

## **PEMBIAYAAN PROPERTY INDENT (KPR SYARIAH) DITINJAU DARI MAQASHID SYARIAH DAN QAWAIDUL FIQHIYYAH**

Meichio Lesmana, Ahmad Suminto<sup>1</sup>, Siti Nurma Rosmitha<sup>2</sup>  
Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Universitas Darussalam Gontor  
( [meichiolesmana@gmail.com](mailto:meichiolesmana@gmail.com), [ahmadsuminto@unida.gontor.ac.id](mailto:ahmadsuminto@unida.gontor.ac.id),  
[yothanurma@gmail.com](mailto:yothanurma@gmail.com) )

### **Abstract**

*In meeting the need for housing, people with low incomes are very difficult to own a house in cash. The development product which was originally a conventional product, namely KPR, but in Islamic banking the system is used with profit sharing/margin so that it is without usury. The focus of this paper discusses how maqashid sharia and qawaidul fiqhiyyah review Sharia mortgages which are currently one of the prima donna products in Islamic banking. The author uses a normative juridical method, namely legal research using secondary data sources. Normative, because this study will examine secondary data starting from the review of maqashid sharia and qawaidul fiqhiyyah in the field of Islamic banking, especially in Sharia mortgages. Operationally, normative juridical research is carried out by means of library research. The results of this study are Islamic mortgages are allowed because they are part of carrying out the goals of sharia or maqashid sharia in the part of maintaining family and property, it is also assessed that home ownership is a daruriyah need of every human being so that with this Sharia mortgage it can provide benefits for Muslims in general also according to qawaidul fiqhiyyah contracts in Sharia mortgages are allowed by referring to several fiqh rules.*

**Keyword:** Property Indent, Syariah KPR, Maqashid Syariah, Qawaidul Fiqhiyyah

### **PENDAHULUAN**

Pertambahan jumlah penduduk yang semakin hari semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan rumah menjadi semakin meningkat, selain dari rumah memang merupakan kebutuhan primer dimana kebutuhan papan, memiliki rumah juga menjadi impian setiap orang untuk dijadikan tempat berlindung, melakukan aktivitas harian dan tempat komunikasi antara anggota keluarganya, karena lewat rumahlah biasanya orang tua dapat menciptakan kerukunan dan kebahagiaan untuk keluarganya. Bahkan tak jarang seseorang melihat status sosial

---

<sup>1</sup> Universitas Darussalam (UNIDA) Gontor, Jl. Raya Siman, Ponorogo, Jawa Timur, Indonesia, 63471.

<sup>2</sup> Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

orang lain berdasarkan rumah yang dimiliki. Meskipun tidak mudah untuk dapat memiliki rumah, namun beberapa orang selalu berusaha untuk dapat memenuhinya, seiring pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin padat terlebih di kota besar membuat semakin sedikit lahan yang bisa untuk dibangun sebuah rumah, hal ini memicu peningkatan harga rumah belakangan ini yang membuat masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah semakin kesulitan untuk membeli rumah secara tunai.

Kemajuan perbankan Syariah mulai terlihat dengan meningkatnya pertumbuhan aset perbankan syariah yakni Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) sebesar 10,15% per Oktober 2019 secara *year on year* (yoy) menjadi Rp 499,98 triliun.<sup>3</sup> Dengan perkembangan perbankan Syariah tersebut semakin banyak produk-produk pengembangan yang ada didalam Bank Syariah salah satunya berkaitan dengan kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat meringankan masyarakat tentunya menjadi peluang besar kepada bank sebagai *funding* atau penyedia dana. Karena fungsi dari bank itu sendiri adalah dapat mengalokasikan dana dan yang telah terhimpun untuk usaha-usaha yang produktif yang dapat menghasilkan keuntungan.<sup>4</sup> Salah satunya dengan adanya pembiayaan/kredit pemilikan rumah (KPR) yang diharapkan dapat menjawab masalah akan sulitnya memiliki rumah. Dengan perkembangan Bank Syariah, Bank Syariah memunculkan produk KPR Syariah, yang mempunyai perbedaan dengan KPR konvensional. Perbedaannya terletak pada pembayaran angsuran. Jika pada bank syariah pembayaran angsuran tidak berubah dari awal terjadi kesepakatan akad antara kedua pihak karena bank syariah menggunakan sistem bagi hasil, ini bisa menjadi sebuah pilihan sebagian masyarakat yang memang peduli akan syariat agama yang melarang riba pada transaksinya. Berdasarkan penelitian Syahri Fitrah pada tahun 2017 permintaan akan KPR Syariah semakin meningkat yang membuktikan bahwa produk tersebut primadona masyarakat meskipun dalam Bank Syariah bisa dikatakan produk yang baru.

