

**KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



Oleh: Slamet Akhmadi

NIM: 2011019

Tesis

Diajukan kepada Magister Studi Islam

Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh

Gelar Magister Studi Islam

YOGYAKARTA

2003

**KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



Oleh: Slamet Akhmadi

NIM: 2011019

Pembimbing:

Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D

Tesis

Diajukan kepada Magister Studi Islam

Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh

Gelar Magister Studi Islam

YOGYAKARTA

2003



MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

PENGESAHAN

TESIS berjudul : **KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

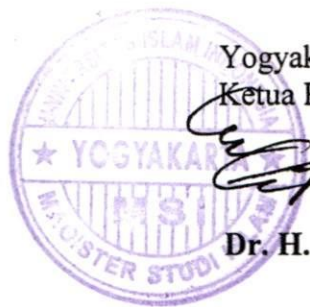
Nama : Slamet Akhmadi

N. I. M. : 2011019

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister dalam Ilmu Pendidikan Islam.

Yogyakarta, 25 Januari 2004
Ketua Program



[Handwritten Signature]
Dr. H. Amir Mu'allim, MIS



MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Slamet Akhmadi
Tempat/tgl.lahir : Brebes, 11 Pebruari 1979
N. I. M. : 2011019
Konsentrasi : Ekonomi Islam
Judul Tesis : **KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

Ketua : Drs. Yusdani, M.Ag.

Sekretaris : Drs. H. Asmuni, MA

Pembimbing : Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D

Penguji : Dr. H. Amir Mu'allim, M.S.

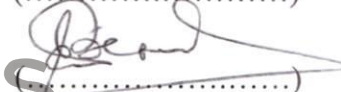
Penguji : Dr. H. Edy Suandi Hamid, M.Ec

()

()

()

()

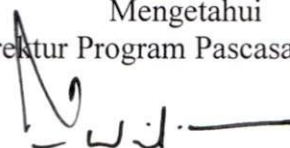
()

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 29 Desember 2003

Pukul 15.30 s/d 16.30 WIB

Hasil / Nilai : 3,26 / A/B

Mengetahui
Direktur Program Pascasarjana UII



Prof. Dr. H. Dahlan Thaib, S.H., M.Si.



MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

NOTA DINAS

No : 070/PS-MSI/ND/XII/2003

TESIS berjudul : EVALUASI KRIDIT KEPEMILIKAN RUMAH PERSPEKTIF
HUKUM ISLAM

Ditulis oleh : Slamet Ahmadi

NIM : 2011019

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Magister Studi Islam Program
Pascasarjana (S-2) Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 22 Desember 2003

Ketua Program,


Dr. H. Amir Mu'allim, MIS

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA



Program Pascasarjana
Magister Studi Islam (S-2)
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

PERSETUJUAN

Tesis Berjudul : EVALUASI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
Ditulis oleh : Slamet Akhmadi
N I M : 2011019
Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat disetujui untuk dapat diujikan di hadapan tim penguji tesis
pada program Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Yogyakarta, 22 Desember 2003

Pembimbing,

Drs. H. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D.

ABSTRAK
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Oleh: Slamet Akhmadi
NIM: 2011019

Salah satu kegiatan bank yaitu menawarkan produk yang diberi nama Predit Kepemilikan Rumah (KPR). Produk ini pada dasarnya membantu masyarakat khususnya mereka yang tergolong kelas menengah dan bawah. Karena dengan adanya produk KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional tersebut masyarakat bisa memenuhi kebutuhannya yang sangat penting yaitu rumah.

Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah, melakukan aktifitas jual beli untuk mendapat rumah yang dikehendakinya. Jual beli tersebut bermacam bentuknya, ada yang dengan tunai, ada juga yang dengan cara kredit. Fenomena ini sudah berjalan di tengah masyarakat sejak dulu. Dari pemikiran ini, maka problematika dalam tesis ini adalah (1). Mengapa KPR yang selama ini sudah ada perlu dievaluasi kembali? (2). Apakah dalam prakteknya KPR itu terdapat unsur-unsur yang dilarang oleh agama (Islam), seperti: *Maisir, Gharar, Riba, dan Jahala*? (3). Bagaimana praktek KPR menurut perspektif hukum Islam? (4). Bagaimana atau seperti apa solusi alternatif model KPR yang dibenarkan oleh hukum Islam?

Berdasarkan hasil penelitian terhadap model produk KPR yang ditawarkan oleh bank Konvensional, menunjukkan ada beberapa persoalan yang mendasar, diantaranya: (1). Penggunaan Prosentase (bunga) yang menurut hukum Islam tidak dibenarkan. (2). Tidak adanya proses tawar menawar yang jelas antara bank dengan nasabah, serta (3). Adanya kesan yang muncul di permukaan bahwa bank dalam mengambil keuntungan seenaknya atau terkadang terlalu besar, padahal biaya dari perjanjian itu dibebankan kepada nasabah. Sehingga dari proses tersebut pihak nasablah yang biasa mengalami kerugian yang tidak sedikit.

Dari hasil analisis ditemukan: (1) KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional harus dievaluasi, karena KPR ternyata cenderung hanya bisnis belaka, sehingga sedikit unsur menolong kepada pihak yang membutuhkan (nasabah). (2) KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional ternyata mengandung unsur yang dilarang oleh agama khususnya Riba. Hal ini terbukti dalam prakteknya bank menerapkan bunga. (3) Pada dasarnya hukum Islam membolehkan jual beli secara kredit termasuk KPR. Tapi Islam mensyaratkan bahwa dalam kredit tersebut hendaknya tidak ada unsur kesengajaan untuk memberatkan salah satu pihak. (4) Hukum Islam (Muamalah) menawarkan konsep Musyarakah Mutanaqishah untuk bisa diterapkan pada bank (syariah) dalam menawarkan produk kredit KPR.

ABSTRACT

HOUSE OWNERSHIP CREDIT IN THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC LAW

By: Slamet Akhmadi
NIM: 2011019

One of the banking activities is offering a product namely house ownership credit (KPR). The product practically helps society especially for the under the low up to middle community. The through of KPR product offered by the conventional bank, the people can meet their completely important need that is a house.

In making their housing need people will conduct trading activities to gain a house. There are many forms of trading activities, either incase of credit (KPR). This phenomenon has been found in society for many years ago. Considering the thought, the problem of this thesis are: (1) Why is KPR was existed recently to be evaluated? (2) Are there was forbidden in practically of the KPR according to religion of Islam, such as *Maisir*, *Riba*, *Gharar* and *Jahala*? (3) How method the practicality of KPR into the persfpective of Islamic Law? (4) How method the alternative solution for the model of KPR which is officially agreed by the Islamic Law?

Based on the study of the model of KPR product the conventional banks offer, it was indicated some substantial problems, they are (1) The use of percentage (interest) is not true in terms of Islamic Law. (2) There is no bargaining process between the bank and customer. (3) There is an issue that the bank takes far more benefits from the credit. And the customer will be burdened. In this case it is the customer that can be in the loss outside.

From the results of the analysis, was founded that (1) The KPR from the conventional banks have to evaluated, cause the KPR just for bussiness-oriented, so that there's no helping for people (costumer). (2) The KPR from the conventional banks contains some elements prohibited by the religion of Islam, such as: *maisir grahar*, *riba* (excessive interest), and *jahala*. It is proved that in practice there is the use of percentage (interest). (3) Basically, the Islamic Law allows trading in credits, involving KPR, but Islam states that there is no intentional purpose in the credit and no burden for one side only. (4) Islamic Law especially *muamalah* offers a concept of *Musyarakah Mutanaqishah* within applying the KPR by Islamic Banking offers the KPR's product.

HALAMAN MOTTO

*"Hai orang-orang yang beriman,
bertaqwalah kamu kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut),*

jika kamu orang-orang yang beriman"

(Q.S Al Baqarah: 278)

Diriwayatkan dari Ibnu Umar. ra:

Rasulullah bersabda,

"Di dalam tidurku, aku melihat mangkuk penuh susu diberikan padaku

dan aku meminumnya hingga membasahi sebagian jemariku.

Kemudian aku memberikan sisanya kepada 'Umar bin Khattab'."

Para sahabat Nabi Saw bertanya,

"Apa tafsir Anda (terhadap mimpi itu) ya Rasulullah?"

Nabi menjawab, "ITULAH ILMU"

(Al Hadis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya dalam bentuk tesis ini, saya persembahkan:

1. *Bagi bangsaku yang sedang mengalami berbagai kesulitan, mudah-mudahan karya ini bisa dijadikan sebagai salah satu media dalam memperbaiki kesulitan tersebut, terutama masalah perekonomian bangsa ini.*
2. *Bagi Abah, Ibu, dan adik-adiku (Siti Khuryati, dan Siti Zakiyatul Khamidah).*
3. *Bagi guru-guru saya yang telah dengan susah payah membimbing penulis.*
4. *Bagi Almamater saya (TK Peritiwi Siwuluh,, Madrasah Ibtidaiyyah Siwuluh Brebes,, SMP Negeri 11 Pekalongan,, MA Negeri 02 Pekalongan, STEI Yogyakarta d/h STIS dan MSI UII Yogyakarta).*
5. *Bagi para pejuang dan pelaku sistem Ekonomi dan Lembaga Keuangan Syariah yang ada diseluruh bumi Alloh SWT.*
6. *Seorang dari golongan Hawa yang oleh penulis pantas dijaga, dilindungi, dicintai dan disayangi, karena kejujurannya, kepatuhannya terhadap perintah Alloh dan Rosul-Nya, namun penulis belum berhak untuk menyebutkan identitas dirinya di lembar ini*

SISTEM TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Departemen Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tertanggal 22 Januari 1988 Nomor: 157/1987 dan 0593b/1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	bā'	b	be
ت	tā'	t	te
ث	s'ā'	s'	es (dengan titik di atas)
ج	jīm	j	je
ح	h}ā'	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	khā'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	ze (dengan titik di atas)
ر	rā'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sīn	s	es
ش	syīn	sy	es dan ye
ص	s}ād	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	d}ād	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	t}ā'	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z}ā'	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	·	koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge
ف	fā'	f	ef
ق	qāf	q	qi
ك	kāf	k	ka
ل	lām	l	'el

1.	fath}ah} + alif	ditulis	ā
	ةيلاهج	ditulis	<i>jāhiliyyah</i>
2.	fath}ah} + yā' mati	ditulis	ā
	تسنت	ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + yā' mati	ditulis	ī
	ميرك	ditulis	<i>karīm</i>
4.	d}ammah + wāwu mati	ditulis	ū
	ضورف	ditulis	<i>furūd}</i>

VI. Vokal Rangkap

1.	fath}ah} + yā' mati	ditulis	ai
	مكنايب	ditulis	<i>bainakum</i>
2.	fath}ah} + wāwu mati	ditulis	au
	لوق	ditulis	<i>qaul</i>

VII. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

متنأ	ditulis	<i>a'antum</i>
تدعأ	ditulis	<i>u'iddat</i>
متركش نول	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

VII. Kata Sandang Alif+Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

نارقلا	ditulis	<i>al-Qur'an</i>
سايقلا	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf / (el)-nya.

عامسلا	ditulis	<i>as-Samā'</i>
--------	---------	-----------------

سَمِشَلَا	ditulis	<i>asy-Syams</i>
-----------	---------	------------------

VIII. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ضور فلأ يوذ	ditulis	<i>ẓawī al-furūd</i>
قنسلالها	ditulis	<i>ahl as-sunnah</i>



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis ucapkan, karena penulis telah selesai menyelesaikan sebagian tugas dari sebuah lembaga pendidikan tinggi yang harus dilewati penulis, walaupun penyelesaiannya mengalami sebuah hambatan, sehingga telah melewati jadwal yang harusnya penulis patuhi. Dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada beberapa pihak yang telah, baik langsung maupun tidak langsung ikut serta dalam “penggemblengan” baik ilmu maupun pengalaman yang berharga kepada penulis. Terimakasih penulis ucapkan diantaranya kepada:

1. Bapak Prof. H. Zaini Dahlan, MA. dan Bapak DR. H. Luthfi Hasan, MSc. Sebagai rektor UII yang dulu dan yang sekarang.
2. Bapak DR. H. Imam Syafi'i, MA.(Alm) dan Bapak DR. H. Amir Mu'allim, MIS, selaku ketua Program MSI yang dulu dan yang sekarang.
3. Bapak Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D. yang telah dengan sabar dan dengan teliti membimbing penulis. dari beliau penulis banyak mendapatkan sesuatu yang baru dan pencerahan yang bermanfaat.
4. Bapak Drs. Muhammad Al Musaahamah, M.Ag. selaku guru dan teman diskusi, baik ketika di ruang kerja beliau, di rumah beliau, maupun ketika dalam perjalanan dari dan ke luar kota, serta yang tidak dapat dilupakan adalah buku-bukunya yang telah banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini.

