaman riba yaitu hadis yang diriwayatkan Ibn Mas'ud bahwa Rasul saw bersabda "*Rasul melaknat pemakan riba, saksinya dan penulisnya.*" Dalam hadis lain Ibn Mas'ud menyampaikan bahwa Rasul saw bersabda "*Riba memiliki tujuh puluh tiga pintu. Riba yang paling ringan adalah seperti seorang laki-laki*

¹⁴⁵ Syed Nawab Naqvi, *Ethict and Economics*, 82-83.

¹⁴⁶ Syed Nawab Naqvi, *Ethict and Economics*, 82-83

¹⁴⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 307; Ahmad Muhammad al-Hushari, *Tafsir Ayat-Ayat Ahkam*, Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2014, hal 163.

*menikahi ibunya. Sedangkan riba yang paling tinggi adalah kehormatan seorang laki-laki muslim.*¹⁴⁸

b. Macam-macam Riba

Berdasarkan pembagian Wahbah Zuhaili, riba dikategorikan ke dalam dua yaitu: *pertama*, riba *nasi'ah* yaitu satu-satunya jenis riba yang dipraktikkan oleh bangsa Arab jahiliyah. Riba ini diambil sebagai bentuk kompensasi penangguhan pelunasan atau pembayaran utang yang jatuh tempo, baik utang tersebut merupakan harga barang yang belum dibayar ketika akad maupun merupakan utang dari pinjaman. Riba jenis *nasi'ah* hukumnya haram dan dilarang berdasar pada nash al-Quran dan dikenal dengan riba jahiliyah.

Sedangkan riba jenis kedua yaitu riba *fadl*, yaitu jenis riba yang terdapat dalam enam barang tertentu, yaitu perak, emas, gandum, jelai, garam dan kurma. Dasar keharaman riba jenis ini yaitu guna menutup/mempersempit pintu keharaman (*sad'd al-dzari'ah*), atau mencegah terjadinya riba *nasi'ah*. Artinya, keharaman riba jenis kedua sebagai pencegahan akan terjadinya riba jenis pertama. Termasuk ada sebuah nash hadis yang melarang riba jenis ini pula. Bahkan Wahbah Zuhaili mengutip satu jenis riba lagi yang diharamkan oleh nash hadis yaitu riba *bay'un nasaa'* (jual beli tidak tunai) jika kedua barang yang ditukar berbeda. Transaksi seperti ini dianggap riba karena penangguhan dianggap akan menambah volume atau tambahan pada salah satu barang sehingga hal ini seperti pinjaman yang menuntut keuntungan.¹⁴⁹

Adapun dalam pandangan mayoritas ulama, riba dibagi sebagai berikut:

1) Riba *Fadhl*

Para ulama Hanafi mendefinisikan riba *fadl* sebagai tambahan pada harta dalam akad jual beli berdasar ukuran atau takaran syariat dengan catatan barang yang ditukar tidak sama. Entah tambahan tersebut sudah ditentukan dalam akad maupun tidak, baik dalam transaksi jual beli maupun transaksi pinjaman (*qardh*). Penyebutan kata ukuran syariat dalam definisi di atas untuk menjelaskan bahwa barang yang diukur dengan satuan panjang dan yang dihitung satuan (bijian), tidak termasuk dalam barang *ribawi*. Begitu pula tidak ada

¹⁴⁸ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 308.

¹⁴⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 308.

ribawi dalam barang yang termasuk *qimiyat* (dihitung dengan nilai), seperti jenis kebun, tanah, pohon dan lain sebagainya, sehingga tidak diharamkan adanya penambahan dan diperbolehkan mengambil banyak dengan imbalan yang lebih sedikit. Riba hanya terjadi pada barang yang ditakar dan barang yang ditimbang. Riba *fadhhl* dapat dijelaskan pula sebagai transaksi barang yang dikategorikan riba dengan barang *ribawi* serupa dengan tambahan pada salah satunya.¹⁵⁰

Sebagai contoh, seorang menjual kain sepanjang 5 meter dengan sekian kilo telur, maka akad transaksi tersebut sah selama kedua barang diserahkan dalam mejelis akad. Jika salah satu barang ditangguhkan penyerahannya, maka jual beli tersebut tidak sah, karena tidak adanya satu barang dalam transaksi akan mengakibatkan jatuhnya pada riba *nasi'ah* (penangguhan salah satu barang). Artinya, untuk menghindari riba jenis ini maka dalam transaksi barang takaran dari kedua barang tersebut haruslah sama.

2) Riba *Nasi'ah*

Dalam pandangan ulama Hanafi, riba *nasi'ah* yaitu penambahan waktu penyerahan barang, dan penambahan barang pada utang dalam penukaran dua barang berbeda jenis yang ditakar atau ditimbang, atau dua barang tersebut sejenis meskipun bukan barang yang ditakar atau ditimbang.¹⁵¹ Artinya, riba jenis ini mengambil kompensasi dari transaksi dua jenis barang karena waktu pembayaran ditangguhkan. Dengan kata lain, seorang memberikan takaran yang lebih karena ada waktu penangguhan dari penyerahan barang. Seperti misalnya membeli satu kilo buah mangga yang masih kecil seharga yang telah ditentukan, dan buah manggat tersebut diambil di kemudian hari dengan takaran tiga kilo. Atau misalnya ketika seorang menukar sebuah apel dengan duaapel yang dibayarkan setelah waktu satu atau dua bulan.

Riba yang terjadi pada transaksi di atas yaitu ketika penangguhan pemberian barang tersebut, sangat dimungkinkan ukuran barang akan bertambah, sedangkan yang menjadi alat tukar (uang misalnya) tetap. Inilah yang dimaksud dengan riba *nasi'ah*. Dasar

¹⁵⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 309; Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 154.

¹⁵¹ Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 115.

keharaman riba ini adalah sebuah hadis Nabi saw yang bersabda “*Tidak ada riba kecuali nasi’ah.*”¹⁵²

Berbeda dengan kategori di atas, ulama Syafi’i mengkategorikan riba perdagangan ke dalam tiga jenis, yaitu:

1) **Riba *Fadh***

Menurut ulama Syafi’i, riba jenis ini diartikan sebagai transaksi dengan menambahkan takaran pada salah satu barang yang ditukar. Mereka tidak mensyaratkan adanya penangguhan penyerahan. Riba jenis ini hanya terjadi pada barang yang sejenis, seperti menukar satu kilo telur dengan dua kilo telur yang sama. Haramnya riba ini ditetapkan oleh para ulama dengan berlandaskan pada hadis Abu Sa’id al-Khudri “*Janganlah kalian menjual emas dengan emas kecuali masing-masing dengan ukuran yang sama. Janganlah kalian melebihkan yang satu dari yang lain. Dan janganlah kalian menjual perak dengan perak kecuali masing-masing ukuran yang sama. Janganlah kalian melebihkan yang satu dari yang lain.*” (H.R. Bukhari dan Muslim).¹⁵³

2) **Riba *Yad***

Yaitu jual beli dengan menunda penyerahan kedua barang atau menyerahkan satu barang tanpa menyebutkan waktu penangguhan. Artinya, riba jenis ini yaitu melakukan transaksi jual beli pada dua barang yang tidak sejenis tanpa penyerahan barang di majelis akad. Dasar pengharaman riba ini yaitu hadis yang diriwayatkan Bukhari dan Muslim dari Ibn Umar, “*Emas dengan emas adalah riba kecuali ini..ini.*”¹⁵⁴

3) **Riba *Nasi’ah***

Yaitu riba dalam transaksi dengan penyerahan barang dengan jarak waktu tertentu (tidak tunai). Artinya, proses jual beli ditangguhkan sampai waktu tertentu, setelah itu ada tambahan ketika waktu tersebut sampai (jatuh tempo). Tambahan harga pada salah satu barang sebagai kompensasi penangguhan pembayaran. Barang yang ditukar tersebut bisa sejenis ataupun tidak sejenis, baik ukuran barang

¹⁵² Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 309-311; Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 155.

¹⁵³ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 311.

¹⁵⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 311.

tersebut setara maupun berbeda. Dasar pengharaman riba ini yaitu hadis yang diriwayatkan oleh Muslim dari Ubadah “*Jika jenis barang-barang ini berbeda, maka juallah sesuai keinginan kalian jika diserahkan dari tangan ke tangan.*” Atau hadis lain “*Janganlah kalian menjual barang yang tidak ada dengan barang tunai (ada).*”¹⁵⁵

2. Konsep al-Quran tentang Riba

Al-Quran berbicara tentang riba dalam beberapa ayat, di antaranya adalah QS. al-Baqarah ayat 275; 278-279; Ali Imran ayat 130 dan al-Nisa ayat 161.¹⁵⁶ Pada pembahasan kali ini, peneliti akan memaparkan tinjauan al-Quran terkait riba. Adapun penjelasan dari ayat-ayat di atas adalah sebagai berikut:

a. QS. al-Baqarah ayat 275

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

Artinya: “*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.*” (Al-Baqarah/2:275)

Pandangan Quraish Shihab menyebutkan bahwa kelompok ayat ini berbicara tentang nafkah. Dalam perolehan nafkah, ada cara khusus untuk mendapatkannya. Dan dalam perolehan nafkah, ada cara sebaliknya yang dilarang oleh agama. Cara tersebut dikategorikan

¹⁵⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 312

¹⁵⁶ Suaidi, *Ekonomi dalam al-Quran*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019, hal 119.

sebagai riba. Riba adalah pengambilan kelebihan dari jumlah modal yang diberikan dari yang butuh dengan mengeksploitasi kebutuhannya tersebut. Praktik seperti ini sudah dikenal di masa Arab jahiliyah dan hal ini dikecam oleh al-Quran.

Dalam pandangan Quraish Shihab, ayat ini adalah ayat yang turun terakhir yang berbicara tentang riba. Sehingga wajar jika ayat ini mengecam dan melarang secara tegas pelaku riba. Allah memberikan balasan kepada pelaku riba seperti orang yang berdirinya bingung karena pengaruh setan sehingga tidak jelas arahnya. Kondisi seperti ini menurut banyak ulama akan terjadi pada hari kiamat kelak. Dalam pandangan Quraish Shihab, kondisi tersebut bisa saja terjadi di dunia, pelaku riba hidup dalam situasi gelisah, tidak tentram, selalu bingung, selalu bingung dan dalam kondisi ketidakpastian dikarenakan dalam benaknya selalu memikirkan materi dan kelebihannya. Walaupun mereka memiliki materi yang banyak, akan tetapi hidupnya tidak tentu arah. Inilah salah satu makna dibingungkan setan.¹⁵⁷

Quraish Shihab menyebutkan bahwa riba secara bahasa adalah penambahan. Akan tetapi tidak setiap penambahan adalah riba. Ia mengutip sebuah kisah Jabir Ibn Abdillah yang memberikan pinjaman kepada Nabi saw. Setelah itu, Nabi membayar pinjaman tersebut dengan memberikan lebih dari uang yang dipinjam (H.R. Bukhari Muslim). Akan tetapi menurut Quraish Shihab yang harus menjadi catatan bahwa kelebihan tersebut tidak ditentukan ketika proses peminjaman.

Dalam pandangan Quraish Shihab Rasul melarang riba *nasi'ah* sebagaimana telah didefinisikan, yaitu menunda pembayaran dan hutang bertambah dengan penundaan tersebut. Begitupun Rasul saw melarang jenis riba *fadhhl* yaitu penukaran jenis barang yang sama dengan kadar yang tidak sama. Praktik seperti ini dianggap oleh orang Arab jahiliyah sama dengan jual beli, akan tetapi al-Quran menolaknya bahwa riba tidak sama dengan jual beli. Maka dari itu, redaksi selanjutnya Allah mengharamkan riba dan menghalalkan jual beli. Transaksi keduanya sangalah berbeda, jika jual beli keuntungan diperoleh melalui kerja manusia, sedangkan riba diperoleh bukan melalui kerja manusia akan tetapi melalui uang. Dalam jual beli aktivitas manusia terlibat, sedangkan dalam riba tidak sama sekali. Jual beli berpotensi

¹⁵⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir Mishbah*, Tangerang: Penerbit Lentera Hati, Jilid 1, hal 588-589.

ada kerugian antara kedua belah pihak tergantung kepandaiannya, sedangkan riba sudah memastikan adanya kerugian sebelah pihak.¹⁵⁸

Allah memberikan keringanan kepada mereka yang melakukan riba sebelum turun larangan, maka keuntungan uang riba tersebut tidak usah dibuang. Uang tersebut bisa dimanfaatkan, dan praktik riba tidak boleh diulangi. Jika orang setelah larangan ini masih melakukan riba, maka Allah menyiapkan bagi mereka siksa neraka karena perbutan riba tersebut.¹⁵⁹

Dalam *Tafsir Tahlili* Kementerian Agama disebutkan dua kategori riba, yaitu riba *nasi'ah* dan riba *fadhl*. Yang dimaksud dengan riba *nasi'ah* yaitu tambahan pembayaran utang yang diberikan kepada pihak yang berutang, karena adanya permintaan penundaan pembayaran oleh pihak yang berutang setiap kali yang berutang meminta penundaan pembayaran utangnya. Sebagai contoh misalnya, A berhutang kepada B sebanyak Rp 1.000 dan akan dikembalikan selama sebulan. Setelah jatuh tempo, A belum bisa membayar hutangnya dan meminta kepada B untuk menangguhkan pembayaran. B menyetujui penangguhan dengan mengajukan syarat bahwa A harus membayar Rp. 1.300 ketika jatuh tempo. Dan mungkin A meminta berkali-kali untuk penangguhan pembayaran sehingga tambahannya berlipat-lipat. Inilah yang dimaksud dengan surah Ali Imran ayat 130, "*Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah, agar kamu mendapatkan keberuntungan.*"¹⁶⁰

Lebih lanjut pada tafsirnya disebutkan bahwa riba inilah yang terjadi pada masa jahiliah. Pelarangan riba oleh Allah swt melihat beberapa alasan di antaranya: (1) dalam sistem riba,, merupakan sistem yang memberikan keuntungan berganda bagi yang pemberi pinjam dan kerugian yang besar bagi peminjam, (2) perbutan riba di masa Arab jahiliah dikategorikan dalam usaha dengan pencarian laba kekayaan dan untuk memupuk harta bagi yang meminjamkan.

Sedangkan kategori riba jenis kedua yaitu riba *fadhl* yang didefinisikan sebagai penjualan sejenis barang dengan barang yang sama dengan ketentuan memberi tambahan sebagai imbalan bagi jenis yang baik mutunya. Riba ini diharamkan pula dengan dasar sebuah hadis dari Rasul saw yang bersabda:

¹⁵⁸ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 590.

¹⁵⁹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 594.

¹⁶⁰ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada 12 Januari 2022.

Artinya: *“Janganlah kamu jual emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya’ir dengan sya’ir, tamar dengan tamar (kurma), garam dengan garam, kecuali sama jenis dan kadarnya dan sama-sama tunai. Barang siapa yang menambah atau meminta tambah, sesungguhnya dia sudah melakukan riba.* (H.R. Bukhari dan Ahmad).

Selanjutnya pada ayat tersebut dijelaskan akibat orang yang memakan riba yaitu jiwa dan hati mereka tidak tentram, serta pikiran tidak tentu. Keadaan seperti inilah yang al-Quran sebut seperti kemasukan setan atau seperti orang gila. Al-Quran menyerupakan pengaruh riba dengan kerasukan setan sesuai dengan keyakinan Arab jahiliah dahulu. Hal ini dilakukan untuk memudahkan pemahaman, bukan untuk menerangkan bahwa al-Quran menganut kepercayaan seperti kepercayaan orang Arab jahiliah. Keadaan seperti ini menurut mayoritas ulama akan terjadi ketika orang yang memakan riba dibangkitkan pada hari kiamat. Bahkan sebagian menambahkan bahwa kondisi seperti inipun akan dialami di dunia. Orang pemakan riba akan merasa tidak tentram hidup di dunia ini.

Setelah menegaskan keharaman riba, Allah memberikan perbandingan dengan jual beli. Allah ingin menerangkan bagaimana tatacara memperoleh rezeki yang baik, yaitu dengan tidak merugikan orang lain. Dengan jual beli, maka tidak ada yang dirugikan karena berdasarkan asas suka rela. Menurut tafsir ini pelajaran yang dapat diambil dari ayat ini bahwa harus ada sebuah regulasi atau aturan untuk menjamin orang lain tidak memperoleh kerugian dalam transaksi harta. Dan diakhir ayat disebutkan akibat dari pelaku riba yaitu ia kekal di dalam neraka.¹⁶¹

Menurut Buya Hamka, ayat ini menyebutkan bahwa hidup orang yang memakan riba akan selalu diliputi kesusahan walaupun keuntungan secara materi sangat menjanjikan. Orang tersebut tidak pernah merasakan ketenangan dan kenikmatan di dalam jiwanya lantaran tempat berdirinya ialah menghisap darah orang lain. Orang tersebut seperti kerasukan setan sehingga selalu kacau, gelisah, resah dan haru biru. Ia selalu merasa takut jika uangnya tidak dibayar orang, sehingga ia berpikir untuk merampas harta orang yang berhutang karena hutangnya yang tidak dibayar. Dalam pikirannya hanya keuntungan dan keuntungan.

¹⁶¹ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada 12 Januari 2022.