---

<sup>3</sup> Ojk.go.id.

<sup>4</sup> Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hlm. 95

Di era modern ini, umat Islam dihadapkan pada perubahan-perubahan sosial yang telah menimbulkan sejumlah masalah serius berkaitan dengan hukum Islam. Di lain pihak, metode yang dikembangkan para mujtahid dalam menjawab permasalahan tersebut terlihat belum memuaskan. Dalam penelitian mengenai pembaruan hukum di dunia Islam, disimpulkan bahwa metode yang umumnya dikembangkan oleh mujtahid dalam menangani isu-isu hukum masih bertumpu pada pendekatan yang terpilah-pilah dengan mengeksploitasi prinsip *takhayyur* dan *talfiq*. Telah menjadi kebutuhan yang sangat mendesak bagi para mujtahid muslim saat ini untuk merumuskan suatu metodologi sistematis yang mempunyai akar Islam yang kokoh jika ingin menghasilkan hukum yang komprehensif dan berkembang secara konsisten.

Fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia) tentang KPR rumah perlu menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa jenis kredit pembelian rumah, seperti produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank, KPR subsidi, dan KPR langsung dengan developer, yang akan digunakan untuk membeli hunian. Sebab, harga rumah yang mahal dan kemampuan pembeli yang terbatas, menyebabkan kegiatan menjual dan teknik membeli rumah sering dilakukan dengan sistem kredit. Meskipun dalam kasus KPR Syariah ini terdapat banyak fatwa yang berbicara didalamnya. Pada akhirnya semua transaksi perbankan syariah diharapkan dapat mencapai salah satu konsep tujuan-tujuan umum yang ingin diraih dalam hukum islam (*maqashid syariah*) dan dapat memberikan masalah kepada setiap nasabahnya. Maka pengetahuan akal hal itu merupakan suatu keniscayaan.

## **LITERATURE REVIEW**

### **A. Mekanisme dan Akad-Akad KPR Syariah**

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli tegaskan untung (*murābahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah mutahia bit tamlik*) dan kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).<sup>5</sup> Merupakan salah satu produk pembiayaan

---

<sup>5</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm. 33.

Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan bunga melainkan akad. Ada berbagai jenis akad, seperti akad jual-beli (*murabahah*), jual-beli dengan pesanan khusus (*istishna'*), sewa-beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*musyarakah muntanaqisah*). Pada Bank Muamalat diketahui menggunakan akad jual beli (*murabahah*) dan sewa-beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*). Pada akad *murabahah* (jual-beli) dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT/sewa-beli) khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad *murabahah* (jual-beli). Akad *murabahah* (jual-beli) yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada si pembeli atas kesepakatan bersama. Akad yang lainnya adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) yang pada prakteknya masih jarang digunakan, merupakan pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli di mana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual-beli.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank/lembaga kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya

kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.<sup>6</sup>

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membelirumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran. Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.<sup>7</sup> Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Ekonomi Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad murabahah. Pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan kredit pemilikan rumah Syariah. KPR merupakan bentuk jual beli tidak tunai atau bai al-taqsih. MUI melalui Dewan Syariah Nasional memberikan arahan mengenai transaksi jual beli melalui fatwa DSN-MUI No. 110 tahun 2017. Arahan fatwa MUI tentang KPR rumah yang disampaikan

---

<sup>6</sup> Kuncoro Suhardjono, “*Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*”, (Yogyakarta: BPFE 2002), hlm. 25.

<sup>7</sup> Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001), hlm. 363.

pada fatwa tersebut menjelaskan tentang dasar hukum kebolehan jual beli tidak tunai dalam Islam. Seperti nash al-Quran surat al-Baqarah ayat 275 dan al-Maidah ayat 1:

وَأَحْلَلْنَا لَكُمْ أَيْدِيَكُمْ وَأَمْوَالَكُمْ مِمَّا آتَاكُمْ بِهِنَّ إِذَا جَاءَكُمْ بِهِنَّ أَنْ تَدْرِكُوا مَنَاسِكَ حُرِّمَ عَلَيْكُمْ وَأَنْ تَحْمِلُوا أَوْفُوا بِالْعُقُوبِ إِنَّكُمْ كُنْتُمْ لَكَاذِبِينَ