5. Semua staf dan karyawan MSI UII (terutama mas Anwan dan mbak Herni {per-pus}) yang telah banyak membantu penulis. Tidak ketinggalan pula mas Samanto (perputakaan STEI Yogyakarta)
6. Teman-teman BMT Nusyur Buana Syariah, terimakasih atas kerjasamanya dan pengertiannya selama ini.
7. Para Ustadz serta teman-teman di Pesantren Ekonomi Islam *Al Musaahamah* (Syekhuna. H. Asmuni MTh, MA, Ust. H. Yarin, M.Ag, Mas Yusuf, Mas Hadi, dan Mas Hanafi) dan para mahasiswa LKS F STEI Yogyakarta, terimakasih atas diskusinya selama ini, sehingga banyak memberikan bertambahnya ilmu.
8. Teman-teman di Musholla Al Huda Sagan Yogyakarta dan di kost “836” Sagan Terban Yogyakarta.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	iii
TIM PENGUJI	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
ABSTRAK	vi
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
HALAMAN TRANSLITERASI	x
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR GAMBAR&TABEL	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Telaah Pustaka	5
1. Penelitian Terdahulu	5
2. Kajian Masa Depan	6
D. Kerangka Teori	6
1. Kredit	6
a). Pengertian	6



b). Fungsi Kredit	7
c). Akad Kredit dalam Islam	8
d). Akad KPR Konvensional	9
e). Akad KPR dalam Islam	9
2. Murabahah	10
a). Definisi	10
b). Landasan	10
c). Sifat Murabahah	11
d). Syarat Murabahah	11
3. Ijarah (Sewa)	12
a). Definisi	12
b). Sewa-menyewa Rumah	13
c). Syarat Sahnya Sewa-menyewa	14
d). Perihal Resiko	14
4. Bai Takjiri	15
a). Definisi	15
b). Syarat	16
5. Musyarakah	17
a). Definisi	17
b). Landasan	17
c). Jenis-jenis Musyarakah	18

	E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	20
	F. Metode Penelitian	22
	1. Pendekatan Penelitian	22
	2. Teknik dan Metode Pengumpulan Data	23
	3. Bahan yang dipakai	24
	4. Alat-alat Perlengkapan yang digunakan	25
	5. Teknik dan Model Analisis	25
	G. Sistematika Pembahasan	33
BAB II	KEPEMILIKAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM	37
	A. Pendahuluan	37
	B. Proses Kepemilikan dalam Islam	38
	C. Jual Beli dalam Islam	51
BAB III	JUAL BELI KREDIT DALAM PANDANGAN HUKUM ISLAM	56
	A. Pendahuluan	56
	B. Kredit dalam konteks Konvensional	57
	C. Islam dan Jual Beli Kredit	63
	1. Definisi Jual Beli Menurut Islam	65
	2. Pendapat tentang adanya Hukum Jual Beli Menurut Islam	66
	3. Dalil-dalil yang membolehkan Jual Beli Kredit	68
	D. Jual Beli yang hampir sama dengan Jual Beli Kredit	70

BAB IV	KPR PERSPEKTIF HUKUM ISLAM	77
	A. Pendahuluan	77
	B. Sekilas Tentang Kelembagaan Bank	78
	C. Analisis Aktivitas KPR Konvensional	81
	D. Evaluasi dan Solusi Aktivitas KPR Konvensional	87
	E. Beberapa Akad Pembiayaan yang Sudah Ditawarkan Oleh Bank Syariah	95
	F. Akad Alternatif	101
	G. Mekanisme Akad Alternatif	105
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	109
	A. Kesimpulan	109
	B. Saran	112
	C. Rekomendasi	113
DAFTAR PUSTAKA		114



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

DAFTAR GAMBAR&TABEL

Gambar 1 : Sistem Muamalat Secara Keseluruhan	2
Gambar 2 : Skema Murabahah	12
Gambar 3 : Skema Ijarah	15
Gambar 4 : Skema Musyarakah	20
Gambar 5 : Model Analisis	33
Gambar 6 : Skema Ijarah	96
Gambar 7 : Skema Murabahah	99
Gambar 8 : Skema Musyarakah Mutanaqishah	106
Tabel 1 : KPR Bank Konvensional dan KPR Bank Syariah	108



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB I

PENDAHULUAN

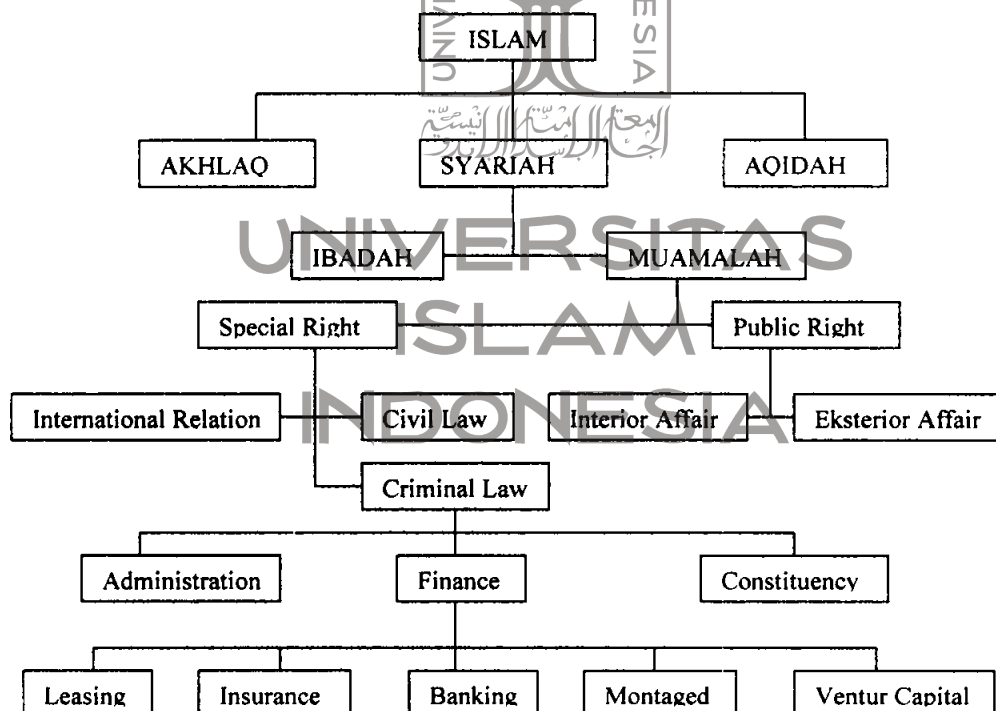
A. Latar belakang

Islam adalah agama yang memiliki dan memuat ajaran yang berupa syariah. Di mana di dalamnya, memiliki sifat ke-universal-an yang mengandung makna syariah Islam, yang dapat diterapkan setiap saat dan setiap waktu, serta setiap tempat hingga *yaumul akhir*. Ke-universal-an ini akan tampak jelas sekali terutama dalam bidang muamalah, di mana syariah ini bukan saja luas tetapi fleksibel. Bahkan tidak memberikan *speciall treatment* bagi muslim yang membedakannya dari non muslim. Sedangkan sifat lain yang dimiliki oleh syariah Islam adalah *comprehensive*, yang berarti bahwa syariah Islam adalah merangkum seluruh aspek kehidupan baik yang ritual (ibadah) maupun yang sosial (muamalah).

Sifat muamalah dimungkinkan terjadi pada sektor ekonomi dengan ketentuan dasar ekonomi seperti larangan riba, spekulasi, mendzalimi, dan sebagainya. Hal ini merupakan penafsiran yang beragam tentang muamalah, karena *postulasi* yang dibangun adalah bahwa yang masuk dalam kategori muamalah hanya sebatas kepada aktifitas yang aktif antara dua atau beberapa pihak mengenai persoalan benda, milik dan akad. Tetapi karena definisinya yang sangat umum, sehingga menimbulkan kesan terdapat *ambiguitas* khususnya dalam fiqh muamalah. Ada beberapa hal yang

merupakan prinsip dasar muamalah diantaranya: halal, manfaat, kerelaan, dan bebas dari riba.

Persoalan-persoalan yang terkait dengan kontrak atau perjanjian diantara sesama dalam sistem muamalah merupakan bagian yang integral dalam kandungan al-qur'an dan sunnah Nabi, baik dalam bentuk yang klasik maupun kasus yang paling aktual dan kontemporer. Kaidah-kaidah dan aturan mainnya telah ditetapkan untuk diaplikasikan di dalam kehidupan. Seluruh sistem muamalah tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:¹ Gambar.1. Sistem Muamalah Secara Keseluruhan



Sumber: M. Syafi'i A

¹. Muhamad. *Lembaga-lembaga Keuangan Umat Kontemporer* (Yogyakarta, UII Press, 2000). h. 2.

Berdasarkan sistem muamalah tersebut, sebuah sistem baru atau kuno yang diterapkan di dalam kehidupan bukan menjadi sebuah masalah, yang penting, selama sistem itu memenuhi aturan syariah dan tidak mengandung unsur-unsur yang diharamkan, seperti; *riba*, *gharar*, dan *maisir* (spekulasi).² Setiap permasalahan yang baru tidak harus diputuskan dengan hukum syariah yang baru pula, akan tetapi harus diputuskan dengan dasar hukum syariah yang komprehensif yang dapat mengatasi dan memutuskan bagaimana rumitnya masalah tersebut.

Hukum Islam yang selalu berhadapan dengan permasalahan dan tantangan yang besar serta kompleks, khususnya dalam bidang ekonomi harus dapat mengungkapkan semua permasalahan tersebut dan mencari pemecahan masalahnya lewat kajian studi fiqh (hukum Islam), yang peka terhadap perkembangan, dan cermat dalam melakukan studi literer.

Faktor keterbatasan literer yang menyebabkan adanya kesulitan dalam penggalan hukum, khususnya yang menyangkut studi ekonomi masa kini. Kitab-kitab klasik yang dipaparkan oleh ulama terdahulu sedikit sekali yang menjelaskan dan memaparkan tentang persoalan ekonomi, kecuali hanya sebatas taraf *puritas*. Aspek hukum Islam dalam konteks kekinian dan kemodernan dewasa ini diperlukan dan tidak dapat dihindarkan.

². Afzalur Rahman. *Doktrin Ekonomi Islam* (penterjemah; Soeroyo&Nastangin) Jil.4. (Jakarta Dana Bhakti Wakaf). 1995. h. 20.

Kompleksitas permasalahan umat yang selalu berkembang dan memerlukan pemecahan masalah hukum Islam yang efektif dan sejalan dengan perkembangan dan kemajuan dunia modern yang semakin hari semakin rumit.

Studi ekonomi dalam perkembangannya selama ini lebih didominasi oleh kapitalis yang merupakan sebuah sistem ekonomi yang mengeksploitasi keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa melihat atau menghiraukan pihak yang dirugikan. Afzalur Rahman (1995) mengatakan bahwa ada dua sistem yang menonjol yang kita hadapi yaitu kapitalisme dan komunisme. Kedua sistem ini mempunyai aturan yang berbeda dan spesifikasinya, serta untuk mencapai tujuan akhirnya saling bertentangan dan kadang-kadang merusak ajaran agama khususnya Islam. Beberapa ajaran tersebut telah merasuk dan merusak sistem Islam, diantaranya adalah praktek kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ada sekarang ini.

Praktek KPR yang terjadi, khususnya di Indonesia pada umumnya masih menggunakan sistem yang dibuat oleh kapitalis, yaitu masih menerapkan bunga. Atau lebih jelasnya memakai aturan yang bertentangan dengan hukum Islam.

Salah satu kegiatan bank yang tidak lepas dari bunga ialah produk yang ditawarkan oleh bank ke nasabahnya dalam bentuk kredit kepemilikan rumah (KPR). Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit usaha lain; Perseroaan terbatas (PT), yang melaksanakan penyediaan lokasi tanah atau pengembang, dan banknya sendiri.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang dibahas di atas, maka problematika yang dikaji dan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa kredit kepemilikan rumah yang selama ini sudah ada harus dievaluasi kembali?
2. Apakah dalam praktek kredit kepemilikan rumah terdapat unsur-unsur yang dilarang seperti: *maisir*, *gharar*, *riba*, dan *jahala*?
3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap praktek kredit kepemilikan rumah?
4. Bagaimana solusi alternatif model kredit kepemilikan rumah yang dibenarkan dalam hukum Islam?

C. Telaah Pustaka

1. Penelitian Terdahulu

Sebenarnya kajian atau tulisan yang mengangkat tema tentang kredit pemilikan rumah tidak sedikit, namun pada umumnya tulisan tersebut masih sekitar kredit yang dijalankan oleh perbankan konvensional, itupun lingkupnya kurang luas. Seperti kredit usaha tani (KUT), kredit usaha kecil (KUK), dan yang lainnya. Sedangkan tulisan mengenai KPR juga tidak sedikit, baik yang diangkat di media cetak maupun media masa lainnya.

Adapun tulisan tentang kredit kepemilikan rumah yang dikelola oleh bank syariah khususnya di Indonesia sangat sedikit. Dalam hal ini penulis baru menemukan satu tulisan itupun dalam bentuk makalah, yang ditulis oleh Drs.

Ahmad Sukarja, M.A pada buku problematika hukum Islam kontemporer (buku ketiga) yang diedit oleh: DR. H. Chuzaimah T.Y dan Drs. Hafizd Anshory AZ, M.A. Pada makalah tersebut Ahmad Sukarja membahas tentang riba, bunga bank, dan kredit perumahan. Karena masih dalam bentuk makalah, maka bahasannya kurang mendalam, dan masih pada tataran pengenalan atau wacana tentang kredit kepemilikan rumah yang dijalankan oleh Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB).

2. Kajian Masa depan

Penulisan tesis ini nantinya diharapkan dapat menemukan formulasi tentang bagaimana kredit kepemilikan rumah bisa dijalankan oleh bank-bank Indonesia yang menggunakan sistem syariah. Sehingga nantinya bermanfaat bagi kedua belah pihak (nasabah dan bank).

D. Kerangka Teori

1. Kredit

a. Definisi Kredit

Kredit adalah suatu cara menjual barang dengan pembayaran tidak secara tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur)³, kata kredit sendiri berasal dari bahasa Latin yaitu “*Credo*” yang artinya ‘Aku percaya’ atau suatu kepercayaan (Muslehuddin. 2000: 30). Kepercayaan ini didasarkan atas sebuah perjanjian. Jadi adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai

³. Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan & Pengembangan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta, Balai Pustaka cet. 4. th. 1993). h. 465.

janji untuk membayar uang atau sebagai izin untuk menggunakan modal orang lain.

Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh sebuah bank. Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah 'Penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi uangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga'. Menurut undang-undang tersebut, penyelesaian dana untuk nasabahnya tidak hanya bisa dalam bentuk kredit. Penyediaan dana tersebut dapat juga berupa penyediaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BI, seperti tercantum dalam pasal 1 UU No. 10 Tahun 1998. Penyaluran dana dalam bentuk kredit ini biasanya mendominasi sebagian besar pengalokasian dana bank.⁴

b. Fungsi Kredit

Fungsi utama kredit adalah memberi kemungkinan kepada seorang pengusaha untuk memulai suatu usaha secara besar-besaran (skala besar) kredit digunakan untuk menggerakkan modal yang ada dan

⁴ Kasmir . *Bank dan lembaga keuangan lainnya*. (Jakarta, Rajawali Pers, cet. IV.2000). h. 61

memungkinkan debitur untuk tampil sebagai pengusaha yang lebih *bonafid*. Kredit memungkinkan dimulainya produksi sebelum berkembangnya permintaan, yaitu peningkatan penjualan hasil produksi kepada konsumen.

Kredit digunakan sebagai uang dan media pertukaran, kredit memberikan kemudahan untuk meningkatkan kemajuan usaha dan kegiatan produksi yang membutuhkan modal tambahan.

c. Akad Kredit dalam Islam

Seperti yang sudah dijelaskan di atas mengenai kredit, dimana pada dasarnya kredit itu adalah sebuah kegiatan yang tidak lepas dari dunia perbankan, karena dengan adanya kredit bank akan mendapatkan laba atau keuntungan. Dan dengan adanya kredit pula berarti bank secara tidak langsung membantu nasabah dalam pemenuhan kebutuhannya.

Kredit sendiri menurut penulis sepadan dengan kata pembiayaan yang intinya membantu para nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu penulis mengartikan bahwa kredit sama dengan pembiayaan. sama dengan pembiayaan.

Setelah penulis menjelaskan tentang kredit, selanjutnya penulis akan menjelaskan masalah akad. Kata akad biasanya kita jumpai pada pembahasan tentang hukum Islam dan atau lebih jelasnya ketika kita belajar fiqh. Penulis sendiri mengartikan kata akad dengan istilah transaksi. Jadi maksud akad disini adalah transaksi sebuah kegiatan antara

dua orang atau lebih, dimana transaksi tersebut mestinya mengandung manfaat yang bisa dirasakan oleh semua yang melakukan transaksi.

Jadi maksud dari akad kredit dalam Islam adalah sebuah transaksi, dimana transaksi tersebut berhubungan dengan kegiatan jual beli suatu barang yang mekanisme pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur yang sesuai dengan aturan Islam.

d. Akad Kredit Kepemilikan Rumah Konvensional

Pada bagian di atas sudah dijelaskan mengenai akad kredit dalam Islam. Sedangkan pada bagian ini akan dijelaskan tentang akad kredit pemilikan rumah konvensional. Adapun maksud dari akad kredit pemilikan rumah secara konvensional yaitu; sebuah akad atau transaksi jual beli/sewa dengan cara mengangsur dalam proses pembayarannya, khususnya dalam hal proses pemilikan rumah. Kegiatan seperti ini sudah terjadi di tengah masyarakat kita, yaitu ketika seorang nasabah ingin memiliki sebuah rumah, namun nasabah tersebut kekurangan biaya untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal ini adalah rumah. Maka si nasabah akan mengajukan kredit ke bank agar mendapatkan tambahan biaya, sehingga dapat membeli rumah yang ia butuhkan.

e. Akad Kredit Kepemilikan Rumah dalam Islam

Sepintas akad ini hampir sama dengan akad kredit kepemilikan rumah konvensional. Namun kalau dicermati secara mendalam akan nampak perbedaan yang cukup jauh. Perbedaannya yaitu terletak pada penerapan

bunga dan penerapan *margin*. Memang untuk dunia perbankan syariah yang ada di Indonesia mengenai penerapan akad kredit pemilikan rumah masih berbeda-beda antara bank syariah satu dengan bank syariah yang lain.

2. Murabahah

a. Definisi

Murabahah berarti pembelian barang dengan pembiayaan ditanggihkan.

Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).⁵

Pembiayaan ini mirip dengan kredit modal kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional.

b. Landasan Murabahah

Al Qur'an:

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”⁶

Hadis:

*Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “Ada tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampuri gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”*⁷

⁵. Karnain Perwataatmadja dan M. Syafi'i A. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. (Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, 1992). h. 25.

⁶. Q.S. Al Baqarah (2): 275

⁷. HR. Ibnu Majah, bab Tijarah, dalam M. Syafi'i A. *Ibid*. h. 102.

c. Sifat Murabahah

- Mula-mula bank membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga dari biaya bank.
- Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah mark-up atau margin keuntungan) untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.
- Pada waktu jatuh tempo, nasabah membayar harga jual barang yang telah disetujui tersebut dengan bank.

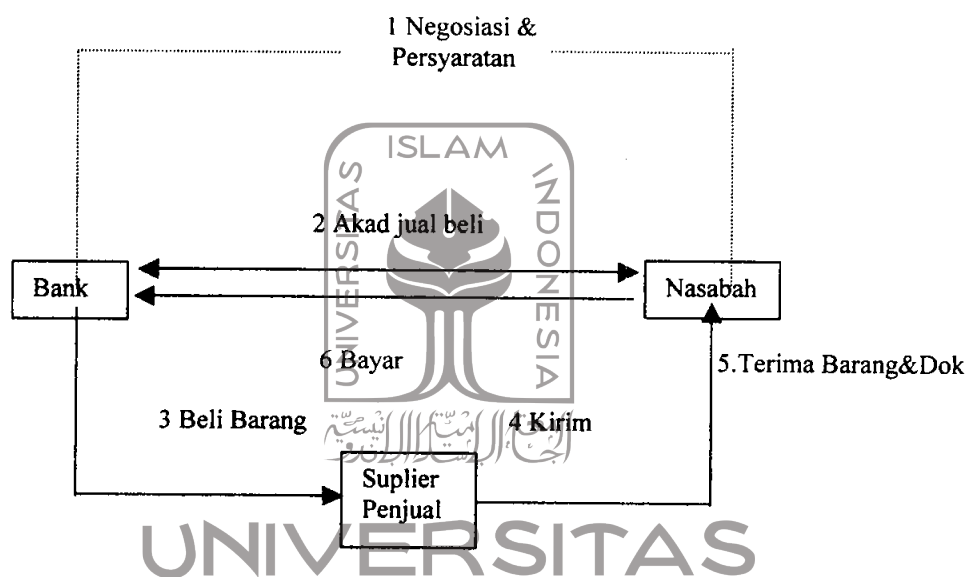
d. Syarat Murabahah

- 1). Penjual memberi tahu harga modal kepada nasabah.
- 2). Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3). Kontrak harus bebas dari Riba.
- 4). Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat.
- 5). Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang atau pembayarannya diangsur.

Secara prinsip, jika syarat dalam 1, 4, atau 5 tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuannya atas barang yang jual.
3. Membatalkan kontrak.

Gambar. 2. Murabahah
Skema Bai' al Murabahah⁸



Sumber: M. Syafi'i A

3. Ijarah (Sewa)

a. Definisi

Sewa-menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *Al-Ijarah*, menurut pengertian Hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penghentian (Sabiq (13): 1988. 15).

⁸. M. Syafi'i A. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. (Jakarta, Gema Insani Press, Bekerjasama dengan Tazkia Cendekia). 2001. h. 107.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi dalam hal ini, bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi atau hasil dari kerja.

Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*.

Dasar hukum sewa-menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukumnya pada Firman Allah yang artinya:

*"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."*⁹

b. Sewa-menyewa Rumah

Sebagai contoh di sini adalah kegiatan sewa-menyewa rumah. Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatinnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.

⁹. Q. S. Al Baqarah (2); 233.

Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa (yang menyewa) tidak merusak bangunan yang disewanya. Selain itu penyewa atau orang yang menempati berkewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah masyarakat.

c. Syarat Sahnya sewa-menyewa.¹⁰

Sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat berikut ini:

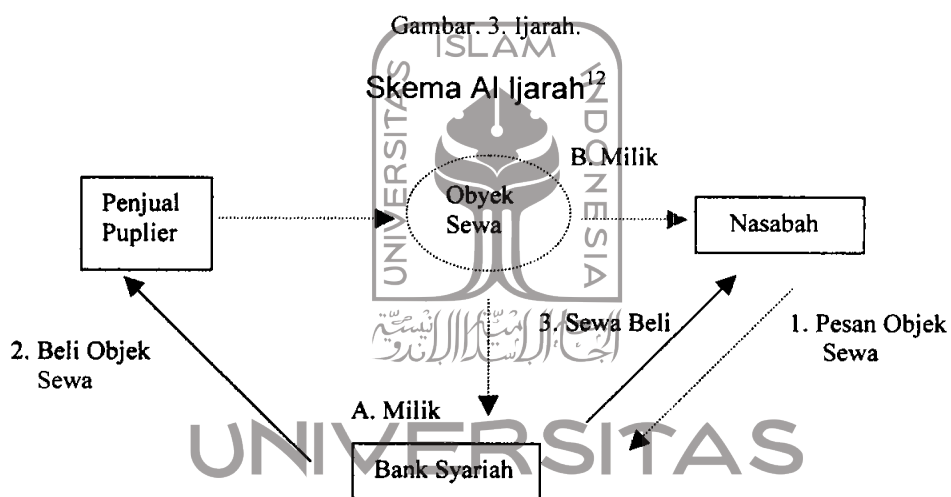
- Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa
- Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan
- Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya
- Objek sewa-menyewa dapat diserahkan
- Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dengan agama

d. Perihal Resiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang di jadikan objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh sipemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang/benda. Sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

¹⁰. Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2000). h. 145-146.

Jadi, apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa, maka tanggung jawab ada pada pemilik sepenuhnya. Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaiki kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan seperti itu) (Lubis: 1988. 147).¹¹



Sumber: M. Syafi'i A

4. Bai Takjiri (*Hire Purchase*)

a. Definisi

Bai takjiri atau sewa beli adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah

¹¹. Lubis. *Ibid.* 2000. h. 147

¹². M. Syafi'i. A. *Op. Cit.* h. 119

diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian daripadanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur.¹³

Adapun landasan bai takjiri pada hakekatnya sama dengan landasan syariahnya al Ijarah.

b. Syarat Bai Takjiri

- Mula-mula bank membeli Asset yang dibutuhkan oleh nasabah.
- Pada saat itu juga bank menyewakan Asset tersebut kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran sewa nasabah dapat memiliki asset tersebut.
- Tarif sewa dan persyaratan lainnya harus telah disepakati terlebih dahulu oleh kedua belah pihak.

Jadi, diantara model akad-akad di atas (Murabahah, Al Ijarah, dan Bai Takjiri) itu ada persamaan dan ada perbedaannya. Persamaannya adalah bahwa ketiga akad di atas merupakan akad pembiayaan, dimana nasabah dalam melakukan pembayaran dapat diangsur. Adapun perbedaannya adalah: (1). Pada pembiayaan pengadaan barang al-Murabahah dan yang sejenisnya (Bai bithaman Ajil) hak tanda kepemilikan beralih seketika dari pemasok ke bank dan dari bank ke nasabah. (2). Pada pembiayaan pengadaan barang *leasing* (al-Ijarah) hak tanda kepemilikan masih tetap pada bank atau penyedia dana sampai dijual kepada nasabah setelah habis masa kontrak. Dan (3). Pada pembiayaan pengadaan barang Bai Takjiri hak

¹³. Kamain P. & M. Syafi'i Antonio. *Op. Cit.* h. 32.

tanda kepemilikan masih tetap pada bank atau penyedia dana sampai habis masa kontrak, setelah itu beralih kepada nasabah.

5. Musyarakah

a. Definisi

Kata musyarakah merupakan bentuk masdar dari akar kata syaraka (syirkah), yang artinya kerjasama. Dalam bahasa Inggris dan bahasa Latin lebih dikenal dengan istilah *cooperative*. Dalam khazanah ilmu fiqh, musyarakah melingkupi jenis-jenis transaksi yang sangat luas.

Karena musyarakah merupakan akad kerja sama, maka masing-masing pihak yang mengadakan kerja sama tersebut harus memberikan kontribusi dana (*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. (Syafi'i; 2001:90).¹⁴

b. Landasan

Landasan untuk akad musyarakah adalah:

(1). Al Qur'an. Yaitu surat an-Nisaa: 12), yang artinya adalah:

“.....maka mereka berserikat pada sepertiga....”

Dan pada surat *Shaad*: 24, yang artinya adalah:

“Dan, sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang beriman dan mengerjakan amal sholeh”.¹⁵

¹⁴. M. Syafi'i A. *Loc. Cit.* h. 90.

¹⁵. Q.S. *Shaad*; (38);24

(2). Hadits Nabi, yaitu hadits dari Abu Hurairah, yang artinya:

“Dari Abu Hurairah, Rosul bersabda, “Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’ “(HR. Abu Dawud).

(3). Ijma’

Ibnu Qudamah dalam kitabnya, *al-Mughni*, telah berkata, “kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan dalam beberapa elemen darinya.”¹⁶

c. Jenis-jenis Musyarakah

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa musyarakah dibagi empat jenis, namun pada prinsipnya musyarakah ada dua jenis, yaitu: Musyarakah pemilikan dan musyarakah akad kontrak. Namun pada tulisan ini yang akan difokuskan adalah musyarakah jenis akad kontrak. Adapun macam dari musyarakah jenis ini adalah:

c.1. Syirkah Al-‘Inan¹⁷

Bentuk syirkah ini adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka. Akan tetapi porsi masing-

¹⁶. M. Syafi’i A. *Ibid.* h. 91.