Orang pelaku riba berdalih bahwa jual beli tidak lain seperti riba juga. Ungkapan tersebut sebagai pembelaan terhadap dirinya demi memuluskan misinya. Padahal riba jelas bertolak belakang dengan jual beli. Orang yang berniaga menyediakan barang, Bahkan terkadang mendatangkannya dari tempat lain. Penjual barang tersebut melakukan transaksi, dan kedua belah pihak mendapatkan keuntungan. Berbeda dengan riba yang mencekik sebelah pihak dan menguntungkan hanya pribadi saja. Riba dapat dikatakan sebagai bentuk kejahatan yang sangat amat hina. Sehingga setelah mereka memeluk agama Islam maka harus menghentikan hidup yang hina tersebut. Pada ayat selanjutnya, Allah berjanji akan membasmi riba dan menyuburkan jual beli.¹⁶²

b. QS. al-Baqarah ayat 278-279

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang mukmin.” (Al-Baqarah/2:278)

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Artinya: “Jika kamu tidak melaksanakannya, ketahuilah akan terjadi perang (dahsyat) dari Allah dan Rasul-Nya. Akan tetapi, jika kamu bertobat, kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).” (Al-Baqarah/2:279)

Menurut Quraish Shihab, menyebutkan perbedaan antara orang yang beriman yang melakukan amal saleh seperti salat, zakat dan lainnya dengan yang melakukan praktik riba. Allah swt mengancam orang yang beriman jika masih melakukan praktik riba. Ayat ini melarang orang-orang yang masih memiliki keuntungan riba akan tetapi belum diambil dari pehutang, maka tidak boleh diambil. Mereka hanya boleh mengambil modal pokok dari pehutang. Di akhir ayat,

¹⁶² Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Singapura: Pustaka Nasional, Jilid 1, hal 670-671.

Allah menegaskan bahwa keimanan adalah lawan dari riba. Jika masih melakukan riba, maka berarti mereka kurang percaya janji-janji-Nya.¹⁶³

Menurut Buya Hamka, pada ayat ini disebutkan orang-orang yang beriman. Salah satu sifat orang yang beriman adalah dipenuhi kasih sayang kepada sesama manusia. Yang kaya jika hendak memberikan hutang piutang tidaklah bermaksud memeras keringat dan tenaga sesama manusia. Sehingga orang miskin merasa terbantu dengan adanya kasih sayang dari orang kaya. Ketika Islam datang, semua praktik yang berbentuk riba dilarang. Sehingga orang yang berhutang setelah masuk Islam tidak ada riba, cukup membayar pokok yang dipinjam. Ayat ini lebih menekankan bahwa meninggalkan riba sebagai perwujudan dari keimanan.

Pada ayat selanjutnya, Allah mengancam jika orang yang sudah memeluk agama Islam akan tetapi masih melakukan praktik riba maka Allah menyatakan perang terhadap mereka. Ancaman ini sudah sangat wajar dilayangkan kepada pemakan riba karena riba adalah satu kejahatan yang meruntuhkan sama sekali hakikat dan tujuan Islam dan iman. Orang tersebut sudah meruntuhkan solidaritas dan ukhwah yang telah dipupuk pada sesama beriman dan sesama manusia. Riba adalah bentuk nyata dari pemerasan manusia atas manusia. Orang yang memberikan hutang hanya duduk-duduk saja dalam jangka beberapa waktu dia memperoleh keuntungan dari uang riba. Sedangkan mereka yang berhutang terlilit tambahan hutang yang semakin besar. Maka dengan memeluk agama Islam praktik tersebut dikikis dan dihancurkan.¹⁶⁴

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, disebutkan bahwa pada ayat QS. al-Baqarah ayat 275 menjelaskan keadaan pemakan riba berada di dunia dan akhirat, pada ayat 276 menjelaskan ajaran yang baik dan hal yang harus dilakukan oleh pelaku riba untuk menghindari akibat dan pengaruh riba pada dirinya. Kedua ayat tersebut menjelaskan sikap Islam terhadap pemakan riba. Semua deskripsi tentang riba disampaikan dengan ungkapan halus dan memerintahkan orang beriman berhenti melakukan praktik riba.

Bahkan perintah menjauhi riba diikuti dengan anjuran untuk bertakwa, seakan-akan Allah swt menegaskan bahwa jika kamu memang beriman dan bertakwa maka harus meninggalkan riba, karena hal tersebut sebagai realisasi dari keimanan dan ketakwaan. Jika tidak

¹⁶³ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 597.

¹⁶⁴ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 675.

meninggalkan praktik riba, berarti keimanan dan ketakwaan tersebut adalah palsu.¹⁶⁵

c. Ali Imran ayat 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda (118) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung.” (QS. Ali ‘Imran/3:130)

Dalam menafsirkan ayat ini, Quraish Shihab menyebutkan beberapa pendapat penafsir, di antaranya Qaffal yang menyebutkan bahwa rangkaian ayat ini berkaitan dengan ayat tentang perang Uhud. Para musuh Islam saat itu berinisiatif mengumpulkan biaya untuk membiayai perang dengan cara riba. Melihat itu, kaum muslim pun berinisiatif untuk membiayai perang itu dengan uang yang dihasilkan dari cara riba. Lalu turunlah ayat ini melarang hal tersebut.

Quraish Shihab pun menjadikan al-Biq’a’i sebagai dasar pendapatnya, ia menyebutkan bahwa pada perang Uhud, sebab kekalahannya yaitu para pemanah yang tergiur dengan harta rampasan perang sehingga mereka tidak mengindahkan larangan Rasul. Kekayaan yang diperoleh tersebut serupa dengan riba dilihat dari bahwa uang tersebut merupakan bagian yang lebih dari hiasan dunia. Kesamaan agar tidak berbuat berlebihan itulah yang membuat Allah melarang riba yang merupakan perbuatan berlebihan, sebagaimana yang dilakukan oleh orang-orang jahiliah, yaitu memakan riba yang berlipat ganda.¹⁶⁶

Menurut Sayyid Quthub, ayat riba turun sebelum terjadinya perang Uhud. Sebelum terjadi perang fisik, Allah swt menjelaskan betapa besar dan dahsyat perang yang berada dalam jiwa kita sendiri. Selain riba, perang dahsyat tersebut dikaitkan dengan takwa dan ketaatan kepada Allah swt. Hampir senada dengan Sayyid Quthub, Thabathaba’i menjelaskan bahwa ayat ini menjelaskan terkait persiapan jiwa dalam melaksanakan perang fisik, yaitu perang Uhud. Sebelum

¹⁶⁵ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Selasa, 18 Januari 2021.

¹⁶⁶ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 2, hal 213-214.

pada perang tersebut, Allah memantapkan kaum muslim dengan mempersiapkan jiwa mereka dengan melakukan kebajikan-kebajikan yang di antaranya adalah berinfak. Dan Allah melarang lawan dari berinfak yaitu riba, menahan amarah, memaafkan orang lain dan bersabar. Inilah modal perang fisik yang akan dilaksanakan.¹⁶⁷

Quraish Shihab menjelaskan terminologi dari *berlipat ganda* (*adh'afan mudha'afa*). Menurutnya, kata ini awalnya bermakna serupa, sehingga yang satu menjadi dua. Sehingga *adh'afan* berarti berlipat ganda. Itulah kebiasaan di masa jahiliah, ketika berhutang dan jatuh tempo mereka tidak mampu membayar hutang tersebut, pemberi hutang memberikan tawaran untuk memberikan jangka waktu dan sebagai imbalan mereka menambahkan dari pokok pinjaman, sehingga berlipat ganda.

Lebih lanjut Quraish Shihab menjelaskan bahwa kata *adh'afan mudha'afa* bukan syarat terlarangnya riba. Sehingga bukan berarti penundaan itu sedikit atau banyak, dan penambahan sedikit dianggap boleh. Kata ini hakikatnya menggambarkan kenyataan praktik yang terjadi pada masa itu. Dan pada ayat ini pula disebutkan ancaman yang menakutkan bagi para pelaku riba. menurut Quraish Shihab, riba adalah kejahatan dan penindasan terbesar dalam bidang ekonomi, bahkan lebih besar dari penindasan fisik. Karena riba membunuh sisi kemanusiaan dan kehormatan manusia secara berkesinambungan.¹⁶⁸

Menurut para mufassir, ayat ini adalah ayat yang pertama turun untuk melarang riba. Sedangkan surah al-Baqarah yang telah disebutkan adalah ayat yang terakhir turun berkaitan dengan riba. Riba adalah suatu pemerasan hebat dari yang berpiutang kepada yang berhutang. Kata *adh'afan mudha'afan* menunjukkan berlipat ganda. Pada masa jahiliah, kaum Yahudi dan hartawan-hartawan Mekah memperkaya diri dengan harta riba, sehingga orang-orang yang berhutang hanya bisa membayar ribanya saja yang terus bertambah, sedangkan pokonya masih tetap.

Intinya, riba adalah kehidupan yang paling jahat dan meruntuhkan segala bangunan persaudaraan. Maka dari itu dalam ayat ini memerintahkan kaum mukmin untuk bertakwa kepada Allah. Karena ketakwaan kepada Allah tidak mungkin akan mencari penghidupan dengan memeras keringat dan menghisap darah orang lain. Di akhir ayat al-Quran memberikan janji, jika mereka bertakwa

¹⁶⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 2, hal 216.

¹⁶⁸ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 2, hal

kepada Allah maka mereka akan memperoleh keberuntungan. Sedangkan jika tidak dan mereka masih melakukan transaksi riba maka ultimatum perang Allah layangkan kepada mereka.¹⁶⁹

Menurut *Tafsir Tahlili* Kemenag, ayat ini adalah ayat pertama turun terkait riba. Riba yang dimaksud dalam ayat ini yaitu riba *nashi'ah* yang sudah dipraktikkan oleh masyarakat Arab jahiliah. Pelipatgandaan pembayaran dari pinjaman yang dilakukan oleh peminjam disebabkan peminjam belum mampu membayar hutang pada waktu yang telah ditentukan. Jika pada tenggat waktu selanjutnya orang yang berhutang belum mampu membayar, maka hutangnya bertambah lagi. Sehingga hutang menjadi bertumpuk-tumpuk. Inilah yang dimaksud dengan terminologi *adh'afan mudha'afa* pada ayat ini.¹⁷⁰

d. QS. al-Nisa ayat 161

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا
لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

Artinya: “Melakukan riba, padahal sungguh mereka telah dilarang darinya; dan memakan harta orang dengan cara tidak sah (batil). Kami sediakan untuk orang-orang kafir di antara mereka azab yang sangat pedih.” (An-Nisa/4:161)

Dalam pandangan Buya Hamka, ayat ini menggambarkan sifat dan perilaku yang sering dilakukan oleh orang Yahudi. Menurut Buya Hamka, mayoritas sikap orang yahudi yaitu bakhil, sempilit dan suka memberi hutang. Berapapun orang ingin berhutang mereka akan memberikannya, dengan syarat harus dengan bunga. Bahkan Buya Hamka mengutip beberapa ayat suci kaum Yahudi yang diturunkan melalui perantara Nabi Musa yang menyebutkan larangan praktik riba. Akan tetapi mayoritas orang Yahudi tidak mengindahkan larangan tersebut.¹⁷¹

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, ayat ini berbicara tentang praktik perolehan kekayaan yang sering dilakukan oleh orang Yahudi. Praktik tersebut adalah riba. Tidak hanya itu, orang Yahudi sangat

¹⁶⁹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 925.

¹⁷⁰ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Selasa, 18 Januari 2022.

¹⁷¹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 2, hal 1551.

sering memperoleh harta dengan jaan sogokan, penipuan, perampasan dan sebagainya. Perbuatan-perbuatan tersebut adalah bentuk kejahatan yang dilarang oleh Allah swt. Pelaku dari perbuatan tersebut diancam oleh Allah dengan siksa yang pedih di akhirat.¹⁷²

C. Konsep Berserikat (*Syirkah*) dalam al-Quran

1. Definisi

Secara etimologi, *syirkah* berarti *al-ikhtilath* yang bermakna percampuran, perkongsian, perserikatan, persekutuan, *profit sharing*, kerjasama atau perseroan dua hal atau lebih menjadi satu, sehingga sulit dibedakan. *Syirkah* ini pula didefinisikan oleh para ahli fikih, di antaranya yaitu: (1) Para ulama Hanafiyah mendefinisikan *syirkah* sebagai ungkapan tentang adanya dua pihak yang berkerjasama dalam urusan harta dan keuangan. (2) Para pengikut mazhab Malikiyah mendefinisikan *Syirkah* sebagai izin penggunaan milik dua pihak denganbersama dan keduanya saling rela satu pihak menggunakan harta keduanya, akan tetapi masing-masing memiliki hak penggunaan. (3) Para ulama Syafi'iyah mendefinisikan *syirkah* sebagai penetapan hak pada sesuatu milik dua orang atau lebih dengan cara yang populer. Sedangkan para ulama Hanabilah mendefinisikan *syirkah* sebagai pengumpulan hak penguasaan atau penggunaan harta.¹⁷³

Dalam pandangan Wahbah Zuhaili, *syirkah* sebagai upaya untuk melarang permusuhan, tindakan zalim dan eksploitasi. Oleh karena itu, akad *syirkah* dalam Islam dibangun berlandas pada kerelaan bersama, keadilan, memelihara kemaslahatan dan ke yang tidak bertentangan dengan syariat. *Syirkah* dibangun atas dasar kebiasaan para pedagang.

Pada masa itu, pencaharian pokok orang-orang Arab yaitu bisnis perdagangan, industri serta pertanian. Bahkan mereka merasa mampu untuk melakukan semua itu sendiri, akan tetapi biasanya mereka membutuhkan kerjasama disebabkan ketidakmampuan, biak sumber pendanaan atau sumber daya manusia yang memilikinya. Dengan kondisi seperti inilah akad *syirkah* dilegalkan dalam tradisi syariat samawi, sebab kerjasama sudah menjadi fitrah manusia. Al-

¹⁷² Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Selasa, 18 Januari 2022

¹⁷³ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah: Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020, hal 72.

Quran menceritakan dalam QS. Shad ayat 24 melalui percakapan Nabi Dawud as tentang orang-orang yang bersyarikat.¹⁷⁴

2. Dasar Hukum Perserikatan

Syirkah memiliki legalitas dari al-Quran dan hadis qudsi. Pada ayat al-Quran, *syirkah* disebutkan pada QS. Shad ayat 24, QS. al-Kahfi ayat 19, dan an-Nisa ayat 12.

Artinya: “Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka. Dan Daud mengetahui bahwa kami mengujinya. Maka ia meminta maaf kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.” (QS. Shad ayat 24)

Artinya: “Dan demikianlah kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: “Sudah berapa lamakah kamu berada di sini?” Mereka menjawab: “Kita berada di sini sehari atau setengah hari.” Berkata (yang lain lagi): “Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lama kamu berada di sini. Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untuk mu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorangpun. (QS. al-Kahfi ayat 19)

Dalam hadis qudsi yang diriwayatkan oleh Imam Abu daud dari Abu Hurairah disebutkan “Dalam sebuah hadis yang *marfu'* kepada Nabi saw seraya bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: Aku (Allah) adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat selama satu tidak khianat kepada pihak yang lain. Jika salah satunya berkhianat kepada yang lain, maka keluarlah Aku darinya.” (H.R. Abu Daud).¹⁷⁵

Dalam hadis ini Wahbah Zuhaili menafsirkan bahwa ketika Rasul diangkat menjadi rasul, orang-orang telah terbiasa melakukan transaksi *syirkah*. Rasul kemudian mengukuhkan transaksi tersebut dan memberikan regulasi terhadapnya sebagaimana dijelaskan dalam hadis di atas.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, hal 514.

¹⁷⁵ Yahya Al-‘Amrani Al-Yamani, *Al-Bayān alā Mazhab al-Syafi'i*, Mesir: Maktabah Wahbah, 1997, jilid. 2, hal 360.

¹⁷⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, hal 514.

3. Rukun dan Syarat Berserikat

Dalam pandangan Sayyid Sabiq, rukun dari *syirkah* terdiri dari dua yaitu ijab dan kabul. Kesahan dan ketidaksahan *syirkah* tergantung pada ijab kabul antara pihak yang berserikat. Senada dengan Sayyid Sabiq, ulama Hanafiyah berpandangan rukun sah *syirkah* hanya ijab dan kabul. Dengan terpenuhinya rukun tersebut, maka sah *syirkah* yang dilakukan.¹⁷⁷

Adapun mayoritas ulama menetapkan tiga rukun bagi sahnya *syirkah*, yaitu:

- a. *Shigah* ijab dan kabul; yaitu ungkapan yang dinyatakan oleh pihak yang bersyirkah baik dengan media lisan maupun hal lain yang menunjukkan kehendak untuk melaksanakan *syirkah*.
- b. Dua pihak yang bersyirkah; yaitu pihak yang bekerjasama yang memiliki ketentuan *baligh*, berakal, pandai dan tidak terhalang untuk membelanjakan hartanya.
- c. Objek *syirkah*; yaitu modal pokok *syirkah* baik berupa harta maupun pekerjaan.

Adapun syarat dari *syirkah* dalam pandangan lain yaitu sebagai berikut:

- a. Ada barang berharga.
- b. Modal dari kedua pihak yang terlibat *syirkah* harus sama jenis dan macamnya.
- c. Menggabungkan kedua harta yang dijadikan modal.
- d. Masing-masing pihak mengizinkan rekannya untuk menggunakan harta tersebut.
- e. Untung dan rugi menjadi tanggung jawab bersama.¹⁷⁸

4. Konsep al-Quran tentang *Syirkah*

Sebagaimana telah disebutkan, *syirkah* dalam al-Quran disebutkan dalam beberapa ayat, di antaranya yaitu QS. Shad ayat 24, QS. al-Kahfi ayat 19, dan al-Nisa ayat 12.

¹⁷⁷ Iendy Zelvian Adhari, *Teori Penafsiran al-Quran – al-Hadis dan Teori Ekonomi Islam*, Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021, hal 122.

¹⁷⁸ Iendy Zelvian Adhari, *Teori Penafsiran al-Quran – al-Hadis dan Teori Ekonomi Islam*, hal 122-123.

a. QS. Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ
دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

Artinya: “Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.” (QS. Shad/38:24)

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, dijelaskan bahwa ayat ini berkisah tentang Nabi Dawud yang menyelesaikan sebuah perkara. Pada waktu itu terjadi sebuah kerjasama antar peternak, akan tetapi salah seorang di antara mereka mengambil hewan ternak dari yang lain untuk memperkaya dirinya. Hal menyebabkan salah satu pihak dirugikan dan terzalimi.