Artinya: “...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”  
(QS. Al-Baqarah: 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُوبِ إِنَّكُمْ كُنْتُمْ لَكَاذِبِينَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah: 1)

## B. Syarat dan Ketentuan Pembiayaan KPR Syariah<sup>8</sup>

Dalam melaksanakan pembiayaan KPR harus memiliki syarat sebagai berikut:

- a. Umur calon peminjam minimum 21 tahun dan saat kredit lunas berusia maksimum 55 tahun.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri.
- c. Menyerahkan pas foto ukuran 4x6 suami istri.
- d. Untuk karyawan perusahaan (perorangan) melampirkan asli SK Pengangkatan Pegawai Pertama dan SK terakhir, slip gaji / surat keterangan gaji dari perusahaan, surat keterangan / rekomendasi dari perusahaan.
- e. Untuk karyawan instansi/perusahaan yang menjalin kerjasama dengan bank (secara kolektif) melampirkan SK sebagai pegawai tetap, pernyataan sedang tidak menikmati pinjaman dari bank lain, syarat keterangan kesediaan debitur apabila pensiunnya dipercepat atau diberhentikan (PHK) atau berhenti bekerja atas permintaan pegawai sendiri, maka uang pensiun, uang pesangon maupun penerima lainnya yang diterimanya harus terlebih dahulu digunakan untuk melunasi

<sup>8</sup> Suhardjono, “Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah”, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hlm. 338.

kreditnya di bank (harus dituangkan dalam perjanjian kredit), surat keterangan dari instansi / perusahaan (pimpinan) tentang kesanggupan untuk melakukan pemotongan gaji para karyawan (debitur) untuk kemudian disetorkan ke bank sebagai angsuran kredit sampai dengan lunas secara tertib, dan sebagainya.

- f. Menyampaikan surat penawaran dari developer tentang rumah, luas tanah dan bangunan, harga dan uang muka yang telah dibayar atau rencana anggaran biaya.
- g. Menyampaikan surat penawaran kontraktor (bagi pembangunan rumah atau renovasi).
- h. Menyampaikan surat penawaran penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bukan baru dari penjual non developer.

Selain syarat pada pembiayaan KPR Syariah juga terdapat ketentuan sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. Jual beli sah jika rukun sudah dilaksanakan dan ada hadits lautabi maa laysa 'indak, yakni masing-masing pihak harus memastikan spesifikasi rinci dari rumah yang diperjualbelikan. Bank syariah harus melakukan *survey* bahkan appraisal, dan tidak sembarangan membeli rumah dari developer yang tidak kredibel.
- b. Bank Syariah dan developer juga harus melakukan akad jual beli secara sah meyakinkan, minimal dari sisi rukun jual beli.
- c. Dari sisi kelaziman, pihak yang akan sangat dirugikan jika belum ada balik nama atau serah terima kunci adalah pembeli. Pada transaksi jual beli, lazimnya pihak pembelilah yang akan khawatir jika tidak dilakukan serah terima kunci dan/atau balik nama.

### **C. Akad dalam pembiayaan KPR Syariah**

#### **1. Akad *Murabahah***

*Murabahah* merupakan bagian akad jual beli secara transaksional, dalam fiqh disebut dengan *bay' al-murabahah*, sedangkan Imam asy-Syafi'i menamakan transaksi sejenis *bay' al-murabahah* dengan *al-amir*

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 339.

*bissyira*. Pembiayaan *murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murābahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.<sup>10</sup>

Pada prinsipnya *murābahah* adalah jual beli, ketika ada permintaan dari nasabah, bank terlebih dahulu membeli pesanan sesuai permintaan nasabah, lalu bank menjual kepada nasabah dengan harga asli lalu ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Selanjutnya dijelaskan bahwa yang membedakan *murābahah* dengan jenis jual beli lainnya adalah dalam *murābahah* si penjual harus secara tegas menjelaskan kepada si pembeli berapa besar harga kulakannya dan berapa besar keuntungan yang ditambahkan.<sup>11</sup>

*Murābahah* adalah salah satu jenis jual beli, yang mana penjual menyebutkan berapa besar harga pokok barang yang dia beli, dan kemudian menambahkan sejumlah labanya. Cara pembayaran dalam *murābahah*, dapat secara tunai atau tangguh/tunda tergantung dengan para pihak yang terkait. Zuhayli (2003: 354–355) menegaskan bahwa *murābahah* adalah “*cost-plus sale*”, yang mana pembeli harus mengetahui harga pembelian barang, dan informasi ini merupakan syarat fundamental berlakunya *murābahah*. Selain itu, juga ditegaskan bahwa si penjual sudah memiliki barang yang akan diperjual belikan, dan jika penjual tidak memiliki barang, maka jual beli *murābahah* menjadi tidak sah (batal).