¹⁷. Di kalangan mazhab Syafi’i syirkah inilah yang diperbolehkan. Lihat Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta Rajawali Pers, cet. 1. 2002). h. 126.

masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka.

c.2. Syirkah Muwafadhah

Bentuk syirkah ini adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis syirkah ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

c.3. Syirkah A'mal

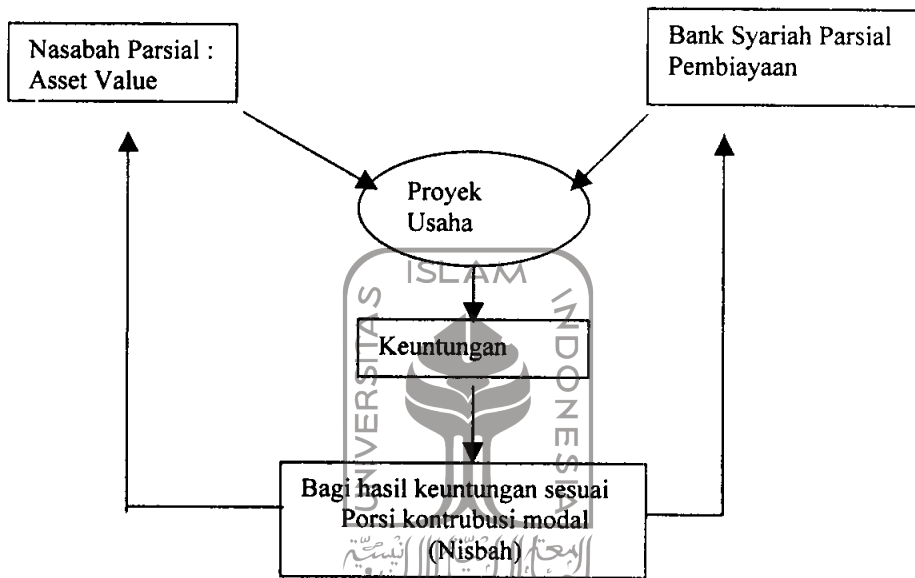
Syirkah ini merupakan bentuk kontrak kerja sama antara dua orang seprofesi yang akan menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Bentuk syirkah yang seperti ini terkadang disebut syirkah abdan atau sanaa'i.

c.4. Syirkah Wujuh

Syirkah wujuh adalah bentuk akad kontrak antara dua atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis syirkah ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit

berdasar pada jaminan tersebut. karenanya kontrak ini lazim disebut dengan syirkah piutang.

Gambar. 4. Musyarakah
Skema umum Musyarakah¹⁸



Sumber: M. Syafi'i A

E. Tujuan dan kegunaan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan aspek-aspek yang harus diperhatikan dan dipahami dalam menentukan hukum suatu persoalan dalam sudut pandang hukum Islam, sehingga dapat mengaplikasikan hukum Islam tersebut sesuai dengan tuntutan dan perkembangan zaman. Disamping itu untuk mendiskripsikan praktek kredit kepemilikan rumah yang berkembang selama ini dengan menganalisa ada atau tidaknya salah satu dari unsur yang dilarang oleh hukum Islam dalam

¹⁸. M. Syafi'i A. *Ibid.* h.94.

praktek kredit pemilikan rumah, sehingga dapat ditemukan hukumnya, dibolehkan atau tidak.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah dalam rangka menemukan formulasi tentang bagaimana kredit pemilikan rumah bisa dijalankan oleh bank-bank Indonesia yang memakai sistem syariah, dan diaplikasikan di seluruh wilayah Indonesia. Atau dapat diaplikasikan untuk kemanfaatan dan kemaslahatan umat, dengan pertimbangan:

1. Sebagai suatu sistem pengendali dari tindakan-tindakan spekulasi dan pihak-pihak yang hanya mementingkan kepentingan dan keuntungan pribadi serta sistem kapitalis.
2. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam kajian Islam untuk dapat lebih mengembangkan unit-unit bisnis yang Islami dengan mengacu kepada kemaslahatan umat.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

F. Metode Penelitian

Dalam sebuah karya tulis, peranan metode penelitian sangat penting, karena metode penelitian adalah cara ilmiah untuk memahami obyek yang diteliti, yang meliputi prosedur yang akan ditempuh untuk memecahkan permasalahan penelitian yang dimaksud.¹⁹

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan *Library research design* (studi kepustakaan) yaitu dengan mempelajari, meneliti dan mengkaji bahan-bahan pustaka yang relevan. Namun demikian untuk lebih memperkuat data-data yang diteliti, maka dalam teknisnya juga dilakukan *observasi* dan *interview*. Penelitian ini bertujuan untuk menemukan rasionalitas dan *legalitas yuridis* yang bisa menjawab atas permasalahan yang dikaji, maka pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan *yuridis syar'i (normatif)*, yaitu pendekatan penelitian dengan melihat dan membahas permasalahan yang dengan menitikberatkan pada aspek hukumnya yaitu hukum Islam. Dalam penelitian ini pendekatan teori secara kritis digunakan dengan dua tahap penelitian.

a. Tahap Deskripsi

Tahap ini adalah tahap penyajian data yang didasarkan pada pendekatan *fenomenologi*.²⁰ Pada pendekatan ini diuraikan tentang hakekat dan esensi

¹⁹. Noeng Muhajir. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Jakarta Rakesarisin, Edisi III. th. 1998). h. 3.

²⁰. Husserl dalam Endang Daruni Asdi dan A. Husnan Aksa. *Filsuf-filsuf Dunia dalam Gambar*. (Jakarta, Karya Kencana, th. 1982). h. 117.

istilah-istilah kredit dalam al-Qur'an dan hadits serta pendapat para pakar hukum Islam tentang kredit khususnya kredit pemilikan rumah secara obyektif. Selanjutnya mengeksplorasikan segala hal yang berhubungan dengan kredit.

b. Tahap Evaluatif

Pendekatan dalam tahap evaluatif adalah pendekatan analitik kritik rasional. Pendekatan ini dilakukan mengingat pada tahap ini dilakukan upaya membandingkan antara konsep kredit pemilikan rumah menurut konvensional dengan konsep kredit pemilikan rumah menurut syariah, dan kemudian melakukan evaluasi atas kedua konsep tersebut (konvensional dan syariah).

2. Teknik dan metode pengumpulan data

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pendekatan penelitian di atas bahwa untuk memperkuat data yang diteliti, juga dilakukan *observasi* dan *interview*. Data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri data *primer* (langsung dari sumber) dan data *skunder* yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung. Maka mengumpulkan data yang diperlukan tersebut digunakan teknik dan metode sebagai berikut:

a). Observasi

Teknik ini digunakan untuk melihat langsung aktifitas dan gejala perkreditan khususnya kredit pemilikan rumah.

b). Interview

Yaitu dengan mengadakan wawancara dengan para pakar yang memahami tentang obyek yang diteliti, sehingga diperoleh data yang valid.

c). Dokumentasi

Metode ini dilakukan dengan mengkaji berbagai buku (literatur) yang relevan dan mendukung dengan pokok persoalan yang diteliti, juga sumber lain seperti hasil penelitian yang terdahulu, majalah, artikel, jurnal, dan lain sebagainya yang relevan.

3. Bahan yang dipakai

Dalam hal ini karena penulis melakukan penelitian dengan desain/rancangan kepustakaan, maka bahan yang digunakan adalah:

a). Bahan hukum primer, terdiri dari:

1. Al-Qur'an
2. Al-Hadits
3. Ijma dan Qiyas
4. Undang-undang tentang perbankan yang dikeluarkan oleh BI, khususnya yang berkaitan dengan kredit rumah.

b). Bahan hukum skunder yang terdiri dari:

1. Kitab-kitab Fikih
2. Buku-buku yang membahas tentang kredit pemilikan rumah
3. Buku-buku yang relevan dan menunjang

- c). Bahan hukum komplementer, yaitu pendapat dan fatwa para ahli hukum Islam
4. Alat-alat perlengkapan yang digunakan
 - a. Komputer
 - b. Alat tulis dan kertas
 5. Teknik dan model Analisis

Teknik dan model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan *yuridis syar'i (normatif)*. Sesuai dengan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk menetapkan bahwa hukum Islam (*syar'i*) mempunyai kemampuan untuk ber-evolusi dan berkembang dalam menghadapi dunia Islam saat ini. Semangat dan prinsip umum hukum Islam berlaku di masa lampau, masa kini dan akan tetap berlaku di masa yang akan datang. Dalam banyak hal, pola hukum Islam menyerahkan soal-soal rincian kepada kemampuan akal manusia, tentu saja akal itu bertaut dengan wahyu dan bidang yang luas yang telah ditetapkan sesuai fungsinya. Tidak adanya rincian inilah yang memberikan elastisitas luas kepada Islam. Hal ini terdapat pada sistem lain di manapun, dan elastisitas dalam soal rincian inilah yang menjadikan Islam sebagai undang-undang universal yang dapat dilaksanakan sepanjang zaman. Kita dapat melihat asas-asas yang sama berlaku pada seluruh ajaran Islam. Sebagai kombinasi kekakuan dan keluwesan luar biasa yang terkandung dalam hukum Islam, terdapat beberapa kemiripan dan ketidaksamaan antara hukum Islam dan hukum ekonomi.

Pengertian tinjauan Hukum Islam secara harfiah (*etimologis*), diartikan sama (*sinonim*) dengan kata analisis, yang berasal dari kata *analysis* yang mempunyai

arti “suatu uraian pikiran yang mendalam, sistematis dan rasional”. Sedangkan menurut The Liang Gie dalam kamus administrasi mengartikan analisis:

“Segenap rangkaian perbuatan pikiran manusia yang mempelajari suatu hal secara mendalam, terutama dalam mempelajari bagian-bagian dari suatu kebulatan untuk menyatakan ciri bagian masing-masing serta hubungan antara satu dengan yang lainnya, untuk diaplikasikan dalam kehidupan manusia yang bulat dan utuh.” (The Liang Gie, 1968: 24).

Dari pendapat di atas, maka dapat ditarik pemahaman yang cukup tepat, bahwa tinjauan itu merupakan rangkaian kegiatan yang bersifat logis, rasional dan sistematis yang didukung oleh data yang valid dan perangkat yang canggih untuk menentukan suatu persoalan. Oleh karena itu, dalam konteks ini dimungkinkan adanya uraian-uraian yang bersifat komprehensif antara satu data/pendapat dengan data yang lain, sehingga dapat diketahui secara jelas duduk persoalannya. Langkah dari penentuan persoalan tersebut dilaksanakan dengan cara identifikasi masalah secara cermat, sehingga dapat diketahui. Dengan tinjauan hukum Islam idealnya, juga dalam melakukan analisis hendaknya dapat dilakukan secara cermat, dan dengan penelitian yang mendalam, agar tidak menjadi kesalahan dalam membuat kesimpulan dan pengambilan keputusan atas masalah-masalah yang dihadapi.

Menurut Abdul Fatah²¹, bahwa metode yang paling mendasar untuk memahami syariah Islam adalah metode Ijtihad. Sumber atau metode yang bermacam-macam dari fiqh Islam itu merupakan bentuk atau pernyataan-pernyataan teknik yang

²¹. Abdul Fatah. *Analisa Fatwa Keagamaan dalam Fiqh Islam*. (Jakarta. Bumi Aksara, th. 1991). h. 21. Lihat juga A. Qodri Azizy. *Reformasi Bermazhab*. (Jakarta. Teraju, th. 2003). h. 67-70.

berbeda-beda dari ide dasar ijtihad. Adapun perangkat lain yang sifatnya menunjang pola pikir ijtihad tersebut adalah meliputi: Qiyas (analogi), Istihsan, dan Maslahah Mursalah.

a. Sumber-sumber dalil hukum Islam

Dalam bahasa Arab, definisi dalil menurut Khallaf berarti “petunjuk bagi segala sesuatu yang bersifat kongkrit dan abstrak, yang baik maupun yang buruk”²². Sedangkan menurut istilah ahli ushul, ialah “sesuatu yang dapat dipakai sebagai hujjah berdasar perundang-undangan yang benar atas hukum syara’ tentang tindakan manusia, baik secara *qath’i* dan *dhanny*”²³. Berdasarkan penyelidikan yang dapat dipercaya, hukum-hukum amaliyah yang diambil dari dalil syariah berlandaskan pada empat sumber dasar pokok, yaitu: 1. Al Qur’an, 2. As-Sunnah, 3. Ijma’, dan 4. Qiyas.

Para ulama telah sepakat tentang *hirarkis* dan *kronologis* cara penggunaannya. Dengan kata lain jika terdapat permasalahan maka upaya yang dilakukan *pertama* adalah mencari dalil atau hukum di dalam al Qur’an, *kedua* jika tidak terdapat dalam al Qur’an maka harus melihat dalam sunnah, *ketiga* jika tidak ada pada sunnah, maka harus melihat pada ijma’ para ulama mujtahid, dan

²². Abdul Wahab Khallaf. *Ilmu Ushul Fiqh*. (Terjemahan: Noer Iskandar & M. T. Mansoer), (Bandung. Gema Risalah Press, th. 1996). h. 35. Untuk lebih jelasnya baca karya aslinya “*Ilm Ushul Fiqh*”. Kuwait. Dar al-Qalam, th. 1978.