Lebih jauh Allah menjelaskan perkataan Nabi Dawud dengan terperinci. Dawud berkata bahwa orang yang berperkara tersebut adalah pihak yang melakukan perserikatan, dan menganiaya anggota yang lainnya. Kondisi tersebut terjadi karena sifat buruk seperti *hasad*, dengki, dan mengikuti hawa nafsu sehingga mereka mengambil milik anggota lainnya. Akan tetapi, orang beriman tidak mungkin melakukan kezaliman dan penganiayaan tersebut.¹⁷⁹ Dari kisah Nabi Dawud di atas, dapat dilihat bagaimana proses kerjasama yang tidak diatur dengan benar akadnya. Karena hal ini, maka terjadi penganiayaan dan kezaliman pada salah satu pihak. Sehingga harus ada regulasi/aturan dalam melakukan kerjasama.

b. QS. al-Kahfi ayat 19

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ
بَعْضَ يَوْمٍ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَىٰ

¹⁷⁹ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada 18 Januari 2022.

الْمَدِينَةَ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

Artinya: “Demikianlah, Kami membangunkan mereka agar saling bertanya di antara mereka (sendiri). Salah seorang di antara mereka berkata, “Sudah berapa lama kamu berada (di sini)?” Mereka menjawab, “Kita berada (di sini) sehari atau setengah hari.” Mereka (yang lain lagi) berkata, “Tuhanmu lebih mengetahui berapa lama kamu berada (di sini). Maka, utuslah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini. Hendaklah dia melihat manakah makanan yang lebih baik, lalu membawa sebagian makanan itu untukmu. Hendaklah pula dia berlaku lemah lembut dan jangan sekali-kali memberitahukan keadaanmu kepada siapa pun.”(QS. Al-Kahf/18:19)

Ayat ini dijadikan sebagai dalil melegalkan *syirkah* karena dalam ayat ini ada sebuah transaksi uang dengan barang. Dalam ayat ini disebutkan tentang kerjasama dalam pembelian makanan. Aya ini berkisah tentang pemuda Ashabul Kahfi yang tidur begitu lama di gua. Di antara pemuda gua itu mengutus perwakilannya dengan tugas mencari makanan dengan menukarnya dengan logam sebagai alat pembayaran pada saat itu. Pesan mereka kepada temannya agar membawa makanan yang baik dan bersih, mereka menyuruh membawanya segera karena mereka sudah lapar.¹⁸⁰

c. QS. al-Nisa ayat 12

وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَّةً أَوْ امْرَأَةً وَوَلَّهُ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ خَلِيمٌ

Artinya: “...Jika seseorang, baik laki-laki maupun perempuan, meninggal dunia tanpa meninggalkan ayah dan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Akan tetapi, jika mereka (saudara-saudara seibu itu)

¹⁸⁰ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 6, hal 4171.

lebih dari seorang, mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun.”(QS. An-Nisa'/4:12)

Wahbah Zuhaili menjadikan ayat ini sebagai legalisasi *syirkah*. Menurutny, Allah mempersatukan beberapa ahli waris saudara-saudara seibu dalam porsinya. Pada ayat ini, yang dijadikan rujukan berserikat yaitu pada redaksi “...*Tetapi jika mereka saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibut olehnya atau sesudah (dibayar) utangnya dengan tidak memberi mudharat...*”.

Dalam pandangan Quraish Shihab, kerjasama dalam ayat ini mensyaratkan tidak memberikan kerugian/*mudharat* bagi pihak yang bekerjasama. *Mudharat* yang dimaksud dalam ayat ini dalam ukuran syariat, salah satu di antaranya yaitu pengkhiatan dan penzaliman.¹⁸¹ Quraish Shihab memang tidak berbicara tentang *syirkah* dalam konteks jual beli. Dia berbicara dalam konteks lebih umum. Akan tetapi, prinsip kerjasama yang diajukan oleh Quraish Shihab bisa diterapkan dalam konteks perserikatan jual beli.

Dalam pandangan Buya Hamka, ayat ini berbicara tentang pembagian harta warisan. Karena pembagian warisan itu rawan ketidakadilan atau bahkan anggapan saja dari sebelah pihak. Dalam menjelaskan ayat ini, Buya Hamka menyinggung kerjasama dalam konteks ini untuk menghindari ketidakadilan tersebut dan agar hak orang tidak terzalimi.¹⁸²

D. Konsep Pinjaman (*Qardh*) dalam al-Quran

a. Definisi

Secara etimologi, pinjaman dalam istilah Arab *qardh* berarti *al-qath'u* yaitu potongan. Diartikan memotong atau potongan karena pemberi pinjaman memotong hartanya untuk dibagikan kepada orang yang berhutang.¹⁸³ Sedangkan dalam terminologi ilmu fikih, *qardh* dapat diartikan sebagai memberikan pinjaman modal kepada yang

¹⁸¹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Miizan*, Jilid 2, hal 366.

¹⁸² Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 2, hal 1122.

¹⁸³ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*, hal 93.

membutuhkan dalam rangka membantunya dan mengeluarkannya dari kesulitan permodalan.¹⁸⁴

Dalam pendapat lain disebutkan bahwa *qardh* yaitu kepemilikan pinjaman baik berupa barang dan yang harus dikembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan takarannya. Atau dapat juga didefinisikan sebagai akad pemberian pinjaman dari seorang atau lembaga keuangan syariah kepada orang lain dan nasabah yang dipergunakan untuk keperluan mendesak. Pengembalian pinjaman tersebut ditentukan dengan jumlah yang sama dan dalam waktu yang telah ditentukan atau bisa dibayar dengan mengangsur atau sekaligus.¹⁸⁵

Mahmudatus Sa'diyah mengutip beberapa ahli fikih untuk menjelaskan hakikat pinjaman dalam terminologi ilmu fikih. Di antaranya yaitu menurut pandangan Mazhab Hanafi, pinjaman diartikan sebagai apa yang dimiliki seseorang lalu dipinjamkan kepada orang lain, dan orang yang meminjam harus mengembalikan pinjaman tersebut. Dalam kacamata Mazhab Maliki, pinjaman diartikan sebagai pembayaran sesuatu yang berharga untuk membayar kembali sesuatu yang tidak berbeda (dari sesuatu pertama) atau setimpal. Dalam kacamata Mazhab Syafi'i, pinjaman diartikan sebagai memindahkan kepemilikan sesuatu kepada seseorang, dan dikembalikan kembali kepada pihak yang meminjamkan. Dan dalam pandangan Menurut Sayyid Sabiq, pinjaman diartikan sebagai harta yang diberikan oleh memberikan utang kepada pengutang setimpal yang diterimanya, dan mengembalikan kembali saat peminjam sudah memiliki kemampuan melunasinya.¹⁸⁶

b. Dasar Hukum Pinjaman

Dasar hukum dari *qardh* dapat dilihat pada QS. al-Baqarah ayat 280, QS. al-Hadid ayat 11 dan QS. al-Taghabun ayat 17.

Artinya: *“Jika dia (orang yang berutang) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahuinya. (QS. al-Baqarah/2: 280).*

Artinya: *“Siapakah yang (mau) memberikan pinjaman kepada Allah dengan pinjaman yang baik? Dia akan melipatgandakan*

¹⁸⁴ Suaidi, *Ekonomi Islam dalam al-Quran*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2009, hal 85.

¹⁸⁵ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik*, hal 93.

¹⁸⁶ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik*, hal 94.

(pahala) untuknya, dan baginya (diberikan) ganjaran yang sangat mulia (surga).” (QS. al-Hadid/57:11)

Artinya: “Jika kamu meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, niscaya Dia akan melipatgandakan (balasan) untukmu dan mengampunimu. Allah Maha Mensyukuri lagi Maha Penyantun. (QS. al-Taghabun/64:17).

Tidak hanya nash al-Quran, pinjaman pun disebutkan dalam hadis yang dinukil oleh Ibn Majah dan sanadnya sampai kepada Ibn Mas’ud. “Dari Ibn Mas’ud, bahwa Rasul saw bersabda: “Tidaklah seorang muslim yang meminjamkan kepada seorang muslim lainnya sebanyak dua kali, kecuali ia diibaratkan bersadaqah satu kali.” (H.R. Ibn Majah).¹⁸⁷

c. Rukun Pinjaman dan Syaratnya

Adapun pinjaman (*qardh*) memiliki rukun yaitu:

- 1) Peminjam dan yang meminjam.
- 2) Objek pinjaman, yaitu barang yang dipinjamkan atau dihutangkan dan hutang yang harus dilunasi.
- 3) *Shighat* (redaksi) pinjaman atau ijab dan kabul.

Adapun syarat dari pinjaman yaitu sebagai berikut:

- 1) Peminjam dalam melakukan akad harus berdasarkan kehendak sendiri tanpa adanya paksaan.
- 2) Akad pinjman dilakukan dengan *shighah* ijab kabul maupun bentuk lain yang sah.
- 3) Dalam pandangan Hanafiyah, barang yang dipinjamkan harus bersifat serupa dan sepadan. Artinya, pengembalian barang harus sama jenisnya seperti ketika meminjam barang.
- 4) Harta atau barang yang dipinjam harus jelas dalam hal jenis, kualitas, kuantitas, takaran, timbangan, ukuran, waktu dan cara pengembaliannya sesuai dengan kesepakatan dan tidak melanggar syariat.

¹⁸⁷ Ainul Yaqin, *Fiqih Muamalah: Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, Pamekasan: Duta Media Publishing, hal 61.

- 5) Pihak yang meminjamkan diharamkan mensyaratkan penambahan pengembalian yang diberatkan kepada peminjam, karena akan dikategorikan sebagai riba.¹⁸⁸

d. Konsep Pinjaman dalam al-Quran

1) QS. al-Hadid ayat 11

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ

Artinya: “Siapakah yang (mau) memberikan pinjaman kepada Allah dengan pinjaman yang baik? Dia akan melipatgandakan (pahala) untuknya, dan baginya (diberikan) ganjaran yang sangat mulia (surga).” (QS. al-Hadid/57:11)

Dalam pandangan Quraish Shihab, ayat ini berbicara tentang berinfak atau pemberian pinjaman terbaik kepada Allah swt. Yaitu pinjaman yang tidak memaksakan untuk membayar ketika jatuh tempo sedangkan peminjam benar-benar belum mampu membayar hutangnya. Kata *qardh* dalam ayat ini berarti meminjamkan harta dengan syarat dikembalikan lagi. Para ulama membuat kriteria pinjaman yang baik (*qardh hasan*), dan inti dari pinjaman yang baik yaitu harta yang diinfakan merupakan harta yang halal dan meminjamkan atas dasar ikhlas tanpa menyakiti hati peminjam. Balasan yang besar bagi orang yang memberikan pinjaman sesuai dengan deskripsi di atas, yaitu apa yang disebutkan pada QS. al-Taghabun ayat 17, berupa pelipatgandaan pahala dan pengampunan dosa.¹⁸⁹

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, disebutkan bahwa dalam ayat di atas Allah menganjurkan untuk berinfak untuk berjuang di jalan-Nya dengan tulus dan ikhlas, serta Allah menjanjikan kepada mereka yang mau berinfak dengan melipatgandakan pahala infaknya dengan satu berbanding tujuh ratus. Artinya ketika ia berinfak satu kali, maka Allah lipatgandakan pahalanya menjadi tujuh ratus kali bahkan tak terhingga dengan balasan surga.

Lalu dikutip sebuah hadis yang sampai kepada Ibn Mas’ud. Ibn Mas’ud berkisah bahwa ayat ini turun berkaitan dengan Abu Dardah al-Anshari yang meminjamkan kebun kurmanya. Dalam kisah tersebut

¹⁸⁸ *Fiqh Muamalah Kajian Konprehensif Ekonomi Islam*, hal 66.

¹⁸⁹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 23.

Abu Darda memberi pertanyaan kepada Nabi saw, “Wahai Nabi, menurut pengertian saya, bahwa Allah sesungguhnya menghendaki pinjaman.” Ya memang benar, wahai Abu Dardah,” saut Nabi. “Wahai Rasulullah, ulurkanlah tanganmu,” lalu dipeganglah tangan Rasul saw seraya Abu Dardah berkata, “Ya Rasulullah, kebun kurma saya ku pinjamkan kepada Allah. di dalamnya terdapat tujuh ratus batang kurma, isteri dan anak-anakku pun tinggal di sana.” Lalu Abu Dardah berkata kepada isteri dan anaknya, “Keluarlah engkau dari kebun ini wahai isteri dan anak-anakku, karena sungguh aku telah meminjamkan kebun kita ini kepada Allah.” Isteri Abu Dardah menjawab, “Sungguh benar kabarmu wahai Abu Dardah.” Lalu isteri dan anak-anaknya keluar meninggalkan dari kebun itu. Lalu Nabi saw bersabda, “Alangkah banyaknya mata air di dalam surga kepuaan Abu Dardah.”¹⁹⁰

Dalam pandangan Buya Hamka, membaca ayat ini harus melihat ayat sebelum dan setelahnya. Ayat ini berbicara dalam konteks infak. Menurut Buya Hamka, harta yang dimiliki manusia hakikatnya bukanlah miliknya. Harta tersebut adalah milik Allah swt. Sehingga Allah menuntut untuk membelanjakan, menafkahkan dan memanfaatkan harta tersebut untuk manfaat banyak orang. Banyak fakir miskin yang sangat membutuhkan pertolongan, dan banyak usaha masyarakat yang membutuhkan permodalan.

Dalam rangka memotivasi dan membujuk orang yang memiliki kelebihan harta, Allah swt menyamakan bahwa pemberian pinjaman kepada orang yang membutuhkan atau menginfakan harta yang dimiliki di jalan Allah swt, itu sama dengan memberikan pinjaman kepada Allah swt. Dan Allah akan membayar pinjaman tersebut dengan berlipat ganda sehingga diakhir ayat disebutkan “*Maka akan dilipatgandakan baginya (yang meminjamkan), dan untuknya pahala yang mulia.*”¹⁹¹

Buya Hamka pun mengutip riwayat terkait Abu Dardah sebagaimana telah disebutkan di atas. Artinya, Abu Dardah dan keluarganya dengan suka rela meminjamkan pekarangan dan hartanya kepada Allah swt. Abu Dardah yakin bahwa pinjaman itu akan Allah ganti dengan nilai yang lebih tinggi.

¹⁹⁰ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Senin, 24 Januari 2022.

¹⁹¹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 9, hal 7172.

2) QS. al-Baqarah ayat 280

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya).” (Al-Baqarah/2:280)

Pada perspektif Quraish Shihab, ayat di atas memerintahkan setiap yang memberikan pinjaman kepada orang lain memberikan kelapangan kepada peminjam jika kondisinya tidak memungkinkan untuk membayar utangnya. Seorang yang meminjam harus menanggguhkan tempo pembayaran jika yang berhutang berada dalam kondisi sulit, atau akan terjerumus dalam kesulitan bila membayar hutangnya. Allah menyuruhnya agar menanggguhkan sampai kondisi peminjam lapang. Bahkan Quraish Shihab mengutip sebua hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, “Siapa yang menanggguhkan pembayaran hutang orang yang berada dalam kesulitan, atau membebaskan dari hutangnya, maka dia akan dilindungi oleh Allah pada hari yang tiada perlindungan kecuali perlindungan-Nya.”¹⁹²

Yang disebut dengan *qardh hasan* (pinjaman yang baik) yaitu ketika yang meminjamkan menanggguhkan tempo pembayaran utang karena melihat kondisi peminjam. Setiap ia menahan diri untuk menagih, setiap saat itu pula Allah memberikan balasan, sehingga ganjarannya sudah tidak terhitung lagi. Pelipatan ganjaran tersebut mensyaratkan kesabaran dan lapang dada dari yang memberikan pinjaman. Karena jika tidak terpenuhi syarat tersebut, maka pahala akan hangus. Bahkan yang lebih baik kepada peminjam yang benar-benar tidak mampu membayar hutangnya yaitu menyedekahkan sebagian atau semua hutang tersebut.¹⁹³

Dalam pandangan Buya Hamka, ayat ini sebagai rangkaian dari pengharaman riba dan menganjuran *qardh*. Riba berbeda dengan pinjaman dalam hal meminta bayaran lebih dari keterlambatan pembayaran. Sedangkan pinjaman, tidak memberikan pembayaran

¹⁹² M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 559.

¹⁹³ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 559.

lebih ketika terlambat atau jatuh tempo dan belum mampu membayarnya.

Dalam pandangan Hamka, basis dari pinjaman adalah keimanan sebagaimana diseru dalam ayat. Seorang beriman yang meminjamkan harta atau barangnya kepada orang yang beriman lain, maka tidak boleh mendesak untuk menuntut peminjam segera membayar ketika jatuh tempo padahal ia belum mampu untuk membayar. Orang beriman dituntut untuk memberikan kelapangan kepada saudaranya tersebut. Dan kelapangan ini merupakan perwujudan dari keimanannya. Begitupun orang yang berhutang akan membayar hutangnya dengan segera karena itu merupakan perwujudan dari keimanan.

Bahkan orang beriman yang memiliki kelapangan jiwa akan melepaskan dan melunaskan hutang saudaranya tersebut sebagai bentuk dari keimanan. Begitupun dengan peminjam, alangkah eloknya ketika jatuh tempo dan belum mampu membayar, ia datang memohon maaf kepada yang memberikan pinjaman dan memohon memberikan perpanjangan tenggat waktu. Inilah justru yang diharapkan oleh Allah, dan Dia memuji orang beriman yang berbuat seperti ini.¹⁹⁴

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, disebutkan bahwa ayat di atas adalah kelanjutan dari ayat sebelumnya terkait pelarangan riba. Pada ayat di atas, Allah memerintahkan kepada para pemberi utang/pinjaman, agar meninggalkan riba dan hanya mengambil pokok yang dipinjamkannya saja. Bahkan lebih lanjut ayat ini menyebutkan bahwa jika pihak yang berhutang belum memiliki uang untuk membayar utangnya, sedangkan sudah jatuh tempo, maka Allah memerintahkan agar memberikan tenggang waktu kepada yang berhutang tanpa meminta bayaran lebih karena akan terjatuh pada riba. Akan tetapi, jika pehutang sudah memiliki kemampuan membayar, maka ia wajib membayarnya dengan disegerakan.¹⁹⁵

Lebih lanjut disebutkan bahwa pelajaran dari ayat ini yaitu (1) perintah memberikan sedekah kepada pehutang yang tidak sanggup melunasi hutangnya. (2) yang meminjamkan wajib memberi tanggung kepada orang yang berhutang apabila mereka belum mampu untuk membayar. Dan (3) Jika seorang mempunyai utang kepada yang lain dan ia benar-benar tidak sanggup membayar utangnya tersebut, maka

¹⁹⁴ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 676.