Menurut Ashraf Usmani (2000: 118): “*murābahah* adalah salah satu dari berbagai jenis transaksi jual beli dimana penjual secara tegas menyebutkan harga beli/kulakan/perolehan (cost) dari komoditas yang dijual, dan menjualnya kepada pihak lain dengan menambahkan keuntungan. Dengan demikian *murābahah* bukanlah pinjaman yang

---

<sup>10</sup> Harisman dkk. *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2015), hlm. 246.

<sup>11</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi*, (Yogyakarta: KAUKABA, 2014), hlm. 409.

berbunga, tetapi adalah transaksi jual beli komoditas dengan harga tunai/kredit/tangguh/tunda.

Majelis Ulama Indonesia melalui DSN, telah menerbitkan dua fatwa ulama mengenai murabahah, yaitu, fatwa DSN-MUI no. 111 tahun 2017 tentang akad jual beli murabahah dan fatwa DSN no. 4 tahun 2000 tentang murabahah. Fatwa no. 111 merupakan fatwa induk mengenai murabahah, sehingga dapat digunakan untuk segala kegiatan transaksi jual beli secara syariah. Sedangkan, untuk produk KPR yang diterbitkan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah, harus memenuhi ketentuan (*dhawabith*) dan batasan (*hudud*) yang terdapat pada Fatwa DSN no. 4 tentang murabahah. Selain itu, setiap produk KPR syariah dan kegiatannya wajib mendapatkan opini dari Dewan Pengawas syariah di lembaga keuangan tersebut. DPS inilah yang menguji kesesuaian produk dengan ketentuan fatwa MUI tentang KPR rumah, sehingga setiap produk KPR yang menggunakan akad murabahah telah sesuai ketentuan syariah.

## 2. Akad jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang dimaksud dengan akad *Istishnā* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustani'*) dan penjual (pembuat, *şani'*).<sup>12</sup>

Konsep *Istishnā'* yang dimaksud dalam KPR Syariah ini adalah akad *Istishnā'* jual beli pesanan. Pada akad ini terdapat hukum-hukum dan ketetapan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak. Agar akad *Istishnā'* menjadi sah, maka harus memenuhi syarat dan rukun, syarat khusus *Istishnā'* terkait penjual dan pembeli adalah:

- a. Menjelaskan tentang barang yang dibuat, macam, kadar, dan sifatnya karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad). Syarat

---

<sup>12</sup> Ichwan Sam (Penyunting), *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, hlm. 73.

ini penting untuk menghilangkan unsur *jahâlah* yang bisa membatalkan akad.<sup>13</sup>

- b. Barang tersebut harus berupa barang yang biasa ditransaksikan diantara manusia, seperti membuat rumah, meja kursi, lemari dan lain-lain.
  - c. Tidak ada ketentuan mengenai batas waktu penyerahan barang yang dipesan. Bila ditentukan waktu penyerahan barang maka akadnya secara otomatis berubah menjadi akad *salam* sehingga berlaku padanya seluruh hukum-hukum akad *salam*, demikianlah pendapat Imam Abu Hanifah. Sementara itu, Imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan. Menurut mereka, *Istiṣnā'* itu hukumnya sah, baik waktunya ditentukan atau tidak karena menurut adat kebiasaan penentuan waktu ini bisa digunakan dalam akad *Istiṣnā'*.<sup>14</sup>
3. Akad sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahia bit tamlik*)

Akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak pemberi sewa kepada penyewa baik dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.<sup>15</sup>

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang selanjutnya disebut Akad IMBT adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan

antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Ahmad Hujji al-Kurdi, *Fiqh Mu'āwadhāt*, hlm. 389.

<sup>14</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, hlm. 104.

<sup>15</sup> Peraturan Menteri Negara Perumahan Indonesia, 2010. *Tata Cara Pelaksanaan Kpr Bersubsidi Dan Kpr Syariah Bersubsidiserta Kpr Sarusuna Bersubsidi Dan Kpr Sarusuna Syariah Bersubsidi.pdf*. diakses pada tanggal 23 Juli 2020.