²³. Abdul Wahab Khallaf. *Ibid*.

yang terakhir (*keempat*) adalah dengan jalan qiyas jika dalam ijma' tidak diketemukan hukumnya.²⁴

Alasan mengenai legalitas penggunaan empat sumber dalil tersebut sesuai dengan firman Allah yang artinya:"

*"Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan Rosul (Nya) dan Ulil Amri di antara kamu, kemudian jika kamu berselisih pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (al-qur'an) dan Rosul(Nya) (sunnah), jika kamu beriman pada Allah dan hari akhir.."*²⁵

alasan lainnya adalah berdasarkan hadis yang diriwayatkan oleh imam Baghany dari Muadz bin Jabal ketika Rosulullah mengutus Muadz bin Jabal ke Yaman, yang artinya sebagai berikut:

"Bagaimana kamu memutuskan suatu hukum ketika kamu diminta untuk memutuskan suatu keputusan ? jawab Muadz : "Aku akan memutuskan dengan kitab Allah". Rasul bertanya jika tidak ada dalam kitab Allah ?. Muadz menjawab dengan sunnah rasul". Rasul bertanya lagi. "jika tidak ada dalam sunnah? jawab Muadz. "aku akan berijtihad dengan pendapatku, dan itu tidak akan menyempitkan ijtihadku". Kemudian Rawi mengatakan "maka Rasul menepuk dada Muadz sambil bersabda, "segala puji bagi Allah yang memberi taufiq terhadap sesuatu yang memuaskan Rasul."²⁶

b. Tujuan umum hukum Islam

Tujuan syari'ah dalam pembuatan hukumnya, ialah mewujudkan kemaslahatan manusia dengan menjamin kebutuhan primer dan sekunder serta kebutuhan pelengkap manusia. Berkaitan dengan tujuan pembuatan hukum ini Khallaf mengatakan:

²⁴. Abdul Wahab Khallaf. *Op. Cit.* h. 36.

²⁵. Q. S. An Nisaa (4); 59

²⁶. Hadis ini diriwayatkan oleh Imam Baghowi, dalam Abdul Wahab Khallaf. *Lok. Cit.* h. 38

“Kaidah-kaidah pembuatan hukum Islam oleh ulama ushul diambil berdasarkan penelitian atas hukum-hukum syara’, ‘illat-‘illat dan hikmah pembuatannya. Diantara nash-nash itu ada yang menetapkan dasar-dasar pembuatan secara umum dan pokok-pokok pembuatannya secara keseluruhan, seperti halnya wajib memelihara dasar dan dalil pokok dan mengistimbathkan hukum dari nash-nashnya, dan wajib memelihara dasar dan pokok-pokok itu dalam hal yang tidak ada nashnya, agar pembentukan hukum itu dapat mewujudkan tujuan pembuatan hukum itu, dan dapat merealisir serta menegakkan keadilan di antara mereka.”²⁷

Dari konteks tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa nash-nash hukum syara’ hanya dapat dipahami menurut jalannya yang benar jika telah diketahui tujuan syar’i dalam mensyari’atkan hukum-hukum itu. Sedangkan tujuan umum syar’i dalam pembuatan hukum itu dijelaskan dalam kaidah *ushuliyah*, yaitu:

“Bahwa tujuan umum syara’ dalam mensyari’atkan hukum, ialah terwujudnya kemaslahatan umum dalam kehidupan, mendapatkan keuntungan dan menghindari bahaya. Karena kemaslahatan manusia dalam kehidupan ini terdiri dari beberapa hal yang bersifat daruriyah (kebutuhan pokok), hajiyah (kebutuhan sekunder), dan tahsiniyah (kebutuhan pelengkap). Maka jika daruriyah, hajiyah, dan tahsiniyah telah terpenuhi, berarti telah nyata kemaslahatan mereka. Seorang ahli hukum yang muslim, tentunya mensyari’atkan hukum dalam berbagai sektor kegiatan manusia untuk merealisasikan pokok-pokok daruriyah, hajiyah, dan tahsiniyah bagi perorangan dan masyarakat.”²⁸

Setiap hukum Islam yang disyari’atkan adalah untuk mewujudkan salah satu tiga faktor tersebut. Pengertian dari tiga faktor itu ialah:

b.1. *Darury*, yaitu sesuatu yang wajib adanya yang menjadi pokok kebutuhan hidup untuk menegakkan kemaslahatan manusia. Hal-hal yang bersifat darury

²⁷. Abdul Wahab Khallaf. *Ibid.* h. 356.

²⁸. Abdul Wahab Khallaf. *Op. Cit.* h. 357.

bagi manusia dalam pengertian ini berpangkal pada memelihara lima hal: agama, jiwa, akal, kehormatan dan harta. Jadi memelihara dari lima hal tersebut merupakan kepentingan yang bersifat primer bagi manusia.

b.2. *Hajiyi*, ialah suatu yang diperlukan oleh manusia dengan maksud untuk membuat ringan, lapang dan nyaman dalam menanggulangi kesulitan-kesulitan kehidupan. Faktor eksternal manusia dalam pengertian ini berpangkal pada tujuan menghilangkan kesulitan dan beban hidup, sehingga memudahkan mereka dalam merealisasi tata cara pergaulan, perubahan jaman dan menempuh kehidupan.

b.3. *Tahsiniyah*, ialah sesuatu yang diperlukan oleh norma dan tatanan hidup, serta berperilaku menurut jalan yang lurus. Hal yang bersifat tahsiniyah berpangkal dari tradisi yang baik dan segala tujuan perikehidupan manusia menurut jalan yang paling baik.²⁹

Dari tiga tujuan tersebut Abdul Wahab Khallaf mengatakan:

"Yang terpenting dari tiga tujuan pokok itu adalah darury dan wajib dipelihara. Hajiyi boleh ditinggalkan apabila memeliharanya merusak hukum darury, dan tahsiny boleh ditinggalkan apabila dalam menjaganya merusak hukum darury dan tahsiny."

Berdasarkan kaidah-kaidah pokok pembuatan hukum inilah, maka kemudian dibuat prinsip-prinsip hukum secara khusus untuk menolak bahaya dan menghilangkan kesempatan.³⁰ Mengenai rumusan prinsip-prinsip tersebut

²⁹. Abdul Wahab Khallaf. *Ibid.* h. 357-358.

³⁰. Lihat Imam Musbikin. *Qawaid Al Fiqhiyah*. (Jakarta Rajawali Pers) cet. 1. 2001. h. 67-70.

lahirlah beberapa cabang yang menghasilkan beberapa hukum. Lebih lanjut Khallaf menjelaskan rumusan kaedah-kaedah tersebut sebagai berikut:

- | | | |
|-----|------------------------------------|---|
| (1) | الضرر يزيل شرعا | “Kemadaratan itu menurut syara’ harus dilynapkan” |
| | الضرر لا يزيل باضرار | “Kemadaratan itu tidak boleh dengan madarat yang lain” |
| | يحتمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام | “Ditanggihkan bahaya khusus untuk menolak bahaya umum” |
| | أخف الضررين لأنفَاء يرتكب أشدهما | “Yang lebih ringan dari dua bahaya bisa dilakukan demi menjaga (menghindari) yang lebih membahayakan” |
| | دفع المضار مقدم على جلب المنافع | “Menolak bahaya didahulukan dari pada menarik manfaat” |
| | الضرورات تبيح المخظورات | “Keterpaksaan dapat memperbolehkan melakukan hal-hal yang dilarang” |
| | الضرورات تقدر بقدرها | “Keterpaksaan itu diukur menurut tingkat keadaannya” |

Berkaitan dengan menghilangkan kesempitan atau keterpaksaan ini, kemudian dirumuskan prinsip (kaedah) sebagai berikut :

- “Kesulitan menuntut adanya kemudahan”

المشقة تجلب التيسير

- “Kesempitan itu menurut syara’ bisa ditiadakan dan diterima”

الحرَج شرعا مرفوع

- “Kebutuhan itu bisa menduduki tingkat keterpaksaan dalam kebolehan memperoleh sesuatu yang haram”

الحاجة تنزل منزلة الضرورات في إباحة المحظورات

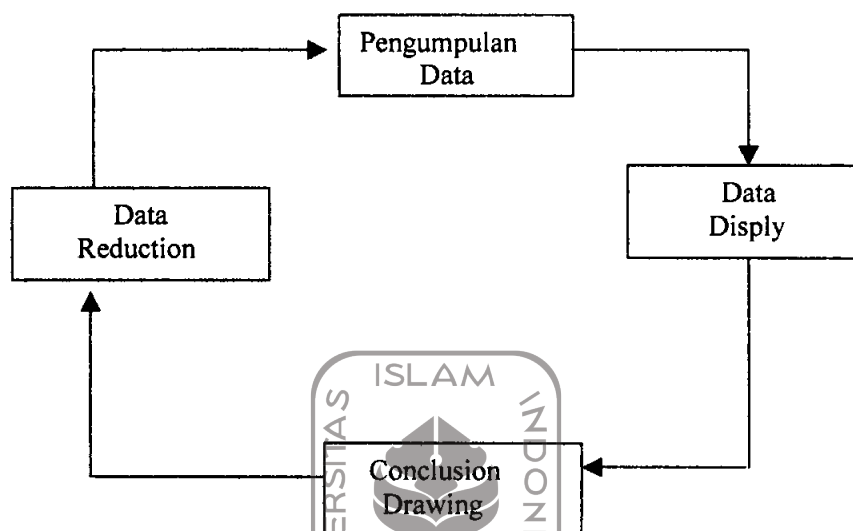
Dari rumusan tersebut di atas, maka hemat penulis yang dapat diaplikasikan adalah rumusan yang ketiga, hal ini berkaitan dengan bahwa hukum Islam dijadikan sebagai Norma dalam kehidupan sehari-hari.

c. Tahapan-tahapan dalam proses analisis

Dalam penelitian kualitatif dengan pendekatan kepustakaan, pada tahap analisis ini ada tiga komponen pokok yang dilakukan oleh peneliti, yaitu: data reduction dan pengumpulan data, data *display*, dan *conclusion drawing*. Menurut Muhamad ketiga komponen tersebut menunjukkan siklus yang berkaitan dan berintegrasi.³¹ Untuk lebih jelasnya model hubungan interaksi tersebut adalah sebagai berikut:

³¹. Muhamad. *Akuntansi Syariah: Refleksi Akuntansi Berorientasi Sosial dan Pertanggungjawaban*, Tesis, Magister Studi Islam UII Yogyakarta. 1999. h. 19.

Gambar. 5. Model Analisis



Sumber: Muhamad

Pada tahap awal adalah mereduksi dan mengumpulkan berbagai data dan teori yang berhubungan dengan tema sentral dari berbagai sumber serta mengklasifikasikannya untuk kemudian diuraikan secara sistematis. Berikutnya dengan menggunakan teknik analisis isi (*content analysis*), atas data yang dikumpulkan dilakukan kajian dan pembahasan untuk kemudian diambil suatu *istinbat* (kesimpulan) hukum atas permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dalam tesis nanti akan disajikan secara integral dan saling berkaitan antara bab sebelumnya dengan bab berikutnya. Gambaran umumnya adalah sebagai berikut:

Bab I berisikan tentang pendahuluan yang meliputi (1) latar belakang masalah, yang pada intinya atas dasar pemikiran bahwa fenomena kredit kepemilikan

rumah yang berlaku saat ini. (2) Problem akademik, yang pada intinya adalah perkembangan ekonomi pada saat ini adalah warisan sistem kapitalis dan komunis, sehingga banyak terjadi penyimpangan pada aspek-aspek kehidupan sehari-harinya. Sebagai contohnya; kredit kepemilikan rumah saat ini khususnya di Indonesia menggunakan sistem bunga, sehingga kalau dicermati secara detail ternyata ada yang dirugikan antara kedua pihak yang melakukan akad perjanjian. (3) Rumusan masalah, yang di dalamnya mempertanyakan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap praktek kredit kepemilikan rumah pada saat ini khususnya di Indonesia dan bagaimana solusi alternatif model kepemilikan kredit rumah yang dibenarkan dalam hukum Islam. (4) Telaah pustaka, dalam telaah pustaka ini kita melihat atau mengacu bagaimana tulisan-tulisan sebelumnya tentang kredit kepemilikan rumah di Indonesia, sudah ada atau belum. Kalau sudah ada, maka sejauh mana tulisan tersebut. Dan kita mempunyai harapan dengan tulisan ini akan menambah pengetahuan lagi untuk masa-masa mendatang. (5). Kerangka teori. Pada point ini penulis berusaha menampilkan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. (6) Tujuan dan kegunaan penelitian, yang isinya membahas tentang tujuan dari penelitian ini, yang kedua adalah kegunaan dari penelitian ini. (7) Metode penelitian. Bagaimana metode pada penelitian ini, yang isinya menggunakan pendekatan *library research*, menggunakan dua tahap (deskriptif dan evaluatif). Dan sebagainya.

Pada bab II penulis akan menampilkan berbagai hal yang berkaitan dengan konsep kepemilikan dalam perspektif hukum Islam. Dalam bab ini diawali dengan pendahuluan yang isinya mengenai tujuan dari bab tersebut. Yang selanjutnya

membahas tentang proses kepemilikan menurut hukum Islam. Bab ini diakhiri dengan bahasan tentang jual beli menurut hukum Islam

Pada bab III, akan menguraikan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktek jual beli kredit yang terjadi sekarang ini. Pada sub bab pendahuluan, digambarkan tentang tujuan dari bab III ini, yang pada intinya akan menggali terhadap hukum jual beli kredit dalam pandangan hukum Islam. Pada sub bab yang kedua diterangkan mengenai kredit dalam konteks konvensional. Sedangkan sub bab ke empat adalah membahas jual beli kredit dalam hukum Islam. Bab ini akan diakhiri dengan pembahasan tentang jual beli yang hampir sama dengan jual beli kredit.