¹⁹⁵ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Senin, 24 Januari 2022.

yang memberikan utang diusahakan agar orang itu bebas dari utangnya.¹⁹⁶

3) QS. al-Taghabun ayat 17

إِنْ تُقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُّضْعِفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ وَاللَّهُ
شَكُورٌ حَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, niscaya Dia akan melipatgandakan (balasan) untukmu dan mengampunimu. Allah Maha Mensyukuri lagi Maha Penyantun. (QS. al-Taghabun/64:17).

Dalam pandangan Quraish Shihab, sebagaimana yang telah dijelaskan ayat-ayat sebelumnya, ayat di atas berbicara terkait orang yang Allah lipatgandakan pahalanya karena memberikan penangguhan tempo pembayaran atau bahkan mengifakan hutangnya karena pehutang tidak mampu membayar. Ayat ini menyebutkan pinjaman itu dengan *qardh hasan* (pinjaman yang baik). Menurut Quraish Shihab, syarat terpenting dari pinjaman terbaik yaitu dengan keikhlasan. Dengan syarat ini, maka seorang berhak mendapatkan ganjaran yang berlipat ganda.¹⁹⁷

Dalam pandangan Buya Hamka, kata *qardh* bermakna meminjami Allah atau mempiutangi Allah dengan pinjaman yang baik. Lebih lanjut Buya Hamka menjelaskan bahwa ayat ini berkaitan erat dengan ayat sebelumnya. Orang-orang yang kikir dan dikuasai nafsu serakah tidak mau menyisihkan hartanya untuk miskin atau melarat yang datang meminta bantuannya. Hal ini sebab tingginya tingkat ketakutan kehilangan harta menghantuinya. Orang yang kekurangan dalam harta, mencoba mendatangnya karena dianggap kaya. Karena ia yakin bahwa Allah tidak menurunkan harta secara langsung dari langit, akan tetapi melalui sebab termasuk dari si kaya.

Dalam kondisi seperti ini Allah seolah berkata kepada si kaya, bahwa keluarkan hartamu karena itu juga bersumber dari ku. Jika engkau mengeluarkan harta tersebut dengan ikhlas dan berniat membantu orang yang kesusahan tersebut, maka Allah akan

¹⁹⁶ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Senin, 24 Januari 2022.

¹⁹⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 282.

menggantinya dengan berlipatganda. Jika memang belum diganti dengan harta yang diinginkan, setidaknya yang Allah balas secara kontan yaitu pengampunan atas dosa-dosa yang dilakukan.¹⁹⁸

Dengan mengeluarkan harta tersebut pada hakikatnya ia telah memberikan pinjaman kepada Allah. Berarti engkau telah berjasa. Dan jasa ini tidak akan pernah Allah lupakan. Sehingga Ia tidak akan membiarkan mu dalam kondisi terlantar. Buya Hamka menguatkan dengan mengutip sebuah hadis “*Dan Allah tetap akan menolong seorang hamba, selama hamba itu sudi menolong saudaranya.*”¹⁹⁹

Dalam *Tafsir Tahlili* Kemenag, disebutkan bahwa ayat ini berbicara tentang orang yang memberikan pinjaman kepada Allah dengan pinjaman yang terbaik ketika masih hidup di dunia yaitu dengan membelanjakan hartanya di jalan Allah swt, mendekatkan diri kepada Allah dengan hati yang ikhlas dan tulus, maka Allah berjanji melipatgandakan pahalanya. Allah memberikan perbandingan jika orang bersedekah dengan satu kebaikan, maka Allah akan lipatgandakan mulai dari sepuluh sampai tujuh ratus kali lipat. Ayat ini sebagaimana ayat sebelumnya, memberikan jaminan kepada orang yang memberikan pinjaman kepada Allah, maka tidak hanya dilipatgandakan pahala, juga diampuni dosanya.²⁰⁰

Dari rangkaian ayat yang telah dijelaskan, ada beberapa poin penting menjadi catatan dalam pinjaman menurut al-Quran. (1) Basis pinjaman adalah keimanan. Sehingga dengan dasar keimanan orang yang meminjam tidak memanfaatkan keadaan dengan mengambil lebih dari pinjaman tersebut. Begitupun dengan peminjam, ia akan bertanggung jawab terhadap pembayaran pinjamannya. (2) Pinjaman yang baik yaitu pinjaman yang didasari dengan keikhlasan, rasa saling membantu dan tidak menyakiti hati yang meminjam. (3) Orang yang meminjamkan harus menanggung tempo pembayaran jika orang yang berhutang benar-benar belum mampu membayarnya. (4) Bahkan yang paling baik adalah melunaskan atau membebaskan pinjaman tersebut sebagai bentuk sadakah kepada orang tak mampu. (5) Allah berjanji akan melipatgandakan pahala orang yang meminjamkan harta, bahkan dengan surga. Karena Allah menyamakan pinjaman tersebut dengan memberikan pinjaman kepada Allah.

¹⁹⁸ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 10, hal 7450.

¹⁹⁹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 10, hal 7450.

²⁰⁰ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Senin, 24 Januari 2022.

BAB IV

KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERBASIS AL-QURAN

A. Konsep Kredit Pemilikan Rumah Berbasis al-Quran

Konsep KPR berbasis al-Quran yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu prinsip-prinsip al-Quran yang digali dari ayat-ayat tentang perekonomian dan dijadikan basis dalam konsep kredit rumah, sehingga disebut KPR berbasis al-Quran atau KPR Qurani. Penggalan prinsip ini berangkat dari asumsi bahwa KPR merupakan sebuah transaksi jual beli, maka KPR harus mengikuti prinsip-prinsip ekonomi. Karena KPR ini dalam konteks penggaliannya terhadap ayat-ayat al-Quran, maka prinsip-prinsipnya pun akan diambil dari ayat-ayat al-Quran.

Sebagaimana telah diungkap pada penjelasan sebelumnya, maka dapat diturunkan bahwa prinsip KPR Quraini berlandaskan pada beberapa ayat yang telah dijelaskan di antaranya yaitu:

1. KPR Perspektif Al-Qur'an harus mampu membedakan antara batasan riba dan jual beli

Prinsip ini dapat diturunkan dari penafsiran QS. al-Baqarah ayat 275. Sehingga dengan prinsip ini akan gamblang bahwa prinsip KPR adalah kemaslahatan bersama. Ini juga yang menjadi tujuan utama dari KPR syariah di tengah mahalannya harga rumah dan tanah pada hari ini. Pemerintah menyiapkan sistem KPR syariah dengan

asumsi KPR selain syariah mengandung praktik riba yang merugikan pihak konsumen dan hanya menguntungkan pihak bank. Tidak hanya itu, pemerintah memberikan alternatif kepada nasabah yang beragama Islam agar tidak takut untuk bertransaksi di KPR syariah.

Dan prinsip ini pula yang menjadi perbedaan antara riba dan jual beli. Pada jual beli, ada manfaat dan keuntungan bagi keduanya, adapun peluang kemungkinan lain yaitu memperoleh keuntungan yang sepadan dengan usaha yang dilakukan keduanya.

²⁰¹ Berbeda dengan riba yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak justru merugikan bahkan mencekik pihak lain. Berbeda dengan jual beli, adanya kemungkinan keuntungan bersama dan kerugian bersama.²⁰²

KPR Qurani atau yang disamakan dengan KPR syariah seharusnya mampu menjawab tantangan tersebut. KPR Qurani harus menjadi solusi bagi terealisasinya transaksi kredit rumah tanpa melibatkan transaksi riba di dalamnya.

2. KPR Perspektif Al-Qur'an berlandaskan kasih sayang dan menjauhi kezaliman

Dalam pandangan Buya Hamka, dasar dari jual beli adalah kasih sayang dan tenggang rasa antar sesama manusia. Menurutnya, dengan jual beli seorang dilatih untuk menumbuhkan sifat keridhaan dan kesukarelaan, bantu-membantu, tolong-menolong dan saling mendoakan. Sehingga dengan ini, Allah berjanji bahwa jual beli akan terus eksis dan subur, sementara Allah mengancam riba dan bahwa riba akan hangus dan binasa.²⁰³ Begitupun dengan KPR Qurani yang harus dilandasi dengan prinsip kasih sayang. Dengan prinsip kasih sayang, maka dalam sistem KPR Qurani akan tumbuh sifat dan perilaku tolong-menolong, bantu-membantu dan saling mendoakan antara pihak bank dan nasabah. Yang satu ditolong dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dan yang satu ditolong dalam pengembangan dan keberlangsungan jasa penitipan harta.

KPR harus menghilangkan unsur kezaliman di dalamnya. KPR harus mencerminkan perolehan harta dengan tatacara yang diperbolehkan dan disyariatkan oleh agama. Di antara kezaliman yang dimaksud adalah merugikan sebelah pihak yang diwujudkan dalam praktik riba.²⁰⁴ Tata cara perolehan harta yang diperbolehkan oleh agama yaitu dengan cara yang halal yang memenuhi ketentuan jual beli. Seperti misalnya ketentuan yang paling penting dari transaksi jual beli adalah kerelaan atau keridhoan. Begitupun dalam KPR pihak bank dan nasabah harus muncul sikap saling ridha.

Pada transaksi jual beli yang sah atau boleh²⁰⁵ dilakukan dapat diturunkan prinsip KPR yang sah yaitu sebagai berikut:

²⁰¹ Diakses melalui <https://quran.kemenag.co.id>.

²⁰² Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 670-671.

²⁰³ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 670-671.

²⁰⁴ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 670-671.

²⁰⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 91.

- (a) KPR dengan melalui perantara sehingga boleh memberikan hak kepada orang lain untuk memperjualbelikan barang yang dimiliki seperti misalnya rumah.
- (b) KPR melalui sistem lelang (*muzayyadah*) sehingga boleh memilih penawaran yang lebih tinggi. Hal ini merujuk pada praktik yang pernah dilakukan oleh Rasulullah saw.
- (c) KPR dengan membayar kontan, akan tetapi barang diserahkan dikemudian dengan tanpa penambahan pembayaran karena penambahan waktu (jual beli *salam*).
- (d) KPR dengan harga pokok dari hasil pembelian ditambah keuntungan yang marginnya diinformasikan kepada pembeli dengan tata cara sistem pelunasan tertentu (seperti angsuran) sesuai perjanjian (jual beli *murabahah*).
- (e) KPR boleh dengan tidak membayar di muka, akan tetapi disepakati waktunya (jual beli *istisna'*).

Dan kezaliman yang dimaksud yaitu berlandaskan pada jual beli yang dilarang, sehingga dapat diturunkan menjadi prinsip KPR. Prinsip KPR yang dimaksud yang dilarang atau tidak sah²⁰⁶ yaitu sebagai berikut:

- (a) KPR yang bertransaksi dengan orang yang belum mencapai akil balig.
- (b) KPR yang mengandung unsur haram dan najis.
- (c) KPR yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian karena tidak mengetahui detail barang yang diberlinya (jual beli *gharar*).
- (d) KPR dengan membeli rumah dengan dicicil sesuai harga awal sampai lunas. Setelah itu, pihak bank membeli lagi rumah tersebut dengan harga di bawah harga pembelian awal.
- (e) KPR dengan orang yang memiliki akses ke KPR dengan mencegat nasabah yang mau mengkredit rumah ke bank dan nasabah mengkredit kepadanya dengan bukan ke KPR dengan harga yang fantastis (jual beli *talaqqi rukban*).
- (f) KPR dengan menyewa pihak tertentu untuk memberikan tawaran kepada rumah yang akan dibeli nasabah dengan harga yang tinggi, sehingga meyakinkan nasabah untuk membeli rumah tersebut karena ditakutkan didahului oleh pihak yang disewa tersebut (jual beli *najasy*). KPR jenis ini membayar seseorang untuk memberikan opini pada nasabah bahwa barang yang akan dibelinya bernilai tinggi dan berkualitas.

²⁰⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 92.

- (g) KPR dengan cara membeli rumah yang sedang dalam proses pembelian orang lain.
- (h) KPR dengan penimbunan rumah, dan pada saat harga rumah melonjak tinggi maka ia mengeluarkan untuk diperjual belikan rumah tersebut (jual beli *ihtikar*). Artinya, pihak bank tidak mengeluarkan rumah kecuali ketika nasabah sangat ingin memperolehnya.
- (i) KPR dengan menawarkan barang kepada satu nasabah, dan nasabah tersebut menerima penawarannya. Akan tetapi, setelah pihak bank membuat perjanjian lalu menawarkan kembali kepada pihak lain yang lebih memberikan keuntungan. Padahal barang tersebut sepenuhnya sudah menjadi milik nasabah pertama.
- (j) KPR yang mengandung penipuan. Pihak bank tidak memberikan deskripsi jelas dan sepenuhnya kepada nasabah terkait barang dan kesepakatan yang akan ditempuh (jual beli *tadlis*). Keterangan yang diberikan tidak menghimpun seluruh kondisi real rumah, terutama terkait kekurangan atau cacat dari rumah tersebut.
- (k) KPR dengan mengurangi takaran dari kesepakatan. Artinya, pihak bank menjual rumah dengan luas yang telah disepakati dan ditandatangani. Akan tetapi pada kenyataannya, luas rumah yang dimaksud tidak sesuai dengan yang disepakati.
- (l) KPR dengan menawarkan barang kepada orang yang sangat jauh aksesnya dari bank, dan ia melebihi harga jual dan mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda yang dinikmati untuk kepentingan sendiri.
- (m) KPR dengan tujuan maksiat.

3. KPR terhindar dari sistem riba

Dalam Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang lebih dikenal dengan UU Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁰⁷

Bahkan bunga menjadi salah satu syarat yang ditetapkan dalam kredit selain syarat penyediaan uang atau tagihan, persetujuan

²⁰⁷ Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, hal. 33.

atau kesepakatan antara pihak bank dan debitur, dan kewajiban debitur mengembalikan uang dalam jangka waktu tertentu. Term pemberian bunga yang menjadikan kredit melalui perbankan konvensional banyak tidak diminati terutama oleh orang yang beragama Islam. Dalam prinsip Islam, hal tersebut adalah terlarang. Dengan adanya pemberian bunga inilah alasan utama adanya kredit melalui bank syariah. Walaupun akan dijelaskan selanjutnya bank syariah pun terjatuh juga dalam transaksi bunga. Inilah yang ingin dijawab oleh kredit berbasis al-Quran dalam penelitian ini.

KPR Qurani harus terhindar dari segala macam jenis riba, baik *fadhhl*, *yad* maupu *nasi'ah*.²⁰⁸ KPR harus menghindari transaksi penukaran barang dengan barang yang sama sari segala sisi (kualitas maupun kuantitas) dengan meminta tambahan dari hasil transaksi tersebut. Transaksi semacam ini dikategorikan sebagai riba *fadhhl* yang didefinisikan sebagai mencari tambahan dari jual beli pada salah satu barang yang menjadi objek tukar. Transaksi semacam ini sudah dilarang pada masa Rasul saw. Pada masa itu, kebiasaan orang menukarkan emas dengan emas dengan meminta lebih.²⁰⁹ Transaksi semacam ini disebut sebagai riba *fadhhl*.

KPR Qurani pun harus menjauhi transaksi penundaan suatu barang tanpa menyebutkan waktu penangguhannya. Artinya, transaksi semacam ini yaitu transaksi pada dua barang yang tidak sejenis dengan penyerahan tidak di majelis akad. Pada transaksi ini seseorang tidak akan tahu bagaimana kondisi barang (rumah) yang akan diterimanya. Adanya penundaan waktu dan tidak disertai dengan perjanjian barang yang akan diterima pada saat diberikan, serta tidak jelas seberapa waktu yang akan terbuang, maka ini dikategorikan sebagai riba *yad* dalam istilah imam Syafi'i.

KPR Qurani pun harus menjauhi transaksi dengan penundaan penyerahan barang dalam jangka waktu tertentu, dan ketika jatuh tempo seseorang harus membayar pokok angsuran dengan disertai tambahan (bunga) yang diberikan. Jenis transaksi semacam ini disebut dengan riba *nasi'ah*. Dalam transaksi ini seolah bank menjual waktu penangguhan pembayaran. Sehingga hal ini akan memberikan keuntungan kepada pihak bank dengan bunga tersebut, dan akan mencekik nasabah. Padahal pada awalnya, prinsip jual beli harus dilandaskan kepada kasih sayang, tolong-menolong dan saling membantu. Jelas ini bertolak belakang dengan sesuatu yang

²⁰⁸ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 311.

²⁰⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 309-311; Harun, *Fiqh Muamalah*, hal 155.

diinginkan oleh syariat. Akan tetapi, jika KPR melakukan transaksi seperti ini (riba) maka itu sudah mencoreng nama baik KPR sendiri yang visi awalnya membantu pihak tak mampu untuk membeli rumah dengan sistem cicil tanpa meminta bunga.

B. Analisa QS. al-Baqarah/2:275

Pada sub bab ini akan dijelaskan prinsip-prinsip yang bisa diturunkan dari beberapa ayat al-Quran di atas terkait riba. Prinsip ini akan dijadikan dasar prinsip bagi KPR Qurani. Akan tetapi, yang menjadi sentral adalah QS. al-Baqarah ayat 275. Ayat lain menjadi penguatan terhadap QS. al-Baqarah ayat 275. Dari ini, akan mampu diturunkan beberapa prinsip dalam konteks jual beli yang bisa dijadikan sebagai prinsip KPR. Prinsip tersebut yaitu:

1. Prinsip KPR Perspektif Al-Qur'an Berdasarkan Ayat-Ayat Riba

a. KPR membantu meringankan pemenuhan kebutuhan

Prinsip ini dapat dilihat dari penafsiran Quraish Shihab. Dalam tafsirannya, Quraish Shihab menyebutkan ayat ini memberikan sebuah tuntunan dalam pencarian nafkah. Menurutnya, tidak sembarangan seorang dapat memperoleh nafkah yang akan diberikan kepada keluarga atau konsumsi pribadinya. Ada cara khusus dalam memperoleh nafkah, yaitu dengan jual beli.