<sup>16</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 216.

Pembiayaan Ijarah termasuk dalam kategori Natural Certainty Contract dimana objek transaksinya berupa jasa, baik atas mamfaat barang maupun mamfaat atas tenaga kerja.

4. Akad kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*)

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Selain KPR menggunakan akad murabahah seperti produk KPR mandiri syariah. Ada juga KPR yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (MMQ), salah satunya adalah KPR bank muamalat. Kelebihan yang ditawarkan oleh akad KPR Musyarakah mutanaqisah adalah angsuran yang lebih ringan dibandingkan apabila menggunakan KPR dengan skema murabahah.

Dan karena menggunakan transaksi kerjasama modal atau syirkah, serta ijarah, KPR menggunakan skema MMQ ini memungkinkan adanya kenaikan angsuran KPR nasabah. Apabila Bank sebagai pihak yang menyewakan merasa perlu menyesuaikan harga sewa KPR MMQ. Kebolehan skema ini untuk pembiayaan kepemilikan rumah telah diatur melalui fatwa DSN-MUI no. 73 tahun 2008 tentang musyarakah mutanaqisah.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Normatif, karena penelitian ini akan mengkaji data-data sekunder yang bertitik tolak dari tinjauan maqashid syariah dalam bidang perbankan Syariah khususnya pada KPR Syariah. Secara operasional penelitian yuridis normatif dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library reaseach*). Data penelitian pada umumnya menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui data-data kepustakaan. Data kepustakaan, dikenal juga studi literatur (*library research*) merupakan penelitian kepustakaan, yang dilakukan dengan mencari data dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan tulisan-tulisan ilmiah lainnya. Pada penelitian ini akan diteliti

maqashid syariah dengan referensi ayat-ayat al-Quran, Hadits, dan kitab-kitab para *fuqaha*. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan atau studi dokumen sebagai data sekunder yaitu menganalisis sumber-sumber bacaan yang bersifat teoritis ilmiah yang relevan agar dapat dijadikan dasar analisis penelitian untuk memecahkan persoalan yang dikemukakan. Penelitian ini menggunakan teknik analisis dengan metode kualitatif melalui suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, karena tidak menggunakan rumus-rumus dan angka-angka dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

## **HASIL DAN ANALISA**

### **A. Tinjauan *Maqashid Syariah* terhadap KPR Syariah**

Menurut Wahbah al Zuhaili, *Maqasid Al-Syariah* berarti nilai-nilai dan sasaran syara' yang tersirat dalam segenap atau bagian terbesar dari hukum-hukumnya. Nilai-nilai dan sasaran-sasaran itu dipandang sebagai tujuan dan rahasia syariah, yang ditetapkan oleh al-Syari' dalam setiap ketentuan hukum. Menurut Syathibi tujuan akhir hukum tersebut adalah satu, yaitu *mashlahah* atau kebaikan dan kesejahteraan umat manusia. Mayoritas ulama membagi kemashlahatan menjadi dua macam. Pertama, kemashlahatan akhirat yang dijamin oleh akidah dan ibadah dan kemashlahatan dunia yang dijamin oleh muamalat. Kemashlahatan yang menjadi tujuan syariat ini dibatasi dalam lima hal, agama, jiwa/nafs, akal, keturunan dan harta. Setiap hal yang mengandung penjagaan atas lima hal ini disebut masalah dan setiap hal yang membuat hilangnya lima hal ini disebut mafsadah.

Setiap hal yang menjadi perantara terjaganya lima hal ini, dibagi menjadi tiga tingkatan kebutuhan yaitu *al-Dlorruriyat*, *al-Hajiyat* dan *al-Tahsinat*.

#### **1. Kebutuhan *al-Dhoruriyat***

Kebutuhan *al-Dhoruriyat* adalah tingkat kebutuhan yang harus ada atau disebut juga kebutuhan primer. Apabila tingkat kebutuhan ini tidak terpenuhi maka keselamatan ummat manusia akan terancam, baik di dunia maupun di akhirat. Menurut Al Syatibi ada lima hal yang

termasuk dalam kategori ini yaitu memelihara agama, jiwa, kehormatan, keturunan dan harta. Untuk memelihara lima hal pokok inilah syariat Islam diturunkan. Dalam setiap ayat hukum apabila diteliti akan ditemukan alasan pembentukannya yang tidak lain adalah untuk memelihara lima hal pokok di atas. Seperti kewajiban qisas:

ولكم فالقصاص حياة أولنا الألباب لعلكم تتقون

“Dan dalam qisas itu ada (jaminan kelangsungan) hidup bagimu hai orang-orang yang bertakwa”

Dari ayat ini dapat diketahui bahwa disyariatkannya qisas karena dengan itu ancaman terhadap kehidupan manusia dapat dihilangkan.