Bab IV adalah sebagai inti dari tesis ini yang membahas tentang evaluasi kredit kepemilikan rumah. Bab ini diawali dengan pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang munculnya kredit kepemilikan rumah yang pada awalnya sangat membantu masyarakat kelas menengah dan bawah, namun lambat laun kredit tersebut menimbulkan masalah. Setelah dijelaskan tentang latar belakang kredit tersebut, dilanjutkan dengan pengenalan secara singkat kepada kelembagaan bank, baik konvensional maupun syariah. Tujuannya adalah sebagai dasar dalam memahami produk-produk yang ditawarkan termasuk kredit kepemilikan rumah tersebut. Pada sub bab yang ke tiga akan menjelaskan analisis aktivitas kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank konvensional. Setelah menganalisis, pada sub bab ke empat akan ditampilkan bahasan tentang evaluasi dan dilanjutkan dengan solusi aktivitas kredit kepemilikan rumah. Pada bab ini sengaja penulis tampilkan sub bab mengenai beberapa akad pembiayaan untuk kepemilikan rumah

yang sudah dijalankan oleh bank syariah khususnya yang ada di Indonesia. Setelah mengetahui beberapa akad pembiayaan tersebut, akan ditampilkan atau ditawarkan sebuah akad baru yaitu akad alternatif (akad Musyarakah Mutanaqishah). Bab ini diakhiri dengan contoh mekanisme dari akad alternatif tersebut.

Bab V adalah kesimpulan dari tesis ini yang dilanjutkan dengan saran serta rekomendasi untuk penelitian selanjutnya, hal ini mengingat keterbatasan yang ada pada diri penulis.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB II

KEPEMILIKAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM

A. Pendahuluan

Pada bab ini akan menguraikan tentang kepemilikan menurut pandangan Islam. Kepemilikan pada dasarnya merupakan suatu alat atau media untuk mendapatkan atau bahkan menguasai suatu barang atau uang. Dengan mempunyai hak memiliki, maka seseorang dapat dengan leluasa menggunakan hak miliknya, baik itu untuk sesuatu yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. Keadaan seperti ini menuntut adanya sebuah aturan main yang jelas terutama menurut hukum Islam. Karena pada prakteknya kepemilikan ini sering digunakan untuk hal-hal yang bersifat mubazir atau sia-sia.

Dengan demikian, tujuan bab ini merupakan upaya penggalian terhadap konsep kepemilikan, khususnya dalam pandangan Islam. Untuk mencapai tujuan di atas, maka bab ini akan membahas topik-topik sebagai berikut : (1). *pendahuluan*, (2). *proses kepemilikan dalam Islam* (yang di dalamnya dibahas mengenai; wakaf, waris, hadiah, hibah, ihyaul mawat, dan jual beli), (3). *jual beli dalam Islam* (yang di dalamnya dibahas mengenai; jual beli dalam Al Qur'an, jual beli dalam hadis, prinsip dan etika dalam jual beli, dan hal-hal yang dilarang dalam jual beli).

B. Proses Kepemilikan dalam Islam

Islam yang oleh umatnya dijadikan ajaran, dituntut supaya bisa menjawab semua aspek kehidupan baik secara tegas maupun elastis. Hal ini karena semakin hari semakin kompleks persoalan yang dihadapi oleh umat Islam. Diantaranya adalah tentang kepemilikan. Karena kepemilikan ini merupakan persoalan yang pelik sampai dengan saat ini. Khususnya kepemilikan yang dibenarkan oleh syaria Islam.

Dalam teori konvensional, kepemilikan diartikan sebagai penguasaan atas sesuatu hal, baik itu berupa barang ataupun berupa uang atau dengan kata lain sebuah benda. Kata kepemilikan sendiri berasal dari kata dasar milik yang menurut arti *lughawi* (bahasa) diartikan sebagai “memiliki” sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya.¹ Sedangkan menurut istilah, kata milik dapat didefinisikan: “suatu ikhtisar yang menghalangi yang lain, menurut syaria, yang membenarkan pemilik ikhtisar itu bertindak terhadap barang miliknya sekehendaknya, kecuali ada penghalang”.²

Abdul Madjid mengartikan kata milik sebagai berikut:

“Kekhususan terdapat pemilik suatu barang menurut syara’ untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar’i.”³

Dari keterangan di atas, maka dapat dipahami bahwa kepemilikan merupakan jalan yang utama untuk menguasai sesuatu barang atau uang atau bahkan orang atas

¹. Hasbi Asy Shiddieqy. *Pengantar Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Bulan Bintang, th. 1989). h. 8.

². Hasbi Ash Shiddieqy. *Ibid*.

³. Abdul Madjid. *Pokok-pokok Fiqh Muamalah dan hukum Kebendaan dalam Islam*. Dalam Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta, Raja Grafindo Persada, cet. 1. th. 2002). h. 33.

orang lain. Dengan dimilikinya suatu barang atau uang oleh seseorang atau bahkan suatu organisasi, maka orang tersebut dapat berbuat atau dapat melakukan apa saja. Namun tidak berarti harus melanggar aturan yang telah ditentukan oleh norma hukum positif suatu negara atau norma hukum Islam dalam hal ini.

Berkaitan dengan konsep kepemilikan, Islam sendiri mempunyai konsep tentang kepemilikan yang ideal. Yaitu, bahwa Islam mengakui adanya kepemilikan atas suatu barang oleh seseorang, namun menurut Islam kepemilikan yang mutlak dan absolut yaitu Allah SWT.⁴ Karena Allah merupakan dzat yang menciptakan dan yang mengatur atas segala isi dari alam semesta ini. Manusia hanya menjadi khalifah Allah di bumi. Namun hal ini tidak berarti bahwa semua apa yang Allah ciptakan hanya untuk Diri-Nya sendiri. Dalam Quran dinyatakan:

*“Dia-lah Allah yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu...”*⁵.

Ayat ini menekankan bahwa apa yang telah diciptakan oleh Allah dimiliki secara kolektif oleh seluruh umat manusia

Dalam fiqh muamalah secara garis besar kepemilikan diklasifikasikan menjadi:⁶

1. *Milik Tam*, yaitu suatu kepemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya benda (barang dan uang) dan kegunaannya dapat dikuasai, kepemilikan Tam bisa diperoleh dengan banyak cara, jual beli misalnya.

⁴. Q. S. Al Imran (3) :189.

⁵. Q. S. Al Baqarah (2) : 29.

⁶. Hendi Suhendi. *Op. Cit.* h. 40

2. *Milik Naqishah*, yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaan)nya saja tanpa memiliki zatnya.

Dilihat dari tempat, kepemilikan dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu ⁷

1. *Milik al-'Ain* atau disebut pula milik al-raqabah, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti kepemilikan terhadap rumah, motor, mobil, atau bahkan kebun.
2. *Milik manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, dan wakaf.
3. *Milik al-Dayn*, yaitu kepemilikan karena adanya hutang, seperti sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan, hutang adalah sesuatu yang wajib dibayar oleh yang berhutang.

Secara hukum hak untuk memiliki, menikmati, dan memindah tangankan atas sesuatu kekayaan atau barang merupakan hak individu yang diakui dan dipelihara oleh Islam. Namun mereka mempunyai kewajiban moral untuk menyedekahkan hartanya karena, kekayaan itu juga merupakan hak masyarakat bahkan hewan.⁸ Kewajiban ini merupakan bentuk hukum yang telah diberlakukan dengan sanksi-sanksi hukum, tetapi bagian terbesar diperoleh dengan suka rela yang dilakukan oleh

⁷. Hendi Suhendi. *Ibid.* h. 40-41.

⁸. Q. S. Adz Dzariyat (51) :19.

semua yang bersangkutan karena keinginan untuk mencapai keuntungan moral dan spritual yang setinggi-tingginya.⁹

Berkaitan dengan kepemilikan ini Mannan menekankan supaya adanya ketentuan yang jelas, hal ini dimaksudkan agar kepemilikan tersebut bermanfaat bagi masyarakat luas dan bahkan seluruh makhluk Tuhan. Adapun ketentuan yang dimaksud dikenal dengan istilah delapan ketentuan syariat, yaitu:¹⁰

1. *Pemanfaatan kekayaan.* Dalam Islam tidak diperbolehkan memiliki kekayaan yang tidak berguna. Ini artinya seseorang yang memiliki sesuatu benda atau kekayaan lain harus bermanfaat, baik bagi dirinya, maupun orang lain, bahkan bagi hewan sekalipun. Hal ini akan sesuai dengan hadis nabi yang menyatakan bahwa "orang yang menguasai tanah yang tidak bertuan tidak lagi berhak atas tanah itu jika setelah tiga tahun menguasainya, ia tidak akan menggarapnya dengan baik."
2. *Pembayaran zakat.* Ketentuan yang kedua ini, dimaksudkan agar para pemilik kekayaan pribadi supaya membayar zakat sebanding dengan kekayaan yang dimilikinya. Emas, perak, uang jenis apapun, hasil pertanian, ternak, usaha perdagangan, dan apa saja yang dimiliki oleh seseorang selama hidupnya merupakan harta benda yang wajib dizakatkan.
3. *Penggunaan yang berfaedah.* Pada ketentuan yang ketiga ini, masyarakat atau seseorang yang memiliki atau menguasai harta benda. Hendaknya harta benda

⁹. M. A. Mannan. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. diterjemahkan oleh M. Nastangin (Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, th. 1997). h. 65.

¹⁰. M. A. Mannan. *Ibid*.

tersebut berfaedah bagi dirinya dan orang lain, sehingga orang lain tersebut ikut merasakan manfaat dari adanya harta benda tersebut. Serta diharapkan munculnya sebuah kemakmuran dan kesejahteraan bagi pemilik dan masyarakat luas. Arti dari faedah disini, mestinya yang tidak bertentangan dengan syariah atau hukum Allah. Berkaitan dengan pemakaian atas harta benda yang kita miliki, Allah telah berfirman dalam kitab al qur'an yang insya Allah artinya sebagaimana berikut dibawah ini:

*"Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh butir, pada tiap-tiap butir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki dan Allah maha luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui."*¹¹

Dan dalam firman-Nya yang lain:

*"Dan apa saja harta yang baik yang kamu nafkahkan (di jalan Allah), maka pahalanya itu untuk kamu sendiri. Dan janganlah kamu membelanjakan sesuatu melainkan karena mencari keridhaan Allah. Dan apa saja harta yang baik kamu nafkahkan, niscaya kamu akan diberi pahalanya dengan cukup sedang kamu sedikitpun kamu tidak akan dianiaya."*¹²

4. *Penggunaan yang tidak merugikan.* Pada ketentuan yang keempat ini umat manusia dituntut menggunakan atau memakai harta benda yang dimilikinya dengan tidak merugikan baik dirinya sendiri, maupun orang lain. Maka dari itu Islam membebaskan kewajiban pada pemilik harta benda tersebut untuk menggunakannya sedemikian rupa sehingga tidak mendatangkan kerugian.

¹¹. Q. S. Al Baqarah (2) :261.

¹². Q. S. Al Baqarah (2) :272.

masyarakat. Karena kalau kerugian ditimpakan kepada orang lain, maka hal ini merupakan pelanggaran terhadap firman Allah yang artinya:

“Dan perangilah di jalan Allah orang-orang yang memerengi kamu, (tetapi) jangan kamu melampaui batas, karena sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang melampaui batas.”¹³

5. *Pemilikan yang sah.* Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah pada surat An Nisa ayat 29. Dimana dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa intinya yang namanya tindakan melawan hukum dalam memenuhi haknya itu dilarang secara hukum Islam. Karena hal tersebut akan membawa kerusakan bagi bangsa. Begitu juga bila mendapatkan hak milik melalui keputusan pengadilan dengan cara menyuap baik kepada hakim yang memutuskan atau kepada orang yang menjadi saksi palsu pada suatu persidangan. Hal ini bertentangan dengan firman Allah surat Al Baqarah ayat 118.

6. *Penggunaan yang berimbang.* Ketentuan yang ke enam adalah penggunaan harta yang seimbang. Ini dapat diartikan bahwa ketika kita mempunyai harta yang lebih hendaknya disesuaikan dengan pengeluaran yang kita keluarkan baik setiap hari atau setiap bulan atau bahkan setiap tahun. Dengan demikian kita dilarang hidup berfoya-foya atau bersikap boros, begitu juga kikir atau tidak mau menginfakan sebagian hartanya untuk kepentingan umat atau masyarakat luas. Allah berfirman:

“...Dan janganlah kamu jadikan tanganmu terbelenggu (pada lehermu dan sebaliknya) janganlah kamu terlalu mengulurkannya agar kamu tidak tercela dan menyesal.”¹⁴

¹³. Q. S. Al Baqarah (2) :190.

¹⁴. Q. S. Al Isra' (15) : 29.

7. *Pemanfaatan sesuai hak.* Ketentuan yang ke tujuh ini memberikan tekanan pada penggunaan harta benda dengan meminjam manfaatnya bagi si pemilik. Harus diakui bahwa dalam prakteknya orang memanfaatkan harta mereka untuk kepentingan diri mereka sendiri, baik di bidang politik maupun di bidang ekonomi dengan mengabaikan kepentingan-kepentingan yang lebih luas bagi masyarakat. Hal ini sangat bertentangan dengan jiwa Islam. Karena menurut Islam harta harus tidak boleh digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat. Walaupun cara mendapatkan harta tersebut melalui jalan yang halal, tetapi cara menggunakannya tidak boleh seandainya saja. Ini artinya harta tersebut harus dimanfaatkan secara sah dan sesuai dengan haknya, baik menurut agama. Sebagai contoh dalam Islam dikenal ada harta yang haknya adalah fakir miskin, maka harta tersebut hanya boleh digunakan untuk kepentingan fakir miskin tersebut. Harta ini bisa berbentuk sumbangan atau infak bahkan bisa dalam bentuk zakat.
8. *Kepentingan kehidupan.* Ketentuan yang terakhir dari delapan ketentuan adalah kepentingan kehidupan.¹⁵ Maksud dari kepentingan kehidupan ini bisa diartikan sebagai implementasi atau tujuan dari kepemilikan seseorang terhadap harta. Jadi bisa diartikan bahwa apabila kita mempunyai harta tapi tidak bermanfaat bagi kepentingan kehidupan orang banyak pada umumnya, atau orang muslim pada

¹⁵. Hal ini dalam Ushul Fiqh diartikan sebagai *al Maqashid ul Syari'ah* yaitu tujuan adanya Syari'ah, yang mana tujuan ini untuk melindungi : Agama, Jiwa, Akal, Keturunan, dan Harta. Lihat Amir Syarifuddin. *Ushul Fiqh jil. 2.* (Jakarta, logos, th. 2001). Pada pembahasan *Mashlahah Mursalah*. h. 322.

khususnya. Maka rasanya akan sia-sia sekali kepemilikan kita terhadap harta tersebut.