Lebih lanjut Quraish Shihab berpendapat bahwa ada cara yang dilarang dalam memperoleh harta yaitu transaksi yang di dalamnya terdapat unsur riba.²¹⁰ Prinsip inipun dapat diturunkan menjadi prinsip KPR Qurani. KPR Qurani seharusnya menjadi perantara pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi orang-orang dengan tingkat tidak ekonomi rendah sehingga tidak mampu membayar rumah secara kontan.

Dengan adanya KPR seharusnya memberikan harapan kepada nasabah yang kekurangan harta untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau dengan kemampuannya. Bukan malah KPR menjadi celah untuk mengambil kelebihan untung dengan cara mengeksploitasi – dalam istilah Quraish Shihab, kebutuhan para nasabah terhadap rumah. Eksploitasi tersebut diwujudkan dengan mengambil untung yang sangat besar dan merugikan nasabah. Kredit rumah menjadi kesempatan untuk mendulang keuntungan yang sangat besar.

Hal ini sesuai dengan tujuan utama dibentuknya KPR (baik konvensional maupun syariah) yaitu nasabah dijamin dan dipastikan memiliki rumah, nasabah dipermudah dengan tidak perlu dana penuh, angsuran lebih memudahkan karena besarnya sudah ditentukan, angsurannya relatif tetap bahkan menurun sehingga meringankan nasabah,

²¹⁰ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 588.

dan legalitas KPR didahului dengan akta jual beli sehingga memastikan bahwa rumah sudah bisa dimiliki. Terutama dalam KPR syariah yang secara prinsip seharusnya meringankan beban bagi nasabah.

Dalam konteks hari ini, rumah menjadi salah satu kebutuhan utama manusia. Akan tetapi, kebutuhan tersebut pada sebagian orang tidak dibarengi dengan kemampuan untuk membelinya secara kontan. Di samping itu, keinginan memiliki rumah dihadapkan pada semakin mahalnya harga tanah dan rumah itu sendiri. Maka dari itu kredit rumah menjadi salah satu solusi alternatifnya.²¹¹ Akan tetapi solusi KPR yang ada tidak serta merta memberikan kenyamanan pada orang karena terdapat unsur riba di dalamnya. Sehingga MUI sebagai lembaga yang menaungi kaum muslim memberikan fatwa haramnya transaksi sistem bunga yang digunakan di bank-bank konvensional.²¹²

Berdasar Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang bunga bank, disebutkan dua pasal, yaitu (1) untuk wilayah yang sudah ada kantor/jaringan Lembaga Keuangan Syariah dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan pada hitungan bunga; (2) untuk wilayah yang belum ada jaringan lembaga keuangan syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan darurat/hajat.²¹³

Bahkan secara umum sudah digariskan dalam definisi bank umum atau konvensional itu sendiri. Bank umum atau konvensional didefinisikan sebagai bank yang melakukan penghimpunan dana atau penyaluran dana, memberikan dan mengenalkan imbalan dalam bentuk bunga atau sejumlah imbalan dalam presentase tertentu dari dana untuk periode tertentu, yang galibnya adalah pertahun.²¹⁴

Maka dari itu, menjawab kondisi seperti ini pemerintah menyiapkan perbankan berbasis syariah yang dikenal juga dengan nama Bank Syariah. Pada 18-20 Agustus 1990 MUI membentuk loka karya bersama pemerintah, dan tanggal 1 November 1990 berdirilah Bank Syariah pertama di Indonesia. Visi awalnya yaitu menjawab atas keresahan umat muslim di tanah air dalam permasalahan riba yang dipraktikan oleh bank-bank konvensional.²¹⁵

²¹¹ Robert T. Tiyosaki, *Increase Your Financial IQ*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2020, hal. 13.

²¹² Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2016, hal. 5.

²¹³ Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) No 1, Tahun 2014.

²¹⁴ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Ddan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)", dalam *Artikel Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, hal. 12.

²¹⁵ Jaih Mubarak, *Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah*, Fokus Media, 2015, hal. 432.

Dalam konteks ini pula KPR syariah hadir sebagai turunan dari program Bank Syariah dan sebagai antitesa dari KPR konvensional.

b. KPR Perspektif Al-Qur'an menjadi solusi praktik riba

Pada ayat ini, Quraish Shihab menyebutkan bahwa Allah sangat melarang dan mengancam praktik riba. Bahkan Allah sudah menjanjikan orang tersebut dengan azab yang pedih yaitu orang tersebut tidak akan pernah merasa tenang baik di dunia maupun di akhirat. Hidup orang tersebut seperti dibingungkan oleh setan sehingga ia tidak tentu arah dalam menjalani kehidupannya. Kehidupannya selalu saja dilingkupi dengan kegelisahan, ketidakpastian walaupun secara materi ia terbilang melimah. Bahkan keadaan seperti ini terjadi di dunia dan akhirat.²¹⁶

Data menunjukkan bahwa banyak orang terutama yang beragama Islam tidak mau dengan praktik KPR yang dilakukan oleh bank konvensional. Mereka tidak menghendaki dengan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional karena di dalamnya dianggap terdapat unsur riba. Pihak bank mengambil keuntungan dengan jangka waktu kredit tersebut yang dalam pandangan Islam hal tersebut dikategorikan sebagai riba *nasi'ah*. Yaitu penambahan bayaran karena tenggat waktu atau penangguhan waktu pembayaran. Dan hal ini sangat diharamkan dalam syariat dan ajaran Islam.

Maka dari itu, KPR Qurani harus memberikan solusi bagi pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. KPR Qurani harus menjadi solusi bagi orang yang secara materi memiliki keterbatasan, terbebas hal-hal yang dikategorikan dalam praktik riba bahkan seharusnya memudahkan kepada nasabah yang sangat butuh terhadap tempat tinggal.

Dalam tafsir Kemenag, ada beberapa alasan mengapa riba dilarang, yaitu (1) riba merupakan sistem yang merugikan peminjam, (2) praktik riba di masa jahiliyah dengan tujuan mencari kekayaan dan untuk memupuk harta.²¹⁷ KPR Qurani harus menjawab masalah ini, KPR Qurani harus memberikan jaminan keuntungan antara pihak bank dan pihak nasabah. Artinya, nasabah harus diuntungkan dengan memiliki rumah idamannya, sedangkan bank memiliki laba dari hasil penjualan tersebut. KPR Qurani pun tidak boleh dijadikan sebagai praktik pemupukan harta dan pencarian keuntungan yang sangat tinggi sehingga merugikan nasabah. KPR Qurani harus berpihak secara seimbang kepada bank dan nasabah. Dalam arti, KPR Qurani dalam menjamin kerjasama antara bank dan nasabah tidak menimbulkan kerugian bagi sebagian belah pihak. Kedua belah pihak harus dibuatkan sebuah perjanjian yang keduanya mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.

²¹⁶ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 590.

²¹⁷ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id>

c. KPR Perspektif Al-Qur'an berparadigma konsekuensi di akhirat

Dari ayat ini, hal lain yang dapat disimpulkan dari prinsip ayat-ayat yang telah dibahas pada penjelasan sebelumnya, yaitu bahwa pelaku riba akan mendapatkan balasan di akhirat kelak. Selain di dunia pelaku riba merasakan ketidaktentraman, ketidaknyamanan, selalu gelisah dan penyakit-penyakit kejiwaan lainnya, di akhirat kelak pelaku riba akan mendapatkan balasan yang lebih sedih. Di akhirat kelak pelaku riba akan dibangkitkan dalam keadaan seperti kerasukan setan. Ungkapan ini menunjukkan bahwa di akhirat kelak, ada konsekuensi bagi para pelaku riba yaitu kondisi mereka tidak akan pernah tenang, dia selalu gelisah seperti kerasukan setan dan seperti kerasukan setan.²¹⁸

Artinya, prinsip KPR Qurani harus berparadigma balasan akhirat. Hal ini karena paradigma yang dibangun adalah berbasis ayat-ayat al-Quran yang sangat menekankan balasan di akhirat kelak. Dengan memiliki keyakinan di akhirat akan mendapatkan balasan yang setimpal, maka akan mempengaruhi bagaimana seseorang bertindak. Artinya, keyakinan pada akhirat akan memberikan pengaruh psikologis pada diri seseorang. Pengaruh tersebut adalah pengaruh positif yang akan membimbingnya dalam berperilaku.

Dengan paradigama seperti ini, KPR Qurani tidak akan pernah berani memasukan sedikitpun unsur riba atau hal yang merugikan orang lain. Karena konsekuensi yang diakibatkan oleh riba yaitu seperti kerasukan setan yang tidak pernah merasakan ketidaktentraman dan kegelisahan yang didapatkan di dunia maupun siksa yang pedih di akhirat. Dengan paradigma akhirat ini pula membedakan dengan jenis KPR lainnya yang menjadi tujuan hanyalah untung dan laba. Akan tetapi, KPR Qurani tidak hanya mencari laba, ia harus memastikan tidak ada pihak yang terzalimi dalam transaksi.

Jika melihat ayat-ayat lain yang berbicara terkait riba, seperti misalnya QS. al-Baqarah ayat 278-279, QS. Ali Imran ayat 130, dan QS. al-Nisa ayat 161, maka prinsip-prinsip di atas dapat ditambah dengan beberapa poin yaitu sebagai berikut:

d. KPR Perspektif Al-Qur'an lahir dari keimanan

Berdasarkan pendapat Quraish Shihab tentang QS al-Baqarah ayat 278-279, salah satu prinsip utama dalam meninggalkan praktik riba adalah keimanan. Dalam ayat disebutkan "*wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba.*" Dengan gamblang ayat ini menyebutkan bahwa sebagai salah satu implementasi atau perwujudan

²¹⁸ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id>.

dari ketakwaan dan keimanan yaitu meninggalkan praktik riba yang selama ini sudah mengakar pada masyarakat jahiliyah pra-Islam.²¹⁹

Jika melihat visi awal munculnya bank syariah termasuk di dalamnya program KPR syariah, yaitu tidak mau terjatuh pada praktik riba yang terdapat dalam transaksi bank konvensional. Menjaga diri dari terjatuh pada praktik riba merupakan tuntutan agama dan merupakan perwujudan dari keimanan. Sehingga adanya bank yang tidak melakukan praktik riba merupakan perwujudan dari keimanan. Maka dari itu, KPR Qurani pun harus terwujud dari keimanan yang kokoh, sehingga akan meninggalkan praktik riba, walaupun praktik itu hanya sedikit saja. Karena menurut Quraish Shihab praktik riba merupakan musuh dari keimanan. Maka jika seorang masih melakukan praktik riba, maka keimanan yang diiklarkan olehnya adalah sebuah kebohongan semata. Keimanan hanya sebatas pengakuan di bibi saja. Padahal keimanan harus diwujudkan dalam tindakan.²²⁰

Pendapat seperti ini pun diperkuat oleh Buya Hamka. Menurutnya, meninggalkan riba merupakan perwujudan dari keimanan. Karena keimanan inilah muncul pada diri seseorang rasa kasih sayang terhadap sesama. Karena rasa sayang tersebut, ia selalu ingin membantu sesamanya jika berada dalam kesulitan. Maka dari itu, memberikan bantuan dalam bentuk hutang kepada yang lain merupakan implementasi kasih sayang yang terwujud dari keimanan yang kokoh.

Orang-orang yang beriman tidak mungkin akan memeras keringat sesamanya atau bahkan mencekik saudaranya dengan memberikan hutang, dengan syarat pengembalian disertai bunga yang tinggi. Padahal dengan basis keimanan, Allah menginginkan orang-orang yang mampu dari sisi harta membantu orang miskin yang masih kurang dalam harta. Sehingga dengan ini, akan terwujud hubungan yang harmonis antara si kaya dan si miskin. Inilah yang diharapkan oleh syariat Islam. Berbeda dengan riba yang hanya akan menimbulkan kegaduhan antara keduanya.²²¹

Seharusnya KPR itu hadir dalam konteks ini. KPR Qurani merupakan perwujudan dari keimanan dengan tujuan saling menjalin kasih sayang antar individu dengan lembaga termasuk implementasi prinsip saling membantu. Dengan adanya prinsip ini, pihak bank tidak akan pernah mengambil biaya lebih dari harga yang telah ditetapkan, termasuk pihak nasabah pun akan memberikan tanggung jawab penuh karena memang itu tuntutan keimanannya.

²¹⁹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 597.

²²⁰ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 597.

²²¹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, hal 670-671.

e. KPR Perspektif Al-Qur'an sebagai solusi atas adanya riba

Pada QS. al-Baqarah ayat 278-279,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ
فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتِغُوا فَلَئِمَّ رُءُوسُ
أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman. Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zhalim (merugikan) dan tidak dizhalimi (dirugikan).”

Buya Hamka menyebutkan bahwa Allah mengancam orang yang masih melakukan praktik riba, maka Allah mengancam dan menyatakan perang terhadapnya. “Jika kamu masih melaksanakan riba, maka ketahuilah Allah dan rasul-Nya menyatakan perang..” Hal ini karena agama dan tujuan dari keislaman dan keimanan akan hancur dengan sebab riba. Praktik riba menghancurkan ukhwah yang tertanam sebagai perwujudan dari keimanan. Sedangkan riba merupakan pemerasan manusia atas manusia.²²²

Dari penjelasan di atas, KPR Qurani sebagai perwujudan dari keimanan seharusnya menjadi bentuk perlawanan terhadap KPR yang melakukan praktik riba. Secara tidak langsung ayat ini mengisyaratkan bahwa KPR yang melakukan praktik riba mendapatkan ancaman dari Allah dan rasul-Nya. Bahkan Allah dan rasul-Nya menyetakan perang terhadap praktik seperti ini. Sedangkan KPR yang tidak melakukan praktik riba, Allah dan rasul-Nya akan memberikan keberkahan dan keridoan terhadapnya.

f. KPR Perspektif Al-Qur'an perwujudan dari jiwa yang bersih

Dalam QS. Ali Imran ayat 130, Quraish Shihab menyebutkan bahwa aya ini turun sebelum perang Uhud. Orang muslim berinisiatif untuk menggalang dana dengan cara riba untuk mempersiapkan perang Uhud. Inisiatif ini muncul dari praktik yang dilakukan oleh kaum kafir. Artinya, kaum muslim mengikuti cara kaum kafir dalam penggalangan dana. Mereka mempersiapkan perang dengan menggalang dana dengan cara-cara ribawi. Akan tetapi, Allah melalui rasul-Nya melarang ide tersebut dengan ayat

²²² Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, hal 670-671.

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda, dan bertakwalah kepada Allah agar kalian beruntung.

Quraish Shihab mengutip Sayyid Quthub yang menyebutkan bahwa ayat ini sebagai persiapan ruhani sebelum perang Uhud. Artinya, keinginan riba muncul dari dalam jiwa. Melawan riba merupakan perlawanan ruhani. Ayat ini turun untuk mempersiapkan kaum muslim untuk melakukan perang fisik yaitu perang Uhud. Allah mempersiapkan kaum muslim secara ruhani untuk perang fisik. Karena persiapan ruhani lebih penting dan menentukan dalam perang fisik.²²³ Dengan ruhani yang siap menerima kebaikan, maka perilaku adalah keniscayaan dari hati yang bersih tersebut.

Dari uraian di atas, perlawanan terhadap riba merupakan perwujudan dari jiwa yang bersih. Karena tidak mudah untuk meninggalkan keuntungan yang besar secara materi demi membantu orang lain. Secara materi dapat dikatakan merugi, tapi sesungguhnya itu merupakan perwujudan dari kebersihan jiwa. Dalam konteks ini, KPR Qurani yang menghilangkan unsur riba merupakan perwujudan dari jiwa yang bersih. Ia berani berkorban meninggalkan keuntungan besar demi membantu nasabah yang kekurangan dalam materi untuk memenuhi salah satu kebutuhannya.

Mencari penghidupan dengan memeras keringat dan menghisap darah orang lain tidak mungkin dilakukan oleh orang yang berjiwa bersih. Karena jiwa yang bersih akan selalu menarik orang kepada kebaikan. Mereka tidak mungkin memakan harta riba walaupun hanya sedikit. Karena mereka takut dengan ancaman perang dari Allah termasuk meninggalkan riba merupakan implementasi ketakwaan dan keimanan. Dan kebersihan jiwa, sangat berkaitan dengan takwa dan iman.

g. KPR Perspektif Al-Qur'an menghindari cara batil dalam memperoleh keuntungan

Batil yang dimaksud yaitu tidak sesuai dengan kebenaran keagamaan, atau dengan kata lain tidak sesuai dengan ajaran agama yang sudah digariskan syariat. Menurut Buya Hamka, QS. al-Nisa ayat 161 berbicara tentang cara yang batil yang dilakukan oleh orang Yahudi dalam memperoleh kekayaan. Mereka akan memberikan berapapun nominal yang dipinjam orang dengan satu syarat, yaitu penambahan dalam membayar hutang (bunga). Menurut al-Quran, cara ini adalah cara yang batil yang dilarang dan dibenci oleh Allah swt.²²⁴

Pendapat ini diperkuat oleh Tafsir Kemenag, di dalamnya disebutkan bahwa sifat orang Yahudi dalam mendapatkan harta yaitu dengan jalan

²²³ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 2, hal 213-214.