## 2. Kebutuhan *al-hajiyat*

Al Syatibi mendefinisikan sebagai kebutuhan sekunder. Jika kebutuhan ini tidak terpenuhi keselamatan manusia tidak sampai terancam. Namun ia akan mengalami kesulitan. Syariat Islam menghilangkan segala kesulitan tersebut. Adanya hukum *rukhsah* (keringanan) seperti dijelaskan Abdul Wahhab Khallaf. Merupakan contoh kepedulian syariat Islam terhadap kebutuhan ini.

## 3. Kebutuhan *al-tahsinat*

Definisinya adalah kebutuhan yang tidak mengancam eksistensi salah satu dari lima hal pokok tadi dan tidak pula menimbulkan kesulitan apabila tidak terpenuhi. Tingkat kebutuhan ini berupa kebutuhan pelengkap, seperti dikemukakan al-Syatibi seperti hal yang merupakan kepatutan menurut adatistiadat menghindari hal yang tidak enak dipandang mata dan berhias dengan keindahan yang sesuai dengan tuntutan norma dan akhlak, dalam berbagai bidang kehidupan seperti ibadah muamalah, dan uqubah.

Sistem perumahan Syariah sudah menjadi keputusan para ulama fiqh sejak tahun 1990. Berikut kutipan Keputusan *Majma'Al-Fiqh Al-Islāmi* (di bawah Muktamar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah Al-Majma'Muktamar VI, Volume 1, hlm. 81). Majlis *Majma'*

*Al-Fiqh Al-Islāmi* menyelenggarakan Mukhtamar ke-6 di Jeddah KSA, tanggal 17-23 Sya'ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M.

Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada Al-Majma' serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi memutuskan:

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal.

Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga, baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariat karena termasuk praktik riba.

Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, diantaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.
2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan yang sesuai syariat. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
3. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istiṣnā'*, jika dianggap sebagai satu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja

setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalah-pahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan. Tidak lupa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang berlaku.

#### **B. Tinjauan *Qawaidul Fiqhiyyah* terhadap Pembiayaan KPR Syariah**

Kehidupan pada masa sekarang ini telah mengalami kemajuan yang sangat pesat dalam bidang ilmu dan teknologi yang pada saat yang bersamaan tuntutan kebutuhan hidup dan pemenuhannya juga berkembang dengan beragam bentuk. Perbankan adalah salah satu bentuk kemajuan tersebut yang menawarkan beragam transaksi yang menuntut kepastian berdasarkan hukum islam tentang boleh tidaknya. Demikian pula dengan produk makanan, minuman, obat-obatan serta kosmetika juga membutuhkan ketetapan hukum halal.

Proses penetapan hukum masalah tersebut di atas yang dilakukan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) bagi kasus perbankan Syariah dan lembaga Keuangan Syariah serta Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui LP PM MUI mengkaji dan meneliti kasus makanan, minumann, obat-obatan dan kosmetika, yang menggunakan kaidah fiqhiyyah, selain pasti merujuk pada al-Qur'an dan hadits tentunya. Hal ini terlihat pada keputusan fawa DSN dan keputusan fatwa MUI.

Rasulullah Muhammad SAW tercatat dalam sejarah pernah berprofesi sebagai pedagang dan mencontohkan bagaimana bertransaksi Ekonomi atau bermuamalah dengan yang baik, juga banyaknya kitab-kitab fikih serta karya-karya ulama klasik yang sangat melimpah dan secara luas membahas konsep dan ilmu ekonomi Islam.