Setelah mengetahui beberapa hal yang berkaitan dengan kepemilikan khususnya tentang delapan ketentuan secara syar'i pada kepemilikan. Tibalah saatnya untuk melihat lebih jauh bagaimana sebab-sebab atau proses kepemilikan dalam Islam. Proses kepemilikan dalam Islam setidaknya ada beberapa proses, antara lain:

1. *Wakaf*. Wakaf menurut arti bahasa berarti “menahan”, sedangkan menurut syara’ adalah menahan harta yang bisa dimanfaatkan dalam keadaan barangnya masih tetap, dengan cara memutus pen-tasarrufan-nya, untuk diserahkan guna keperluan yang mubah dan ter-arrah.¹⁶ Ada juga yang mengartikan bahwa wakaf adalah menahan sesuatu benda yang tetap zatnya, mungkin diambil manfaatnya untuk diberikan dijalan kebaikan.¹⁷ Hal ini berdasarkan firman Allah SWT, yang artinya :

“Tidak akan tercapai oleh kamu kebaikan sebelum kamu sanggup membelanjakan sebagian barang yang kamu sayangi.”¹⁸

Berdasarkan definisi tersebut, maka wakaf merupakan penyerahan sesuatu baik itu berupa tanah atau barang lainnya dari orang yang menyerahkan kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk dipergunakan demi kepentingan umat manusia. Sehingga tanah atau barang yang diwakafkan tersebut akan bermanfaat bagi orang banyak. Adapun syarat dari wakaf ini adalah: (1). Dalam berwakaf

¹⁶. Aliy As’ad. *Tarjamah Fathul Mu’in*. (Kudus, Menara Kudus, jil. 2, th. 1979). h. 344.

¹⁷. Ibrahim Lubis. *Ekonomi Islam suatu Pengantar Jil. 2*. (Jakarta, Kalam Mulia, cet. 1. th. 1995). h.722

¹⁸. Q.S. Ali Imran (3): 92.

harus selamanya. Ini artinya tidak boleh dalam berwakaf ada batasan, contohnya : “saya wakafkan sebidang tanah ini selama satu setengah tahun”. (2). *Tanjiz*¹⁹ (kelestariannya terjaga), artinya benda yang akan diwakafkan tidak boleh menunggu ada sesuatu yang terjadi. (3). Benda yang akan diwakafkan benar-benar milik si pemberi wakaf yang sah. Sedangkan rukun wakaf antara lain:²⁰ (1). Yang memberi wakaf, (2). Benda (sesuatu) yang mau diwakafkan, (3). Tempat untuk wakaf (yang berhak menerima wakaf).²¹ Seiring dengan perkembangan zaman, wakafpun mengalami perkembangan yang senantiasa diharapkan semakin dapat membantu para orang-orang yang membutuhkan. Wujud dari perkembangan untuk mengatasi masalah yang semakin kompleks tersebut, adalah sedang digalakkannya wakaf tunai, yang kali pertama digulirkan oleh M. A. Mannan. Berbicara mengenai wakaf rasanya kita perlu belajar banyak dengan negara-negara Timur Tengah khususnya Mesir, begitu juga negara tetangga Malaysia.

2. *Waris*. Waris adalah suatu proses berpindahnya barang atau sesuatu dari satu orang ke orang lain. Waris ini biasa terjadi pada satu keluarga, yang ditinggal oleh

¹⁹. Aliy As'ad. *Op. Cit.* h. 349.

²⁰. Ibrahim Lubis. *Op. Cit.* (1995). h. 724-725.

²¹. Dalam hal penyerahan-wakaf bisa diserahkan-kepada : a). Orang tertentu dengan syarat orang tersebut berhak memiliki sesuatu (Ulama), b). Lembaga atau organisasi yang mengelola panti asuhan Yatim Piatu.

salah satu anggota keluarga, yang biasanya orang tua.²² Sederhananya bahwa waris bisa diartikan sebagai sarana untuk membagikan kekayaan.²³

Sesuatu yang biasanya diwariskan dari orang tua ke anaknya (keturunan) atau ke saudaranya adalah tanah, benda dan bisa juga dalam bentuk uang tunai. Dimana pemberian atau penyerahan waris tersebut dilakukan setelah hutang-hutang si mayit (jika ada) sudah dilunasi. Berkenaan dengan waris ini Allah SWT telah mengaturnya didalam al quran yang artinya kurang lebih seperti di bawah ini:

*"Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya. Dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan."*²⁴

Dan di ayat yang lain:

*"Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu : bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua per tiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separoh harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika yang meninggal itu tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa diantara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha bijaksana."*²⁵

²². Hendi S. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta, Raja Grafindo Persada, cet. 1. th. 2002). h.

²³. An Nabhani. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam* (Surabaya, Risalah Gusti, cet. 4, th. 1999). h. 117.

²⁴. QS. An Nisa (4) : 7

²⁵. QS. An Nisa (4) : 11

Firman-Nya yang lain :

“Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seper-empat harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seper-empat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para isteri memperoleh seper-delapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. Jika seseorang mati, baik lelaki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai saudara laki-laki (seibu saja) atau mempunyai saudara perempuan (seibu saja), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seper-enam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang seper-tiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya/atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syariat yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun.”²⁶

3. *Hadiah*. Hadiah ini pada dasarnya sebuah proses perpindahan kepemilikan sebuah benda atau mungkin sejumlah uang dari satu orang atau lembaga kepada orang atau lembaga lain, atau memberikan benda atau mungkin sejumlah uang tanpa ada tukarannya/bayarannya dan dibawa ke tempat yang diberi untuk memuliakannya.²⁷ Yang sifat dari pemberian hadiah itu ada kepentingan dibalik pemberian hadiah tersebut. Pemberian hadiah ini biasanya atas dasar prestasi yang telah dilakukan oleh orang atau lembaga yang mendapat hadiah.

²⁶. QS. An Nisa (4) : 12

²⁷. Ibrahim Lubis. *Ekonomi Islam suatu Pengantar*. (Jakarta, Kalam Mulia, jil. 1, cet. 1, th. 1994), h. 281.

4. *Hibah*. Hibah adalah pemberian sesuatu dari seseorang kepada orang lain atau dari satu lembaga kepada lembaga lain dengan tidak ada bayarannya. Hibah ini biasanya dilakukan atas dasar sebuah kerelaan dari sang pemberi, namun terkadang juga ada unsur kepentingan dibalik pemberian hibah tersebut. Menurut Islam hibah ini boleh diberikan, dengan catatan tidak diperkenankan adanya kepentingan-kepentingan dibalik pemberian hibah tersebut. Kalau pemberian hibah tersebut dilakukan karena ada kepentingan, maka hal itu dinamakan suap. Dan praktek suap menyuap dilarang dalam Islam, karena hal ini bertentangan dengan Hadis Rasul yang artinya : “*Penyuap dan orang yang disuap sama-sama masuk Neraka.*”²⁸ Adapun syarat dari hibah: (1). Setiap barang yang boleh dijual, maka boleh dihibahkan, (2). Suatu hibah tidak dapat berstatus menjadi hak milik.²⁹
5. *Ihya'ul Mawat*. Ihya'ul mawat ini bisa disamakan dengan istilah membuka atau menghidupkan lahan baru. Pembukaan atas lahan baru ini, diatur oleh Islam. Hal ini karena zaman dulu ketika awal perkembangan Islam banyak tanah-tanah kosong tanpa pemilik. Banyaknya tanah kosong tersebut karena; *pertama* tanah itu memang benar-benar tidak bertuan, *kedua*. Tanah itu sengaja ditinggal oleh pemiliknya yang mengungsi karena ada bencana, dimana tanah tersebut ditinggal oleh pemiliknya lebih dari tiga tahun, *ketiga*. Tanah itu ditinggal mati oleh

²⁸. Hadis Riwayat Bukhari dan Muslim dari Abu Hurairah. Dalam Ibrahim Lubis. *Ibid*

²⁹. Musthafa Daib Al-Bagha. *At-Tadzhib Fi Addilatil Ghayati Wat Atqri*. Jil. 2. (Alih Bahasa: Fuad Kauma), (Semarang, Thoha Putra, cet. 1, th. 1989). h. 249.

pemilikinya karena dirampok, terkena bencana, sampai meninggal atau meninggal karena peperangan, yang mana tanah tersebut ditinggal oleh pemiliknya lebih dari tiga tahun. Karena banyak tanah yang tidak dapat diketahui siapa pemiliknya, maka oleh Nabi tanah tersebut supaya dimanfaatkan dengan cara untuk bercocok tanam, atau untuk usaha lain. Hal ini sesuai dengan hadis Nabi yang kurang lebih artinya: *"Siapa saja yang menghidupkan tanah mati, maka tanah (mati yang telah dihidupkan) tersebut adalah miliknya."*³⁰. Jelasnya Ihyaul mawat ini hendaknya supaya mengandung kemanfaatan baik yang membuka maupun orang lain yang ada di sekitar tanah tersebut. Adapun syarat dari Ihyaul mawat ini adalah: orang yang menghidupkan atau membuka tanah tersebut harus muslim.³¹

6. *Jual beli*. Jual beli pada dasarnya diperbolehkan oleh Islam, karena jual beli merupakan perbuatan yang mulia menurut Islam. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT. yang artinya kurang lebih :

*"...Padahal Allah telah menghalalkan (memperbolehkan) jual beli dan mengharamkan riba..."*³²

Dan hadis Nabi SAW. ketika beliau ditanya oleh salah seorang shahabat tentang pekerjaan apa yang mulia, maka Nabi SAW. menjawab pertanyaan tersebut dengan bersabda yang artinya : *"Pekerjaan tangan seseorang dan setiap jual beli yang baik."*³³ Transaksi jual beli ini mengalami perkembangan selaras dengan

³⁰. H. R. Imam Bukhori dari Umar bin Khattab. Dalam Taqyuddin An-Nabhani. *Membangun sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*. (Surabaya, Risalah Gusti, cet. 4, th. 1999). h. 75.

³¹. Musthafa Daib Al-Bagha. *Op. Cit.* h. 247-248. Lihat juga Mahmud Abu Saud. *Garis-Garis Besar Ekonomi Islam*. Penerjemah Achmad Rais, (Jakarta, Gema Insani Press, th. 1984) h. 98-100

³². Q. S. Al Baqarah, (2) :275.

³³. HR. Bukhori. Dalam Aliy As'ad. *Lok. Cit.* h. 158.

yang baik.”³³ Transaksi jual beli ini mengalami perkembangan selaras dengan perkembangan zaman. Hal ini terbukti dengan adanya proses jual beli dengan cara kredit. Ini artinya proses kepemilikan sebuah barang bisa dilakukan dengan jual beli cara tunai dan dengan cara kredit.

C. Jual Beli dalam Islam

Perkataan jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu: “jual dan beli”. sebenarnya kata “jual” dan “beli” memiliki arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Dengan demikian, perkataan jual beli menunjukkan adanya dua kegiatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan pihak yang lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli.³⁴ Adapun pengertian jual beli secara syar’i adalah “pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu dengan alat tukar yang sah, seperti uang).³⁵ Jual beli juga merupakan pekerjaan yang amat mulia. Hal ini terbukti dengan firman Allah yang telah dengan jelas menerangkan bahwa kegiatan jual beli adalah pekerjaan yang halal.³⁶ Sedangkan Nabi juga dengan sabdanya menerangkan bahwa jual beli yang baik adalah pekerjaan yang mulia. Adapun rukun dari jual beli antara lain: 1). Adanya pihak penjual dan pihak pembeli, 2). Adanya uang (alat tukar) dan benda, serta 3). Adanya lafal (akad) untuk ijab dan

³³. HR. Bukhori. Dalam Aliy As’ad. *Lok. Cit.* h. 158.

³⁴. Suhrwardi K Lubis. *Hukum Ekonomi Islam.* (Jakarta, Sinar Grafika cet. 1. th. 2000) h. 128.

³⁵. Sayid Sabiq. *Fikih Sunnah 12&13* (Bandung, Al-Ma’rif, th. 1988). h. 47-48.

³⁶. Q.S. Al Baqarah (2) :275.

subjek maupun objeknya. Syarat subjeknya terdiri dari : 1). Berakal, agar dia tidak terkecoh, orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, 2). Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa), 3). Keduanya tidak *mubazir*, dan 4). *Baligh*. Mengenai syarat objek dari jual beli yaitu: 1). Bersih barangnya, 2). Dapat dimanfaatkan, 3). Milik orang yang melakukan akad, 4). Mampu menyerahkan, 5). Mengetahui, dan 6). Barang yang diakadkan di tangan.

1. Al Qur'an

Islam sangat menjunjung tinggi pekerjaan yang mulia ini, karena disamping sebagai ibadah manusia terhadap sang Khaliknya, juga merupakan pekerjaan yang akan mendatangkan keuntungan.

2. Al Hadis

Berkaitan dengan aktivitas jual beli ini, banyak hadis Nabi yang menjelaskan bahwa kegiatan jual beli sangatlah mulia. Karena bila kegiatan jual beli tersebut diniatkan ibadah kepada Allah, maka kita akan mendapat pahala. Dan juga kita akan mendapatkan keberkahan, hal ini apabila jual beli yang kita lakukan tidak mengandung unsur riba. Karena riba tersebut jelas-jelas dilarang oleh Allah, seperti tercantum dalam firman-Nya Q.s. Al Baqarah. 2:275.