²²⁴ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 2, hal 1551.

sogokan, penipuan, perampasan, dan sebagainya.²²⁵ Dari uraian tafsir di atas, maka dapat diturunkan sebuah prinsip untuk KPR Qurani yaitu bahwa KPR Qurani tidak boleh membuat sistem seperti perilaku orang Yahudi pada waktu itu. Yaitu mengambil keuntungan dengan cara yang batil. KPR Qurani harus menjauhi praktik bunga dalam transaksi, melakukan praktik sogokan agar memperoleh rumah, melakukan penipuan dalam segala bentuk transaksinya walaupun hanya sedikit, merampas atau melakukan pemerasan harta nasabah dengan jalan apapun, dan melakukan praktik-praktik yang dilarang oleh syariah.

2. Prinsip KPR perspektif Al-Qur'an berdasarkan ayat Syirkah

a. KPR perspektif Al-Qur'an tidak menciptakan kerugian

Berdasarkan QS. Shad ayat 24 yang berkisah tentang Nabi Dawud as dalam menyelesaikan permasalahan tentang berserikat (kerjasama). Pada waktu itu Nabi Dawud mendapati seorang terzalimi dari sebuah kerjasama yang tidak diatur dengan baik. Kisah tersebut adalah kisah perserikatan dua orang peternak. Yang menjadi permasalahan dalam kerjasama tersebut adalah satu pihak di antara mereka mengambil hewan ternak dengan jalan batil dari saudaranya untuk memperkaya dirinya sendiri. Dengan kata lain, satu pihak mengambil hak saudaranya. Dengan kejadian seperti ini, jelas pihak lain dirugikan dan terzalimi. Nabi Dawud menyelesaikan permasalahan itu dengan membuat sebuah sistem perserikatan yang baik. Yaitu perserikat yang saling menguntungkan dan tidak saling merugikan semua pihak yang berserikat.²²⁶

Berdasarkan dari kisah Nabi Dawud ini, maka sangat kentara bahwa adanya kerjasama yang baik akan mencegah satu pihak dirugikan oleh pihak lain. Prinsip ini dapat menjadi prinsip KPR syariah termasuk KPR Qurani yang awalnya menadi antitesa dari KPR yang dikelola oleh bank konvensional. Yaitu KPR yang memberlakukan bunga sebagai laba. Bunga yang ditetapkan oleh bank konvensional terhadap kredit rumah selain bentuk riba, juga dianggap mencekik, merugikan, bahkan menzalimi nasabah. Karena jika sampai tenggat waktu cicilan belum dibayar, bahkan dalam waktu yang lama, maka bunga bertambah dan terus bertambah.

Praktik di atas jelas merugikan nasabah. Seharusnya KPR Qurani atau syariah harus menadi solusi bagi praktik-praktik seperti ini. KPR syariah harus menjadi palantra antara orang yang tidak mampu membeli rumah secara kontan, dan bank yang memiliki modal untuk membatu keinginan tersebut. Dengan prinsip keduanya harus saling diuntungkan dan tidak boleh dirugikan, baik satu pihak maupun kedua pihaknya sekaligus.

²²⁵ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada Selasa, 18 Januari 2022

²²⁶ Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> diakses pada 18 Januari 2022.

b. KPR perspektif Al-Qur'an tidak ada unsur *madharat*

Pada QS. al-Nisa ayat 12, menurut Quraish Shihab prinsip kerjasama adalah tidak memberikan *kemadharatan*. Istilah *madharat* yang dimaksud yaitu merujuk pada kerugian atau keburukan dalam standar syariat, seperti misalnya adalah pengkhiatanan dan penzaliman.²²⁷ Artinya, KPR Qurani harus berbasis kerjasama yang saling menguntungkan antara nasabah dan pihak bank. Tidak boleh ada satupun keburukan dalam standar syariah menjadi sistem KPR Qurani.

Artinya, pihak nasabah harus menunaikan kewajibannya dengan membayar cicilan secara lancar. Begitupun pihak bank harus memberikan deskripsi yang utuh supaya tidak ada gugatan dari pihak nasabah di lain waktu. Dengan menjalankan kewajiban kedua belah pihak yang disepakati, maka *kemadharatan* tidak akan pernah terjadi.

3. Prinsip KPR perspektif Al-Qur'an Berdasarkan Ayat *Qard*

a. KPR Perspektif Al-Qur'an harus melakukan pinjaman yang baik

Berdasarkan pendapat Quraish Shihab ketika menafsirkan QS. al-Hadid ayat 11, prinsip pinjaman adalah pinjaman yang baik. Istilah pinjaman yang baik yang dimaksud yaitu pinjaman yang tidak memaksakan untuk membayar ketika jatuh tempo sedangkan peminjam benar-benar belum mampu membayar hutangnya. Di sisi lain, pinjaman yang baik yaitu pinjaman dengan harta yang halal dan atas dasar keikhlasan serta tanpa menyakiti peminjam. Bahkan Allah swt sudah menyiapkan bagi para peminjam yang sesuai dengan kriteria peminjam yang baik dengan pelibatkannya pahala dan pengampunan dosa.²²⁸ Sehingga mengetahui tawaran ini, Abu Dardah menginfakan kebun sebagai hartanya kepada Rasul untuk dipergunakan di jalan Allah swt.

Dalam pandangan Buya Hamka ayat ini membujuk dan memotivasi orang-orang yang memiliki harta lebih untuk membantu orang-orang yang membutuhkan. Bahkan saking agungnya perbuatan tersebut sehingga Allah menyebutkan bahwa pinjaman itu sebagai pinjaman kepada Allah swt.²²⁹ Merelasikan pinjaman kepada Allah sebagai jaminan bahwa pinjaman itu akan Allah ganti dengan berlipat ganda.

Dari beberapa perspektif di atas, maka dapat diturunkan sebuah prinsip bahwa KPR Qurani seharusnya memberikan pinjaman dengan pinjaman yang baik dengan tanpa memaksakan tuntutan untuk membayar karena sudah jatuh tempo, sedangkan nasabah tidak memiliki alat

²²⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Miizan*, Jilid 2, hal 366.

²²⁸ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 23.

²²⁹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 9, hal 7172.

pembayaran sama sekali. Akan tetapi, status ketidakmemiliki alat pembayaran sama sekali. Akan tetapi ini bukan pula dijadikan alasan oleh nasabah, pihak bank harus memastikan bahwa data ketidakmampuan tersebut adalah valid.

Begitupun seorang nasabah yang sudah paham dengan prinsip-prinsip KPR Qurani, sudah dipastikan tidak akan menunda pembayaran jika memang alat pembayarannya sudah ada. Karena salah satu prinsip dari KPR Qurani yaitu pondasi dari pinjaman adalah keimanan. Dan keimanan tidak menghendaki merugikan orang lain. Sedangkan menunda pembayaran akan menyebabkan orang lain rugi.

b. KPR perspektif Al-Qur'an memberikan kelapangan pembayaran

Berdasarkan QS. al-Baqarah ayat 280, Quraish Shihab menyebutkan bahwa ayat ini berbicara tentang himbauan kepada orang yang menghutangi orang lain agar ia memberikan kelapangan waktu atau memberikan waktu tambahan ketika peminjam sudah tidak lagi mampu untuk melunasi utangnya, *“Jika dia orang yang berutang dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan.”* Artinya, orang yang menghutangi, harus menanggihkan pembayaran hutang sampai kondisi yang peminjam lapang dari keadaan sulit yang dia alami.

Bahkan Allah swt menyarankan dan memerintahkan agar menginfakan atau membebaskan sebagian atau seluruh utang dan orang yang berutang tidak mampu membayar hutangnya. Akan tetapi, kondisi benar-benar tidak mampu harus dipastikan dengan benar.²³⁰

Dalam pandangan Buya Hamka, basis dari seruan ini adalah keimanan. Jika seorang beriman meminjamkan harta kepada saudaranya, maka tidak boleh mendesak untuk segera membayar ketika kondisi peminjam tidak mampu membayar. Dalam kondisi seperti ini, orang beriman diseru oleh Allah agar memberikan kelapangan. Tidak hanya orang yang meminjamkan saja, orang yang berhutang pun komitmen untuk membayar karena pinjaman itu dibangun di atas keimanan.²³¹

Dari uraian di atas, KPR Qurani pun harus memperlakukan nasabah yang benar-benar tidak memiliki kekayaan untuk membayar harus diberikan tenggat waktu lebih lama atau tambahan waktu. Bahkan Allah swt menyuruh untuk menginfakan atau membebaskan pinjaman tersebut. Begitupun dengan nasabah, ia akan berjuang semaksimal mungkin untuk membayar kreditnya tersebut. Hal ini bisa terjadi jika orang-orang tersebut dibangun di atas keimanan. Sehingga dengan ini akan terbangun kerjasama yang harmonis di antara keduanya.

²³⁰ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 559.

²³¹ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 676.

Lebih lanjut disebutkan bahwa KPR seharusnya melakukan beberapa hal berdasarkan ayat ini, yaitu (1) memberikan sedekah kepada orang yang berutang, yang tidak sanggup melunasi hutangnya. (2) KPR Qurani sebagai yang meminjamkan wajib memberi tangguh kepada nasabah yang berhutang apabila mereka belum mampu untuk membayar. Dan (3) Bila seorang mempunyai utang kepada yang lain dan ia benar-benar tidak sanggup membayar utangnya tersebut, maka yang memberikan utang diusahakan agar orang itu bebas dari utangnya secara penuh.

Artinya, selain meringankan pembayaran kredit jika kondisi nasabah tidak memungkinkan untuk membayar, KPR Qurani pun dihimbau untuk memberikan infak dengan membebaskan baik sebagian maupun keseluruhan dari kredit tersebut. Bahkan jika berdasar ayat ini, KPR Qurani harus sampai pada membebaskan cicilan rumah atau bahkan memberikannya gratis pada tingkat nasabah tertentu. Hal karena basis KPR Qurani adalah membantu, menolong dan saling kasih sayang yang spiritnya adalah keimanan.

c. KPR perspektif Al-Qur'an berlandaskan keberkahan

Berdasar pada QS. al-Taghabun ayat 17, Quraish Shihab menyebutkan bahwa orang yang menangguk tempo pembayaran atau bahkan menginfakan hutangnya karena yang berhutang tidak mampu membayar, menurut Quraish Shihab, inti dari pinjaman yaitu keikhlasan. Dengan keikhlasan inilah Allah memberikan keberkahan dengan melipatgandakan pahalanya.²³² Dan penginfakan hutang tersebut lahir dari jiwa yang bersih dan suci. Kebersihan dan kesucian jiwa tersebut lahir dari keimanan kepada Allah swt.

Hal di atas diperkuat oleh pandangan Buya Hamka. Menurutnya, orang yang dikuasai nafsu serakah dan kikir, maka tidak akan pernah mengeluarkan pinjaman kepada orang yang memiliki kekurangan.²³³ Mereka menganggap tidak ada manfaat dari peminjaman tersebut karena yang mereka kejar hanyalah keuntungan. Padahal ada keuntungan lain yang lebih tinggi, yaitu keberkahan dari Allah swt. Keberkahan tersebut terealisasi dari transaksi yang diridhai Allah swt.

Maka dari itu, KPR Qurani harus menjaga setiap transaksinya agar Allah melimpahkan keberkahannya. KPR Qurani harus benar-benar dimotivasi dari membantu orang yang kesulitan dalam hal keuangan untuk membeli rumah. Motivasi ini merupakan bentuk keikhlasan menolong. Keberkahan inilah yang luput dari paradigma KPR konvensional yang hanya mencari laba semata.

²³² M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 14, hal 282.

²³³ Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 10, hal 7450.

C. KPR Berbasis Al-Qur'an Dapat Menghilangkan Unsur Riba

Spirit awal diwujudkannya bank syariah di negeri ini yaitu untuk memafsilisasi orang-orang – khususnya kaum muslim, agar tidak terjatuh pada transaksi bunga yang dikategorikan sebagai riba. Bank syariah sebagai jawaban atas keresahan sebagian masyarakat muslim bertransaksi dengan bank konvensional. Maka dari itu UU No. 21 tahun 2008, menggariskan bahwa perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*'alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar* (penipuan), riba, kezaliman, dan objek yang haram.²³⁴

Dari definisi di atas, keresahan akan praktik riba menjadi titik tolak adanya bank syariah. Akan tetapi, beberapa peneliti menemukan banyak fakta bahwa bank syariah pun tidak lepas dari transaksi riba. Ini bertolak belakang dengan spirit awal dari bank syariah yang ingin menghilangkan praktik riba dalam transaksinya.

Di antaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh Mufti Afif. Secara umum dalam sebuah penelitian yang dilakukan Mufti Afif, ada beberapa celah riba dalam Perbankan Syariah. Di antaranya yaitu: *Pertama*, kartu kredit. Dalam temuan Mufti Afif bunga yang dikenakan kepada pemegang kartu kredit dianggap tidak cocok jika digunakan untuk pembelian dalam jangka waktu lama, karena tanggungan bunga yang semakin tinggi bunga dari transaksi tersebut karena waktu yang lama diberikan kepada nasabah. Bahkan ketika seorang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, maka pihak bank akan memberikan denda.²³⁵

Kedua, biaya administrasi; yaitu biaya yang digunakan untuk keperluan operasional seperti alat kantor. Permasalahannya, tidak banyak nasabah yang mengetahui rincian tersebut. Pihak bank hanya menginformasikan total biaya administrasi yang belum ditanggung oleh nasabah tanpa menyebutkan rincianya.²³⁶ *Ketiga*, transaksi *murabahah* terutama *murabahah bil wakalah*, perhitungan margin dan denda *murabahah*. Menurut Mufti Afif, hal ini termasuk ribawi yang akan

²³⁴ Lihat UU No. 21 Tahun 2008, Dikutip dari www.ojk.go.id, tentang Perbankan Syariah dan Kelembagaannya, dikutip pada 05 Januari 2022.

²³⁵ Mufti Afif, “Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”, dalam *Cakrawala*, Vol. XI, No. 1, 2016, hal. 6.

²³⁶ Mufti Afif, “Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”..., hal. 7.

merugikan individu, kelompok bahkan ekonomi umat.²³⁷ Dari praktik-praktik seperti inilah sehingga bank syariah dianggap hanya penempelan label syariah saja.

Secara spesifik dalam transaksi KPR syariah, pemerintah sudah menetapkan syarat dan rukun yang berlaku. Penetapan syarat dan rukun ini justru memiliki spirit untuk mencegah adanya transaksi yang dikategorikan sebagai transaksi ribawi. Di antara rukun yang digariskan dalam KPR syariah yaitu (1) pihak yang berakad (penjual dan pembeli), (2) objek yang diakadkan (harga diperjualbelikan dan harga jual dan keuntungan yang disepakati), (3) akad atau *shigah* (ijab dan qabul).

Sedangkan akad KPR syariah harus memenuhi hal-hal sebagai berikut: (1) pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah, (2) kontrak yang dilakukakan antara bank dan nasabah harus terbebas dari berbagai macam riba, (3) pihak bank syariah atau kontraktor memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan sebagai objek transaksi KPR syariah, dan (4) pihak bank sebagai penjual harus memberikan penjelasan yang gamblang tentang proses perolehan barang tersebut.²³⁸

Sedangkan secara spesifik masalah yang belum terselesaikan dalam KPR syariah yaitu status yang dianggap ribawi dalam transaksi KPR Syariah yang menyebabkan banyak orang merasa ragu untuk bertransaksi KPR syariah. Ribawi yang dimaksud yaitu adanya dua transaksi yang dilakukan dalam KPR syariah. Transaksi yang dimaksud yaitu transaksi kepada pihak bank dan transaksi kepada developer/kontraktor.

Padahal secara prinsip yang digariskan oleh bank syariah, seharusnya sistem bank mengakomodir berbagai pihak yang berkeinginan untuk tersedianya jasa keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip hukum Islam (syariat). khususnya dalam penghilangan praktik ribawi, kegiatan bersifat spekulatif yang mirip dengan perjudian (*maisir*), ketidakpastian dan penipuan (*gharar*), dan pelanggaran prinsip keadilan dalam transaksi serta keharusan penyaluran dana investasi pada kegiatan usaha yang etis dan halal berdasarkan prinsip syariat.²³⁹

Deskripsi umum yang harus dipahami dalam KPR bank konvensional yaitu pada dasarnya pembiayaan dalam KPR secara umum adalah konvensional, di mana bentuk transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil uang pokok dan ditambah dengan

²³⁷ Mufti Afif, "Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi"..., hal. 8-15.

²³⁸ Tsara Azizah Windi, "KPR Syariah", dalam *Makalah pribadi*, 2018, hal. 5-6.

²³⁹ Arrasyid, *Hukum Pidana Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hal. 11.

bunga selama jangka waktu tertentu.²⁴⁰ Namun bisnis properti ini sempat terpuruk akibat kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) yang akan kembali terjadi seiring dengan menurunnya tingkat suku bunga yang diterapkan oleh Bank Indonesia (BI) dan besarnya jumlah dana yang disalurkan untuk KPR serta besarnya dana serap KPR sehingga perbankan syariah mulai banyak yang merilis kepemilikan rumah secara syariah sejak tahun 2005.²⁴¹

Untuk melihat unsur riba dalam KPR syariah, harus terlebih dahulu dideskripsikan bagaimana hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Dalam transaksi KPR secara umum, ada beberapa hubungan antara beberapa pihak, yaitu:

Pertama, hubungan antara penjual dan pembeli. Pada hubungannya, penjual (bank) berkewajiban menyerahkan rumah sesuai perjanjian, kelengkapan dokumen rumah seperti sertipikan dan Izin Mendirikan Bangunan. Sedangkan kewajiban pembeli yaitu membayar dan melunasi harga rumah yang telah ditetapkan.

Kedua, hubungan antara pembeli dan bank. Hubungan keduanya yaitu pembelian dalam bentuk kredit. Pembeli wajib membayar seharga penetapan bank dengan cara dicicil beserta bunganya.