Untuk membantu umat Islam dalam membahas suatu tema hukum ekonomi Islam misalnya, maka mempelajari kaidah fiqhiyyah merupakan suatu keharusan untuk memperoleh kemudahan mengetahui hukum-hukum kontemporer ekonomi yang tidak memiliki *nash sharîh* (dalil pasti) dalam al-Qur'an maupun hadits. Begitu pula mempermudah kita menguasai permasalahan *furû'iyah* (cabang) yang terus berkembang dan tidak

terhitung jumlahnya hanya dalam waktu singkat dan dengan cara yang mudah, yaitu melalui sebuah ungkapan yang padat dan ringkas berupa kaidah fiqhiyyah.<sup>17</sup> Kaidah fiqhiyyah dalam bidang ekonomi bertugas menjustifikasi dan melegitimasi seluruh aktifitas ekonomi umat Islam dalam berbagai bidang transaksi, baik yang terkait dengan transaksi-transaksi mono akad maupun multi akad. Transaksi mono akad atau akad tunggal seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, hutang piutang pada gilirannya sesuai kebutuhan aktifitas ekonomi masyarakat kontemporer, memerlukan transaksi multi akad.

Begitupun dalam menyikapi persoalan pembiayaan KPR Syariah ini yang terbilang cukup baru, maka diperlukan adanya kaidah fiqhiyyah yang menyoroti terkait hal ini.

1. Kaidah Pihak yang dibebani oleh syarat wajib memenuhinya ketika sesuatu yang disyaratkan dipenuhi.

Pembiayaan KPR Syariah ini salah satunya yakni terdapat akad Ijarah muntahiya bitamlik. Dalam transaksi sewa beli, pihak penyewa beli setelah melengkapi dokumen administrasi kepada pihak bank dengan membayar sejumlah DP (*Down Payment*) diberikan hak untuk menempati obyek transaksi tersebut berupa sebuah rumah hunian, maka pihak penyewa beli wajib membayar angsuran cicilan rumah tersebut hingga lunas, sebagai konsekuensi logis atas *dictum* transaksi sewa beli antara dirinya dengan sebuah bank.<sup>18</sup>

2. Dalam Akad *Istishna*

*Istishna* secara bahasa berarti *thalabus shun'ah* yaitu meminta dibuatkan barang.<sup>19</sup> Secara istilah, *fuqaha* mendefinisikannya sebagai akad yang dilakukan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam

---

<sup>17</sup> Syarid Hidayatullah, *Qawaid Fiqhiyyah dan Penerapannya Dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer, Muamalat, Maliyyah Islamiyah, Mu'ashirah*, (Jakarta: Gramata Publishing, 2012), hlm. 162.

<sup>18</sup> Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam Wa Adillatuh*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al Kattani, dkk., (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 268.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 268.

tanggung, maksudnya akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang.

Berdasarkan pengertian di atas, terlihat bahwa akad ini tidak boleh jika ditetapkan berdasarkan *qiyas* dan kaidah umum, sebab akad ini mengandung jual beli atas barang yang tidak ada atau tepatnya belum ada. Hal ini yang memasukkan akad ini menjadi jenis khusus dari akad bai' salam. Hadits nabi melarang menjual barang yang belum dimiliki.

Ulama Hanafiyah membolehkan akad *istishna'* dengan dalil *istihsan* yang ditunjukkan dengan kebiasaan masyarakat yang melakukan akad ini sepanjang masa tanpa ada yang mengingkarinya sehingga menjadi *ijma* tanpa ada yang menolaknya. Menggunakan konsep dalil seperti ini masuk dalam makna hadis berikut:

انأمتلا تآتمعولضلالة

“*Sesungguhnya umatku tidak akan bersepakat dalam kesesatan*”

Dan juga hadits mauquf dari Ibnu Mas'ud:

مارأهالمسلمونحسنافهوعنداللهحسن

“*Apa yang dianggap baik oleh kaum muslimin maka dia adalah baik menurut Allah.*”

Kebolehan akad *istishna* dapat ditetapkan dari perbuatan Rasulullah SAW seperti meminta dibuatkan cincin, berbekam dan memberi upah orang yang membekamnya sementara kadar pekerjaan bekam dan jumlah lubang bekam berbeda antar setiap orang, Rasulullah SAW mengetahui permandian umum dan membolehkannya jika mandi dengan menggunakan kain penutup aurat. Tanpa mensyaratkan syarat-syarat yang harus dipenuhi seperti kadar air dan batas waktu.

Bila ulama Hanafiyah menetapkannya dengan *istihsan* dan beberapa hadis lainnya, maka dalam buku *Qawaid Fiqhiyyah* dan penerapannya dalam transaksi keuangan syariah kontemporer, Muamalat, Maliyyah Islamiyah, Mu'ashirah, Syarif Hidayatullah

menggunakan 5 buah kaidah fihiyyah.<sup>20</sup> Dalam perkembangannya, pelaku *istishna'*, yaitu pembuat dapat membuat akad *istishna'* lagi dengan pembuat yang lain atas obyek yang sama dengan sepengetahuan pembeli tanpa menggantungkan akad *istishna'* pertama dengan akad *istishna'* kedua. Akad ini disebut dengan *istishna* paralel.