Ketiga, hubungan bank dan penjual. Menjadi kewajiban bank untuk mencairkan uang seharga rumah yang dibeli sebagai tanda pelunasan rumah. Sedangkan pembeli berkewajiban melengkapi dokumen-dokumen rumah seperti sertifikat dan IMB.²⁴²

Sedangkan dalam KPR syariah disebutkan bahwa transaksi-transaksi harus memenuhi hal-hal berikut:

Pertama, keuntungan diambil oleh bank syariah harus diketahui secara jelas oleh nasabah. Artinya keterbukaan adalah syarat utama dalam transaksi KPR syariah. *Kedua*, harga jual bank diambil dari harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang sudah ditetapkan oleh bank. Artinya, margin keuntungan diketahui oleh kedua belah pihak. *Ketiga*, harga beli tetap tidak berubah, artinya bank tidak bisa merubah harga jual selama masih dalam masa perjanjian. Sehingga besaran pembayaran yang dibayar oleh nasabah tidak akan berubah dan bersifat tetap. *Keempat*, sistem pembayaran dalam bentuk sesuatu yang disepakati secara bersama antara pihak bank dan nasabah.²⁴³

²⁴⁰ A. Gazali, *Jangan Ada Bunga di Antara Kita*, Jakarta: PT. Elexmedia Komputindo, 2005, hal. 33.

²⁴¹ H.D.A. Martono, *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: Ekonosia, 2008, hal. 134.

²⁴² Diakses melalui perkim.id, <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>.

²⁴³ H. Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", dalam *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, 2007, hal. 117.

Dalam KPR syariah, sistem pembayaran yang digunakan yaitu *murabahah* yang dimaknai sebagai konsep jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dan akad dari pihak bank yang bertindak sebagai penjual kepada pembeli yaitu nasabah dilakukan secara cicilan.²⁴⁴

Sementara sebagaimana diuraikan sebelumnya, dalam pandangan Ifham Ahmad, dalam praktik KPR Syariah Developer Syariah di dalam melakukan bisnisnya tidak menggunakan jasa bank, tidak ada sistem denda, bahkan tidak ada ansurannya. Dalam pembayarannya konsumen diberikan kebebasan memilih untuk membayarnya dengan sistem mencicil atau dengan sistem tunai langsung. Untuk meminimalisir dan mencegah kerugian, pihak Developer memastikan dengan mengecek terlebih dahulu jumlah penghasilan yang dimiliki oleh nasabahnya.

Skema yang dilakukan secara singkat dapat dijelaskan dengan gambaran calon konsumen melakukan pemesanan yang dituangkan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPPR) yang di dalamnya menerangkan semua hal secara tertulis, ditandatangani oleh konsumen dan disetujui oleh pengembang. Konsumen kemudian hanya berurusan dengan pihak pengembang serta notaris yang ditunjuk. Setelah kesepakatan harga dan tenor KPR disepakati, lalu melakukan akad jual beli (*murabahah*). Dan untuk pembayarannya nasabah akan mendapatkan pilihan bank serta pilihan jangka waktu yang hendak diambil dan beberapa besar cicilan kreditnya. Hal ini sebab pihak Developer melakukan hubungan kerja sama dengan beberapa bank yang dijadikan pilihan oleh nasabah.²⁴⁵

Masalah inti dalam KPR syariah yaitu dalam ranah implementasi. Impelemntasi yang dimaksud dan menjadi masalah dalam KPR syariah yaitu ada transaksi lain selain transaksi antara nasabah sebagai pembeli rumah dan bank sebagai penjual rumah, yaitu transaksi antara nasabah dan developer. Padahal secara prinsip KPR syariah menggunakan sistem transaksi *murabahah* yaitu pihak bank menjual rumah kepada nasabah dengan sistem cicil. Artinya, nasabah hanya melakukan transaksi hanya dengan bank karena nasabah menganggap bahwa rumah yang dicicilnya merupakan sepenuhnya milik bank syariah. Jelas hal ini berbenturan dengan praktik yang dijalankan di lapangan.²⁴⁶

Pada praktiknya, nasabah justru melakukan transaksi dengan developer yaitu membayar uang muka rata-rata 10% dari harga yang

²⁴⁴ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Peahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", hal. 533.

²⁴⁵ Ifham Ahmad, *Ini Lho KPR Syariah*, hal. 37.

²⁴⁶ Muhammad Hadi, *Paradigma Masterpice Keuangan Islam dan Aplikasinya di Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2012), hal 24

ditetapkan. Praktik inilah yang menyebabkan orang-orang berpikir dua kali untuk melakukan transaksi kredit rumah melalui bank syariah.

Jika masalah inti ini dilihat dalam kerangka prinsip-prinsip KPR Qurani yang turunkan dari prinsip-prinsip ayat al-Quran tentang jual beli, maka transaksi seperti ini jelas ditolak bahkan dapat dikategorikan sebagai riba. Riba yang dimaksud yaitu mengambil tambahan dari transaksi yang terjadi.

Jika riba didefinisikan sebagai tambahan pembayaran, maka transaksi ini bisa dikategorikan sebagai riba karena tambahan pembayaran kepada pihak lain (pembeli) di samping pembayaran kepada pihak bank. Padahal dalam prinsip KPR Qurani haruslah mampu membedakan antara batasan riba, menjauhi riba dan terbebas dari praktik riba. Karena inilah spririt awal dari dibentuknya bank syariah oleh pemerintah.

Bahkan transaksi seperti ini bisa dikategorikan sebagai sebuah kezaliman dalam arti merugikan salah satu pihak. Pihak nasabah dirugikan dengan adanya uang muka kepada developer. Padahal status rumah sudah sepenuhnya milik bank syariah. Bank syariah membeli secara kontan kepada developer dan menjual kembali kepada nasabah. Artinya, seharusnya sudah tidak ada lagi transaksi nasabah dengan pihak lain dalam hal ini developer. Karena developer sudah tidak memiliki hak dalam urusan rumah.

Walaupun diharuskan nasabah memberikan uang muka dalam pembelian rumah, maka pembayaran uang muka tersebut harus kepada pihak bank yang menjadi pemilik sepenuhnya terhadap rumah. Dan pembayaran uang muka itu harus dicantumkan dalam perjanjian dan kesepakatan yang awalnya didiskusikan dan dirundingkan pada perjanjian awal antara pihak bank dan nasabah.

Transaksi di atas pun tidak seperti transaksi dengan mewakili kepada yang lain (makelar) yang diperbolehkan dalam hukum Islam.²⁴⁷ Karena pada transaksi KPR seperti ini justru rumah sudah dijual sepenuhnya kepada pihak bank yang menjadi otomatis kepemilikan pun berpindah secara penuh kepada pihak bank dari developer, karena developer sudah menjualnya kepada bank. Berbeda jika pemilik rumah adalah developer, dan yang menjadi makelar adalah pihak bank. KPR jenis ini dapat dikategorikan transaksi makelar.

Bahkan transaksi KPR seperti ini dapat dikategorikan sebagai transaksi KPR yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian karena satu pihak tidak memberikan deskripsi secara utuh dan pihak lain tidak mengetahui detail barang yang diberlinya. Jual beli seperti adalah jual beli yang terlarang yang disebut dengan jual beli *gharar* dan *tadlis* atau

²⁴⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli*, hal 71-73.

penipuan.²⁴⁸ Artinya, pada awalnya dalam benak nasabah ia bertransaksi dengan pihak bank syariah saja tanpa ada transaksi dengan pihak lain. Akan tetapi pada kenyataannya, ternyata ada transaksi pembayaran uang muka kepada pihak developer yang pada awalnya tidak ada dalam benak nasabah. Maka dengan sebab ini, banyak orang yang mengurungkan niatnya untuk kredit rumah melalui KPR syariah.

Adanya transaksi seperti ini pun sebenarnya tidak sesuai dengan spirit ayat-ayat yang telah disebutkan di mana salah satunya adalah KPR ini diharapkan membantu meringankan beban dalam pemenuhan kebutuhan, satu di antaranya adalah rumah.²⁴⁹ Dengan adanya uang muka di luar transaksi dengan pihak bank justru malah menambah beban kepada nasabah. Jelas hal ini berkontradiksi dengan spirit al-Quran. Bahkan besaran uang muka tersebut tidaklah sedikit, penetapan nilai 10% bahkan terkadang bisa lebih mejadi beban yang berat bagi pemebelis rumah. Justru yang awalnya KPR syariah sebagai jawaban dari mahalnya harga tanah dan rumah, menjadi tidak relevan ketika adanya penambahan yang tidak wajar dari pihak-pihak tertentu. Dengan transaksi seperti ini berarti KPR tidak melaksanakan prinsip saling membantu antara nasabah dan pihak bank.

Pada awalnya, KPR syariah diharapkan menjadi solusi dari praktik riba.²⁵⁰ Akan tetapi, dengan adanya transaksi tersebut, solusi itu tidak relevan. Karena jika riba didefinisikan sebagai tambahan dalam jual beli yang merugikan sebelah pihak, maka hal tersebut menjadi terlarang. Jika transaksi ini tidak dikategorikan riba, maka transaksi seperti ini bisa dikategorikan sebagai transaksi yang merugikan pihak nasabah karena ada pembayaran lain diluar transaksi dengan pihak bank. Dan jual beli yang merugikan sebelah pihak adalah terlarang dalam hukum Islam.

Dalam paradigma Islam, transaksi jual beli memiliki orientasi akhirat karena pada hakikatnya jual beli sebagai implementasi dari keimanan.²⁵¹ Jual beli sebagai implemtasi dari rasa kasih sayang yang dibentuk dari keimanan. Sedangkan transaksi yang tidak dilandaskan pada keimanan yang diimplementasikan dengan kasih sayang akan dibalas dengan ketidaktentraman, ketidaknyamanan, selalu gelisah dan penyakit-penyakit kejiwaan lainnya. Bahkan di akhirat kelak, Allah swt menyebutkan bahwa orang seperti ini akan seperti kerasukan setan yang tidak pernah diliputi ketentraman. Paradigma ini akan mempengaruhi orang secara psikologis dan menarik orang dari berlaku kezaliman kepada yang lain.

²⁴⁸ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, Jilid 5, hal 92.

²⁴⁹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 588.

²⁵⁰ Dikutip dari www.ojk.go.id, tentang Perbankan Syariah dan Kelembagaannya, dikutip pada 05 Januari 2022.

²⁵¹ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah*, Jilid 1, hal 597

Seharusnya KPR syariah menjadi bentuk penampikan terhadap praktik yang dianggap mengandung riba yang dilakukan dalam KPR yang diinisiasi oleh bank konvensional. Akan tetapi, ternyata cita-cita itu tidak benar-benar terealisasi karena dalam implementasinya, ada praktik yang menjadi membuat orang ragu terhadap KPR syariah karena dianggap itu adalah sebuah bentuk jual beli *gharar* bahkan dikategorikan sebagai riba.

Sehingga dalam prinsip KPR dalam perspektif Qurani, KPR yang benar-benar tidak melaksanakan praktik riba di dalamnya atau praktik-praktik yang merugikan sebelah pihak dalam hal ini nasabah, harus lahir dari jiwa-jiwa yang bersih. Artinya, praktik jual beli dalam hal ini KPR harus benar-benar dirumuskan dan dijalankan oleh orang-orang yang jiwanya bersih yang tidak tergiur dengan keuntungan semata tanpa tunduk kepada aturan-aturan syariat yang sudah digariskan oleh Allah swt. Karena tidak mungkin orang yang bersih hatinya, berani mengorbankan kesucian dan keimanannya demi keuntungan duniawi semata.

Produk KPR bank syariah yang kita kenal dengan *murabahah*, dimaknai sebagai konsep jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dan akad dari pihak bank yang bertindak sebagai penjual kepada pembeli yaitu nasabah dilakukan secara cicilan.²⁵² Artinya, pihak nasabah hanya memberikan cicilan kepada pihak bank saja. Sehingga dari definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa seharusnya hanya ada satu transaksi dalam KPR syariah yaitu antara pihak bank dan nasabah yang membutuhkan rumah. Dalam aturannya, seharusnya pihak bank membeli secara penuh kepada developer sehingga kepemilikan menjadi kepemilikan bank. Setelah kepemilikan tersebut berpindah kepada bank, pihak bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan sistem cicilan. Maka nasabah pun mencicil sejumlah yang sudah ditentukan oleh bank setelah pihak bank menambahkan laba dari modal pembelian. Penentuan laba itupun harus disampaikan kepada nasabah. Sehingga seharusnya dalam KPR syariah tidak ada hal yang ditutup-tutupi dan semuanya terbuka antara pihak bank dan nasabah.

Pada prinsipnya, KPR syariah yang berbasis al-Quran seharusnya tidak melakukan hal-hal yang akan merugikan pihak nasabah dan tidak ada unsur yang akan memadamkan pihak nasabah. Bahkan dalam beberapa prinsip yang telah disebutkan, KPR syariah seharusnya memberikan pinjaman kepada nasabahnya dengan pinjaman (cicilan) yang baik. Pinjaman yang baik yang dimaksud yaitu memerikan kelapangan dalam hal pembayaran. Sementara jika ada uang muka di luar perjanjian dengan pihak bank, maka ini sudah melanggar prinsip pinjaman baik, terlebih hal ini

²⁵² Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", hal. 533.

merugikan nasabah yang akan membeli rumah dikarenakan harus membayar besar di muka.

Dari uraian di atas, maka seharusnya transaksi uang muka kepada developer dihilangkan. Karena bank syariah pada fungsinya sudah menjadi pemilik sepenuhnya dari rumah tersebut. Sehingga uang muka tersebut seharusnya dibayar kepada pihak bank oleh nasabah. Transaksi dengan pihak developer seharusnya sudah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak bank syariah. Artinya, bank syariah sudah membayar penuh kepada pihak developer. Itulah konsep awal dari KPR syariah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan pemerintah terhadap bank syariah.

D. Peran Penting dalam Developer Menghilangkan Unsur Riba

1. Konsep Umum Developer

Menurut Anton Tan, developer didefinisikan sebagai pihak yang menjalankan proyek. Developer memiliki tugas menyelesaikan proyek tersebut. Sehingga apakah proyek tersebut dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, bahkan diserap oleh pasar dengan baik, sehingga ini menjadi sebab bertambahnya kredibilitas developer selaku pengembang yang dapat memberikan nilai tambah bagi masyarakat atau pemerintah dengan rencana pengembangan tersebut.²⁵³ Artinya, karena developer saling bersaing, maka menjaga kestabilan dan kredibilitas developer sendiri akan mendatangkan kepercayaan masyarakat, pemerintah dan lainnya terhadap developer.

Dalam Permendagri No 5 tahun 1974, kemudian diganti dengan peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, pasal 1 angka 1 menjelaskan definisi perusahaan pembangunan perumahan yaitu badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman. Pembangunan rumah dalam konteks Permendagri No 3 tahun 1987 dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan setelah mendapat izin lokasi, yaitu izin penunjukan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu perusahaan seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan.²⁵⁴

²⁵³ Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2014), hal 144.

²⁵⁴ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia* (Jakarta: PT Gasindo, 2017), hal 15.

Perusahaan yang dimaksud di atas diklasifikasikan menjadi dua macam, klasifikasi ini berdasarkan pemilihan dan sasaran pembangunan rumah itu sendiri. Klasifikasi tersebut yaitu:

- a. Perusahaan Pengembangan Milik Negara
Perusahaan ini memang bertujuan memperoleh keuntungan, bersamaan dengan itu juga perusahaan ini menjalankan misi sosial untuk memfasilitasi masyarakat yang memiliki penghasilan dalam strata menengah ke bawah. Artinya, perusahaan pengembangan milik negara menjalankan dua misi sekaligus, yaitu misi ekonomi yaitu memperoleh keuntungan dan misi sosial yaitu membantu masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara kontan.
- b. Perusahaan Pengembang Swasta
Berbeda dengan perusahaan pengembang sebelumnya, perusahaan pengembang swasta bertujuan untuk memperoleh keuntungan dari penjualan properti dengan sasaran pembangunan perumahan bagi seluruh kalangan masyarakat, baik masyarakat kategori menengah ke bawah maupun menengah ke atas. perusahaan pengembang swasta ini tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI), yang merupakan satu-satunya organisasi pengembangan properti yang bergerak di bidang perumahan di Indonesia.²⁵⁵

2. Hak dan Kewajiban Developer

Konsumen dan developer memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Di antaranya yaitu developer harus mengganti kerugian jika melakukan pelanggaran dengan tidak menyelesaikan pembangunan sesuatu waktu yang disepakati. Artinya, konsumen dirugikan dengan keterlambatan developer tersebut sehingga konsumen harus menunda penempatan rumah dan tidak sesuai waktu yang sudah direncanakan. Hal ini menuntut developer untuk komitmen dalam perjanjian.

Berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pengembang dan konsumen memiliki hak dan kewajiban dalam melaksanakan perjanjian perjanjian jual beli properti. Di antara kewajiban developer yaitu sebagai berikut:

- a. Sebelum melakukan pemasaran perdana Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman wajib melaporkan kepada

²⁵⁵ Erwi Kallo, *Perspektif Hukum dalam Dunia Properti*, (Jakarta Minerva Athena Pressind, 2009), hal 48.

Bupati/Wali Kota Madya Kepala Daerah tingkat II. Laporan tersebut dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Salinan surat persetujuan izin prinsip.
 - 2) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi.
 - 3) Bukti pengadaan dan perluasan tanah.
 - 4) Sajian surat mendirikan bangunan.
 - 5) Gambar denah yang telah mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah setempat.
- b. Menyediakan dokumen pembangunan perumahan. Dokumen perumahan yang dimaksud yaitu sebagai berikut:
- 1) Sertifikat hak atas tanah.
 - 2) Rencana tapak.
 - 3) Gambar rencana arsitektur yang menunjukkan dengan jelas batas vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
 - 4) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.
 - 5) Gambar rencana yang menunjukan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
 - 6) Gambar rencana jaringan instalasi beserta perlengkapannya.
- c. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah dijelaskan.
- d. Memperbaiki kerusakan secara terbatas yang terjadi dalam jangka waktu 100 hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari pengusaha kepada pemesan.
- e. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang dapat diketahui di kemudian hari.
- f. Menjadi pengelola sementara sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk.
- g. Mengasuransikan pembangunan selama berlangsungnya pembangunan.
- h. Jika *force majeure* (keadaan memaksa) yang di luar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
- i. Menyiapkan akta jual beli yang kemudian ditandatangani bersama dihadapan Notaris/PPAT, kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli dan biayanya ditanggung pembeli.

j. Meyerahkan rumah yang beli beserta seluruh fasilitasnya.²⁵⁶

Sedangkan hak dari depelover yaitu sebagai berikut²⁵⁷:

- a. Developer dapat memindahkan hak dan kewajiban peningkatan jual beli kepada pihak lain melalui pernyataan tertulis kepada pembeli.
- b. Developer memiliki kewenangan untuk menggunakan sendiri atau menyewakan rumah kepada hak lain.
- c. Developer berhak untuk memperoleh fasilitas kredit yang diperlukan untuk pembiayaan pembangunan rumah yang bersangkutan.
- d. Sebagai jaminan kredit pembiayaan pembangunan yang bersangkutan, developer berhak untuk menggunakan tanah beserta bangunan yang masih dibangun.

Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha memiliki hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dan tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik jika terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barnag dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha, diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 pasal 7 tentang Perlindungan Konsumen. Kewajiban yang dimaksud yaitu sebagai berikut:

- a. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

²⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Usaha Bisnis*, (Bandung: PT. Alumni, 2005), hal 193.

²⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Usaha Bisnis*, hal 193.

- c. Memberlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- e. Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan pengajian.

Selain hak dan kewajiban yang telah disebutkan di atas, pelaku usahamemiliki larangan-larangan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 8 tentang Perlindungan Konsumen. Di antara yang dilarang dalam Undang-Undang ini yaitu sebagai berikut:

- a. Larangan dalam produk, yaitu produk yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Dalam pandangan Shidarta, prinsip-prinsip tanggung jawab dapat dibedakan sebagai berikut.²⁵⁸

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*Liability based on fault*) yaitu prinsip yang konsumen dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum, ketika ditemukan unsur kesalahan yang dilakukan.
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presumption of Liability*) yaitu tergugat dianggap bertanggungjawab sebelum membuktikan keterdugaannya tersebut, sehingga dinyatakan tidak bersalah dan memberikan pembuktian yang valid.
- c. Prinsip praduga untuk tidak bertanggung jawab (*Presumptio of Nonliability*) yaitu lawan dari prinsip praduga selalu bertanggung jawab, pelaku usaha dianggap selalu tidak bersalah sebelum dibuktikan bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*) yaitu kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-

²⁵⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2006), hal 58.

pegecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab.

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*Limitation of Liability*) yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan perilaku yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Rina, developer menjadi kunci KPR karena kredibilitasnya ditentukan dengan sikap dan penawarannya. Kepercayaan nasabah ditentukan oleh sikap dan perilaku developer itu sendiri. Sehingga keraguan pelanggan akan muncul jika sikap dari developer itu sendiri memberikan kenyataan yang tidak sesuai dengan deskripsi barang yang ditawarkan.²⁵⁹ Artinya, dari pengalaman yang dialami Rina tidak sedikit developer yang mengecewakan pelanggannya. Pengecewaan itu biasanya terjadi disebabkan ketidaksesuaian antara deskripsi yang diberikan kepada nasabah dengan kondisi rumah yang sebenarnya.

Dari penjelasan yang diuraikan di atas, peran developer adalah penting dalam soal kredit rumah. Dengan posisinya developer mampu mempengaruhi perjanjian dalam transaksi KPR. Jika masalahnya ada dua transaksi yang dilakukan oleh bank syariah, yaitu transaksi dengan bank syariah dan transaksi dengan developer sebagai uang muka. Maka developer mampu merubah itu. Ia meminta pembayaran penuh termasuk uang muka kepada bank, karena pada fungsinya bank sebagai pemilik modal untuk memfasilitasi orang-orang tidak mampu membeli rumah secara kontan. Dengan fungsi itu, maka bank seharusnya membeli secara kontan kepada developer dan bank menjual kembali kepada konsumen dengan keuntungan yang sudah ditentukan dan diketahui oleh konsumen.

²⁵⁹ Rina Dewi Lina dan Erwin Faizal, (tt: Penebarplus, tt), hal 55.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa konsep KPR Qurani yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu KPR yang didasari atas prinsip-prinsip Al-Quran. Prinsip tersebut di antaranya yaitu sebagai berikut:

Pertama, berdasarkan ayat-ayat jual beli. Prinsip KPR Qurani dapat diturunkan ke dalam beberapa yaitu mampu membedakan yang riba dan yang bukan; transaksi berdasarkan kasih sayang dan menjauhi kezaliman; transaksi yang terhindar dari jenis riba apapun.

Kedua, berdasarkan penafsiran ayat-ayat riba, prinsip-prinsip KPR Qurani yaitu sebagai berikut KPR membantu meningkatkan pemenuhan kebutuhan, menjadi solusi yang menjauhkan dari praktik riba, memiliki paradigma konsekuensi di akhirat, lahir dari keimanan, perlawanan dari riba, lahir dari jiwa yang bersih, dan menghindarkan dari praktik yang batil.

Ketiga, berdasarkan analisis ayat tentang syirkah, prinsip yang dapat dirumuskan yaitu sebagai berikut, KPR Qur'ani tidak menciptakan kerugian dan tidak ada unsur madarat.

Keempat, berdasarkan analisis ayat *qard*, prinsip yang dapat dirumuskan yaitu KPR Qur'ani diharuskan melakukan pinjaman secara baik, memberikan kelapangan dalam pembayaran, dan berlandaskan pada keberkahan.

Selain itu, developer juga memiliki peran penting untuk menghindarkan riba dalam KPR Qur'ani. Dengan posisinya, developer mampu mempengaruhi perjanjian dalam transaksi KPR. Jika masalahnya

ada dua transaksi yang dilakukan oleh bank syariah, yaitu transaksi dengan bank syariah dan transaksi dengan developer sebagai uang muka. Maka developer mampu merubah itu. Ia meminta pembayaran penuh termasuk uang muka kepada bank, karena pada fungsinya bank sebagai pemilik modal untuk memfasilitasi orang-orang tidak mampu membeli rumah secara kontan. Dengan fungsi itu, maka bank seharusnya membeli secara kontan kepada developer dan bank menjual kembali kepada konsumen dengan keuntungan yang sudah ditentukan dan diketahui oleh konsumen.

Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia amat relevan, karena tidak akan merugikan masyarakat Indonesia sebagai masyarakat yang berpedoman kepada agama yang semuanya berpacu pada pemenuhan keadilan. KPR Qur'ani menjadi pilihan yang tepat bagi masyarakat Indonesia juga karena tidak memberatkan masyarakat Indonesia yang sebagiannya masih kurang mampu.

B. Saran

Penelitian ini bukanlah penelitian yang sempurna dan belum komprehensif. Sehingga dalam sub bab ini penulis perlu memberi saran untuk peneliti dan pengkaji berikutnya. Pertama, penelitian ini bersifat kualitatif dalam kajian pustaka, sehingga hasilnya tidak sama persis dengan kondisi lapangan. Peneliti berikutnya perlu melakukan penelitian KPR Syariah berbasis penelitian lapangan, agar solusi yang diperlukan masyarakat dalam persoalan ini konkrit.

Kedua, penelitian ini belum menelaah secara keseluruhan ayat-ayat jual beli yang terkait dengan KPR Syariah, hanya mengulas ayat tentang jual beli, syirkah, dan qard. Sebagai saran, peneliti berikutnya perlu mengkaji semua ayat-ayat yang terkait dengan KPR Syariah sehingga hasil penelitiannya lengkap dan komprehensif.

Dan ketiga, penelitian ini tidak secara spesifik dan memfokuskan pada bank syariah tertentu, sehingga objek KPR belum objektif kepada bank syariah tertentu. Sebagai saran, perlu kiranya penelitian berikutnya melakukan penelitian dengan studi kasus, sehingga hasilnya mengerucut kepada bank syariah tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abozaid, Abdolazeem, "Credit Card from Shari'a Perspective", in The International Islamic Finance Forum, Dubai, 13 April 2012.
- Adhari, Iendy Zelviean, *Kumpulan Pemikiran Ekonomi Syariah*, Jakarta: Penerbit Widina, 2021.
- _____, Iendy Zelviean, *Teori Penafsiran al-Quran – al-Hadis dan Teori Ekonomi Islam*, Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021.
- Afif, Mufti, "Celah Riba dalam Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi", dalam *Cakrawala*, Vol. XI, No. 1, 2016.
- Ahmad, Ahmadi, "Perbankan Syariah dalam Konteks KPR Perbankan di Indonesia", dalam *Jurnal EKonomi Syariah*, Vol. 12, No. 1, 2018.
- Ahmad, Al-Amien, *Jual Beli Kredit: Bagaimana Hukumnya*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 1998.
- Ananta, Andika Wijaya dan Wida Peace, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia* Jakarta: PT Gasindo, 2017.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah; Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anwar, Khairil, "Analisis Keraguan Masyarakat Terhadap Nilai Riba Pada Perbankan Syariah (Studi Objek KCS Bank Syariah Cabang Makassar)", *Skripsi*, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020.
- Arrasyid, Chainur, *Hukum Pidana Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Aulia, Fena Ulfa, *Akuntansi Bank Syariah*, Madura: IAIN Madura Press, 2020.

- Ayuningrum, Dessi, “Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Rumah (KPR) dan Pembiayaan (KPR Syariah) Terhadap Penjualan (Studi Kasus Bank BTN Konvensional dengan Bank BTN di Jakarta)”, *Skripsi*, Program Studi D3 Akuntansi, Universitas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pelita Bangsa Bekasi, 2019.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Usaha Bisnis*, Bandung: PT. Alumni, 2005.
- Bahri, Saiful, “Mengapa Masyarakat Masih Enggan dengan Bank Syariah”, dalam *Prosiding STIE Syariah Bengkalis*, 2012.
- Bank Indonesia, “Memiliki Rumah Sendiri Melalui KPR”, dalam www.bi.go.id, diakses pada 05 Januari 2022.
- Basyir, Abu Bakar, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Budisantoso, Triandaru dan Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat: 2006.
- Buya Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Jilid 1, hal 670-671.
- Dahliawati, Ida, “Penafsiran M Quraish Shihab tentang ayat-ayat riba dalam Tafsir Al-Misbah”, *Tesis* UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2013.
- Dikutip dari www.ojk.go.id, tentang Perbankan Syariah dan Kelembagaannya, dikutip pada 05 Januari 2022.
- Edukasi Perbankan Direktorat Perbankan Syariah BI.
- Edwads, Burt, *Credit Menegement Handbook*, England: Gower Publishing, 2014.
- Fadila, “Permasalahan Ekonomi Sesungguhnya dalam Islam”, *Islamic Banking*, Vol. 3, No. 1, 2017.
- Faizal, Rina Dewi Lina dan Erwin, tt: Penebarplus, tth.
- Fatmasari, Nabila, “Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Ddan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)”, dalam *Artikel Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, t.th.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000; <https://mui.or.id/>
- Gazali, A., *Jangan Ada Bunga di Antara Kita*, Jakarta: PT. Elexmedia Komputindo, 2005.
- Haris, H., “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”, dalam *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, 2007.
- Harun, *Fiqih Muamalah*, hal 68; Neli Purnamasari dan Acep Faizal Ramdan, “Konsep Jual Beli dalam Perspektif al-Quran dan Sunnah,” *Jurnal Mutawasith*, Vol 3, No 2, 2020

- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqih Muamalah)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Heykal, Mohamad, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan”, pada *BINUS BUSINESS REVIEW*, Vol. 20, No. 5, 2014.
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Al-Qardh>
- <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>.
- https://www.bankaceh.co.id/?page_id=550
- Al-Hushari, Ahmad Muhammad, *Tafsir Ayat-Ayat Ahkam*, Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2014.
- Ibnudin, “Pemikiran Ekonomi Islam pada Masa Nabi Muhammad”, *Jurnal Ekonomi Syariah*, vol. 5, No. 1, 2019.
- Ismaiti, Baiq, dkk, *Ekonomi dan Keuangan Islam: Pendekatan Historis Filosofis*, EDU Publisher, 2012.
- Lubis, Suhrawardi Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Kallo, Erwi Kallo, *Perspektif Hukum dalam Dunia Properti*, Jakarta Minerva Athena Pressind, 2009.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Katsir, Isma'il Ibn Umar Ibn, *Tafsir Al-Qur'an Al-'Azhim*, Bairut: Dar Al-Kitab Al-'Ilmiyyah, 1419.
- Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesian (MUI) No 1, Tahun 2014.
- _____, Majelis Ulama Indonesian (MUI) No 1, Tahun 2015.
- Khan, M. Akhram, *An Introduction to Islamics and Society*, New York: Kegan Paul Internasional, 1994.
- Kholila, Siti, “ Pengaruh Motivasi Menghindari Riba dan Pengetahuan Produk Perbankan Syariah Terhadap keputusan menjadi nasabah di Bank Muamalat KC Surabaya- Mas- Mansyur”, *Tesis*, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.
- Magrdiyah, Mia Lasmi, *Pengantar perbankan syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Mamukah, Muhammad Elsa Tornis , “ Akad Syariah Menghindarkan persoalan Riba”, dalam *Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 12, 2018.
- Manggu, Sry Astuti Ratnasari dan Dalif, “Analisis Persepsi Masyarakat terhadap Bank Syariah di Kabupaten Polewali Mandar Sulawesi Barat”, dalam *Prosiding OSF.OD*, 2014.
- Al-Maraghi, Muhammad Mustafa, *Tafsir Al-Maraghi*, Bairut: Dar Ihya At-Turats Al-'Arabi, t.th.
- Martono, H.D.A., *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: Ekonosia, 2008.

- Mubarok, Jaih, *Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah*, Fokus Media, 2015.
- Muktar, Bustari, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta: Prenada Media, 2016, hal. 97.
- Musa, La Ode Ali, *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologi dan Teoretis*, Yogyakarta: Deepublish, 2020.
- Muttaqin, Dadan, *Aspek Legal lembaga Keuangan Syariah Bank, LKM, Asuransi, dan Reasuransi*, Yogyakarta: Safiria Insani Press, 2008.
- Naqvi, Syed Nawab, *Ethict and Economics: An Islamic Syntesis,* terj. Husin Anis, *Etika dan Ilmu Ekonomi Suatu Sintesis Islami*, Bandung: Mizan, 1993.
- Nofinawati, “Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia”, dalam *Juris*, Vol. 14, No. 2, 2015.
- Oktarino, Dodi, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, t.th: Guepedia, 2021.
- _____, Dodi, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, Yogyakarta: Pustaka Media, 1998.
- Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015.
- Perkim.id, <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>.
- Qardhawi, Yusuf, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Terj. Didin Hafiduddin dkk. Jakarta: Rabbani Press, 1997.
- Raharja, Budi Utami, “Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)”, dalam *Tesis Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, Medan, 2005.
- Raja, Maulana, *Konsep Dasar Perbankan Syariah*, Jakarta: Wina Sigar, 2013, hal. 134.
- Ramdan, Neli Purnamasari dan Acep Faizal Ramdan, “ Konsep Jual Beli dalam Perspektif al-Quran dan Sunnah,” *Junal Mutawasith* Vol 3, No 2, 2020.
- Ridha, Sofia, *Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta: Pustaka Media, 2014, hal. 105.
- Ristante, Slamet, *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: Asdamedia, 2016.
- Rivai, Veithzal, “Principle of Islamic Finance”, *Fakultas Ekomika dan Bisnis UGM*, 2015.
- Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Rusdi, MA, *Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Rajagrafindi Persada, 2015.
- Sa’diyah, Mahmudatus, *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*, t.th.

- Saputra, R, Pengertian Bank Konvensional dan Definisi Serta Prinsip, diakses melalui www.bscribd.com, 2013, diakses pada 6 Januari 2022.
- Saraswati, Adhansyah Putra dan Dwi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020.
- Sari, Putri Puspita, “Perbandingan Kepemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syari’ah”, *Artikel Pribadi*, Universitas Negeri Surabaya, t.th.
- Sarwat, Ahmad, *Ensiklopedia Fikih Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2019.
- Sastradipoera, Komarudian, *Manajemen Perbankan*, Bandung: Kapa Sigma, 2001.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo, 2006.
- Shihab, M. Quraish Shihab, *Tafsir Mishbah*, Tangerang: Penerbit Lentera Hati, 2011.
- Suaidi, *Ekonomi dalam al-Quran*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019.
- _____, *Ekonomi Islam dalam Al-Qur’an*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sumantri, Samuel, “Prosedur Pengajuan KPR Syariah Bersubsidi: Studi Kasus Pada Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah, TBK., Jalan Ahmad Yani Kota Bogor”, *Tesis*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan, Bogor, 2015.
- Suyatno, Thomas, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramdia Pustaka Utama, 2007.
- Tan, Anton, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2014.
- Tanzeh, Ahmad, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011, hal. 48.
- Taufik, Ady Imam, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank*, Yogyakarta: Media Presindo, 2021.
- Tiyosaki, Robert T., *Increase Your Financial IQ*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2020.
- _____, Robert T., *Increase Your Financial IQ*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2020.
- Umam, Khaerul, *Manajemen Perbankan Syariah*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2016.
- UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Windi, Tsara Azizah, “KPR Syariah”, dalam *Makalah pribadi*, 2018.
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPPM Usakti , 2011.

www.ojk.go.id, tentang Perbankan Syariah dan Kelembagaannya, dikutip pada 05 Januari 2022.

Yaqin, Ainul, *Fiqh Muamalah: Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.

Yahya, Muchlis dan Edy Yusuf Agunggunarto, “Teori Bagi Hasil dan Perbankan Syariah dalam Ekonomi Islam”, dalam *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Vol. 1, No. 1, 2011.

Yusuf, Muhammad Yasir, *Islamic Corporate Responsibility*, Yogyakarta: Kencana, 2017.

Zaky, Amirah Fauziyah dan Achmad, “Analisis Perbedaan Impelemntasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah”, dalam *Makalah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya*, t.th.

Zuhaili, Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adilatuh*, Jilid 5, Beirut: 1412 H.