Ada beberapa konsekuensi saat bank Islam menggunakan akad *istishna'* paralel, di antaranya:

1. Bank Islam sebagai Shani pada kontrak pertama tetap merupakan satu-satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewajibannya. *Istishna* paralel atau sub kontrak harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai shani pada kontrak pertama, bank tetap bertanggung jawab atas setiap kesalahan, kelalaian atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak paralel.
2. Shani pada *istishna* paralel bertanggung jawab terhadap bank islam sebagai mustashni. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan mustashni pada kontrak pertama. Bai *istishna* kedua merupakan kontrak paralel, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, kedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.
3. Bank sebagai shani bertanggung jawab kepada mustashni atas kesalahan pelaksanaan subkontrak dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan *istishna* paralel, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memungut keuntungan kalau ada.

Penetapan kebolehan *istishna* paralel oleh Dewan Syariah Nasional menggunakan kaidah fihiyyah:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل على التحريم

---

<sup>20</sup> Di antara lima buah kaidah tersebut, ada tiga buah kaidah sama dan senada teksnya dengan kaidah yang dijadikan dasar oleh fatwa DSN. Sedangkan dua buah kaidah yang berbeda yaitu : a). Pada dasarnya semua yang bermanfaat boleh dilakukan dan semua yang mendatangkan madharat (bahaya) haram dilakukan. b). Adat kebiasaan dapat dipertimbangkan menjadi hukum.

*“Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

أينما وجدنا المصلحة فمحمك الله

*“Di mana terdapat kemaslahatan di sana ada terdapat hukum Allah.”*

المشقة تجلب التيسير

*“Kesulitan dapat menarik kemudahan.”*

الثابت بالعرف كالثابت بالشرع

*“Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara.”*

Kaidah fihiyyah yang lain, yang dapat dijadikan dasar penetapan kebolehan *istishna* paralel adalah:

لا ضرر ولا ضرار

*“Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan orang lain.”*

المسلمون عند شروطهم

*“Orang-orang Islam berpegang kepada syarat-syarat yang mereka tetapkan.”*

الحاجة قد تنزل لمنزلة الضرورة

*“Keperluan mendesak itu dapat menduduki posisi darurat baik secara umum maupun secara khusus.”*

## KESIMPULAN

Jika melihat dari berbagai aspek diatas dapat dikatakan KPR Syariah memang dibolehkan selama ketentuan Syariah dijalankan dengan benar, hal ini dibolehkan karena pada dasarnya tujuan kepemilikan rumah juga menjadi kebutuhan *daruriyah* setiap manusia, juga dengan memiliki rumah seseorang telah menjalankan tujuan dari hokum islam atau *maqashid syariah* pada bagian menjaga keluarga dan harta. Sehingga dengan adanya KPR Syariah ini dinilai dapat memberikan maslahat kepada umat muslim pada umumnya dan kepada nasabah khususnya. Juga dalam pandangan *qawaidul fihiyyah* akad-akad dalam KPR Syariah diperbolehkan dengan mengacu pada beberapa kaidah diantaranya, Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang

mengharamkannya, Di mana terdapat kemaslahatan di sana ada terdapat hukum Allah, kesulitan dapat menarik kemudahan, keperluan dapat menduduki posisi darurat, sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan *syara*'.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017).
- Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq, 2001)
- Binti Nur Asiyah, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah". (Yogyakarta: Kalimedia, 2015)
- Geertz, Clifford. "Religion: Anthropological Study", in David L. Sills (ed.) *International Encyclopedia of the Social Sciences*. (London: Collier-Macmillan Publishers, 1965)
- Harisman dkk. *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia*. (Jakarta: Bank Indonesia, 2015).
- Ichwan Sam (Penyunting), *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*
- Kuncoro Suhardjono, "Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi" (Yogyakarta: BPFE, 2002)
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Indonesia, 2010. *Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidiserta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.pdf*. diakses pada tanggal 23 Juli 2020.
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. (Jakarta: Salemba Empat, 2006).
- Sugeng Widodo, "Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi". (Yogyakarta: KAUKABA, 2014)
- Suhardjono, "Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah" (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003)