3. Prinsip dan Etika dalam Jual beli

Dalam kegiatan jual beli kita diharuskan tunduk pada aturan-aturan yang telah digariskan oleh Islam (hukum Islam). Pada dasarnya prinsip dalam jual beli

adalah sama-sama rela atau tidak ada yang dirugikan, hal ini sesuai dengan firman Allah SWT :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”³⁷

Berdasarkan firman Allah tersebut, maka kita dalam berjual beli hendaknya dilakukan dengan saling rela. Ini artinya dalam jual beli tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau didholimi oleh pihak lain. Selain saling rela atau suka sama suka, juga dalam jual beli diharapkan tidak ada unsur *Maghrib* (*Maisir*, *Gharar*, dan *Riba*). Karena ke tiga unsur tersebut dengan jelas telah dilarang oleh Allah. Adapun etika yang harus dijalankan dalam kegiatan jual beli adalah hendaknya selalu memegang prinsip-prinsip kejujuran, tanggung jawab, penyampaian yang benar, serta tidak menyimpang dari kaidah-kaidah syariah.

4. Hal-hal yang dilarang dalam praktek jual beli

Dalam prakteknya, kita terkadang menemukan proses jual beli yang menyimpang dari aturan, khususnya aturan Islam. Diantara penyimpangan tersebut dapat dijadikan sebagai hal-hal yang melanggar dalam praktek jual beli. adapun praktek-praktek yang melanggar dalam jual beli, antara lain :

³⁷. QS. An-Nisa' (4) :29

a. Penipuan

Penipuan ini sering terjadi pada transaksi jual beli, hal ini dikarenakan penipuan sangat mudah sekali dipraktekkan, terutama dalam transaksi jual beli. sebagai contoh : ketika para pedagang menjual buah, maka pedagang bisa mengelabui atau menipu pembelinya dengan cara buah yang segar atau bagus diletakkan di atas sedangkan buah yang jelek atau bahkan busuk tidak ditampakkan. Hal ini kalau si penjual tidak terus terang, maka si pembeli akan berasumsi bahwa buah yang dijual tersebut adalah bagus-bagus. Padahal ditengahnya atau sampai ke bawah banyak buah yang sudah busuk.

b. Penambahan/pengurangan dalam timbangan

Model kasus seperti ini banyak terjadi di kalangan masyarakat. Ironinya terkadang hal tersebut dijalani oleh para pedagang yang mengerti tentang hukum (hukum Islam).

c. Tidak jelas akadnya

Ketidak jelasan sebuah akad dalam suatu transaksi jual beli akan menjadikan transaksi tersebut batal dan tidak sah. Sebagai contoh jual beli yang kurang jelas antara tunai dan kredit. Ini artinya dalam setiap jual beli harus jelas apakah jual beli tersebut memakai akad kredit atau akadnya tunai.

d. Barang atau benda yang dijual belikan tidak bermanfaat

Dalam transaksi jual beli mestinya objek (benda/barang) yang dijual belikan haruslah bermanfaat. Artinya kalau objek tersebut tidak bermanfaat, maka jual beli tersebut dipandang oleh hukum (Islam) sebagai jual beli yang tidak boleh dilakukan.

e. Mengandung unsur Maghrib (*Maisir, Gharar, dan Riba*)

Pada prakteknya, tidak sedikit jual beli yang mengandung ketiga unsur tersebut. Hal ini dikarenakan ketiga unsur tersebut khususnya riba sampai dengan saat ini masih menjadi bahan perdebatan yang belum menghasilkan kata sepakat. Hal ini berkaitan dengan penyamaan antara bunga dengan riba. Ada yang berpendapat bahwa bunga itu sama dengan riba, ada juga yang berpendapat bahwa bunga tidak sama dengan riba. Dan bunga akan haram hukumnya ketika bunga tersebut berasal dari pinjaman yang sifatnya konsumtif. Tetapi kalau bunga itu berasal dari pinjaman yang produktif, maka hukumnya boleh dan bisa bermanfaat bagi manusia.

Namun kalau kita kembalikan kepada firman Allah yang tertera pada surat al Baqarah ayat 275, maka jelas bahwa yang namanya riba adalah haram hukumnya. Oleh karena itu ketika kita melakukan transaksi jual beli, maka harus terhindar atau bahkan tidak ada unsur riba yang terjadi pada proses jual beli.

BAB III
JUAL BELI KREDIT DALAM PANDANGAN
HUKUM ISLAM

A. Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang kredit (kredit jual beli) menurut hukum Islam. Kredit sebagai salah satu produk yang ditawarkan oleh bank ke nasabahnya ternyata mempunyai peran atau manfaat yang tidak sedikit. Karena dengan adanya kredit, masyarakat luas (kalangan menengah&bawah) dapat terbantu untuk memenuhi sebagian kebutuhan dalam hidupnya, termasuk dalam hal ini adalah rumah. Keadaan ini menuntut adanya legalitas yang jelas menurut Islam (hukum Islam), karena pada prakteknya sering dengan adanya akad/transaksi kredit ini terkadang justru menyusahkan bahkan memberatkan masyarakat yang dalam hal ini sebagai nasabah sebuah bank atau konsumen atas barang-barang yang diperjual belikan secara kredit tersebut.

Dengan demikian, tujuan bab ini merupakan upaya penggalian terhadap hukum jual beli secara kredit, khususnya dalam pandangan hukum Islam. Untuk mencapai tujuan tersebut di atas, maka bab ini akan membahas topik sebagai berikut :

- 1). Pendahuluan, 2). Kredit dalam konteks konvensional (yang didalamnya dibahas mengenai: definisi dan teori kredit; macam-macam kredit; fungsi atau peranan kredit), 3). Islam dan jual beli kredit yang di dalamnya dibahas meliputi: definisi jual beli menurut Islam, pendapat tentang adanya hukum jual beli kredit dalam Islam,

dalil-dalil yang membolehkan jual beli kredit, 4). Jual beli yang hampir sama dengan jual beli kredit yang akan membahas antara lain: Dua penjualan atas satu produk, *Bai'ul 'Inah*, dan *Bai'ut tawarruq*

B. Kredit dalam Konteks Konvensional

1. Definisi dan teori tentang kredit

Sebelum membahas mengenai jual beli kredit dalam pandangan hukum Islam, penulis sengaja terlebih dahulu membahas secara singkat tentang kredit dalam sudut pandang konvensional. Hal ini dimaksudkan untuk dijadikan sebuah pijakan dalam mempelajari kredit dalam pandangan hukum Islam. Dalam dunia perbankan ada salah satu produk yang keberadaannya sangat membantu masyarakat luas (kalangan menengah&bawah), produk tersebut sering dikenal dengan istilah kredit. Pada dasarnya ketika kita berbicara tentang kredit, kita akan selalu menemukan berbagai macam bentuk kredit. Namun sebelumnya kita perlu mengetahui terlebih dahulu tentang pengertian atau definisi kredit tersebut. Kata kredit berasal dari bahasa Latin yaitu "*credere*" "*credo*" dan "*creditum*"¹, yang semuanya berarti kepercayaan. Selanjutnya kata tersebut diadopsi oleh berbagai negara diseluruh dunia.

Kredit menurut kamus besar bahasa Indonesia, yaitu transaksi jual beli atau yang serupa yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur.² Sedangkan istilah kredit menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu: "penyediaan uang

¹. Kamus Ekonomi dan Keuangan, lihat D. Gandaprawira dalam Hessel N S Tangkilisan. *Manajemen Keuangan bagi Analisis Kredit Perbankan-Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance*. (Yogyakarta, Balairung & Co, th. 2003). h. 33.

². Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi 2, cet.8* (Jakarta Balai Pustaka 2001).h.465

atau tagihan yang dapat disamakan, 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”.³ Menurut undang-undang tersebut, penyediaan dana untuk nasabahnya tidak hanya bisa dalam bentuk kredit.⁴ Dari definisi tersebut, pada dasarnya kredit sangat membantu masyarakat luas. Karena dengan kredit masyarakat yang kurang mampu dapat memenuhi kebutuhannya ketika hendak membeli sesuatu yang dibutuhkan. Namun di sisi lain ketika kredit menjadi tren di tengah masyarakat, maka akan memunculkan budaya konsumerisme. Di mana budaya ini akan membentuk masyarakat menjadi “konsumen sejati”.

Selanjutnya istilah kredit ini diterapkan atau dipakai dalam dunia perdagangan (khususnya dalam jual beli) dan perbankan. Dalam dunia perdagangan istilah kredit dipakai ketika seorang atau beberapa orang melakukan kegiatan transaksi jual beli atau yang serupa, di mana jual beli tersebut menggunakan transaksi atau akad kredit yang cara pembayarannya diangsur. Sedangkan dalam dunia perbankan istilah kredit dipakai dalam bentuk salah satu produk yang ditawarkan kepada nasabah yang tujuannya: *pertama*. Membantu nasabah yang kekurangan dana, *kedua*. Supaya bank mendapat keuntungan dari adanya kredit tersebut. Hal ini karena bank posisinya sebagai lembaga *intermediry*.

³. UU No. 10 Th. 1998 Undang-undang tentang perbankan

⁴. Y. Sri Susilo Dkk. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. (Jakarta , Salemba Empat. 2000) h. 70.

2. Macam-macam kredit

Dilihat dari segi tujuan, kredit dibagi menjadi dua yaitu; kredit konsumtif, dan kredit non konsumtif. Kredit konsumtif adalah sebuah kredit yang ditujukan kepada para nasabah atau pemakai yang digunakan untuk keperluan pemenuhan kebutuhan sehari-hari,⁵ seperti untuk membeli rumah, membeli motor dan barang-barang lainnya yang sifatnya sebagai pemenuh kebutuhan sehari-hari. Sedangkan kredit non konsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada para nasabah atau pengguna dana yang dananya tersebut digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bersifat produktif. Sebagai contoh dana yang berasal dari pengajuan kredit digunakan untuk usaha atau bahkan untuk perluasan usaha atau untuk modal kerja.⁶ 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.⁷ Jenis kredit ini sering diberikan kepada *supplier* atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.

Dari segi kegunaan, kredit dibagi menjadi dua macam, yaitu:⁸ (a). *kredit investasi*. Jenis ini biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan suatu

⁵. Tim penyusun. *Ensiklopedi Ilmu Ekonomi*, (Jakarta, Cipta Adi Pustaka, cet. 1, Th. 1992. Lihat juga pada kamus Istilah-istilah Ekonomi.

⁶. Undang-undang No. 10 Th.1998 tentang perbankan

⁷. Kasmir. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta, Rajawali Pers, cet. 2, th. 2001). h. 77.

⁸. Kasmir. *Ibid.* h. 76-77.

perusahaan, (b). *kredit modal kerja*. Jenis ini merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan. Kredit modal kerja merupakan kredit yang dicairkan untuk mendukung kredit investasi yang sudah ada.

Dilihat dari segi jangka waktu, kredit terbagi atas tiga macam, yaitu:⁹ (a). *kredit jangka pendek*. Jenis kredit ini memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau terkadang paling lama hanya satu tahun serta biasanya jenis ini digunakan untuk keperluan modal kerja, (b). *kredit jangka menengah*. Biasanya jenis kredit ini memiliki jangka waktu berkisar satu hingga tiga tahun. Jenis kredit ini bisa digunakan untuk modal kerja. Sedangkan yang, (c). *adalah kredit jangka panjang*. Kredit dalam jenis ini merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang antara 3 sampai dengan 5 tahun. Biasanya jenis ini digunakan untuk investasi jangka panjang, misalnya perkebunan karet, kelapa sawit dan bisa juga untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

Sedangkan kalau dilihat dari segi jaminan, kredit dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁰ (1). *Kredit dengan jaminan*. Kredit ini diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai yang diberikan si calon debitur. Selanjutnya yang ke (2) *Kredit tanpa jaminan* atau lebih dikenal dengan nama kredit

⁹. Kasmir. *Op. Cit.* h. 78.

¹⁰. Kasmir. *Lok. Cit.* h. 78-79.

tanpa agunan (KTA). Jenis kredit ini diberikan tanpa jaminan atau agunan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan. Kredit ini sekarang sedang mengalami perkembangan yang cukup menarik. Hal ini dikarenakan oleh banyaknya lembaga keuangan yang menawarkan produk jenis ini kepada masyarakat luas.¹¹

Secara khusus, kredit dibagi menjadi beberapa macam, yaitu; Kredit Usaha Tani (KUT), Kredit Investasi, kredit modal kerja, kredit candak kulak, dan termasuk di dalamnya adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) yang akan menjadi pokok bahasan pada tesis ini.

3. Fungsi atau peran Kredit

Dalam kehidupan dewasa ini semakin hari tingkat kebutuhan semakin meningkat, apalagi budaya konsumtif sudah semakin meluas di tengah-tengah masyarakat. Tidak jarang untuk memenuhi kebutuhan hidup sering dilakukan pembeliannya dengan cara kredit.

Adapun yang dimaksud dengan pembelian dengan cara kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan terhadap sesuatu barang, yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual).¹²

¹¹. Jawa Pos. *Rublik Ekonomi dan Bisnis*. Edisi Minggu, 4 Mei 2003. h. 5

¹². Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta, Sinar Grafika, th. 2000). h. 142-143.

Berdasarkan keterangan di atas, maka tampak sekali manfaat adanya transaksi jual beli secara kredit di tengah-tengah masyarakat. Sebab seandainya tidak dimunculkannya transaksi jual beli dengan cara kredit ini, niscaya masyarakat yang berada di kelas menengah dan bawah akan kesulitan dalam memenuhi kesejahteraan hidupnya. Padahal dimungkinkan sekali barang yang dibutuhkan oleh kalangan masyarakat tersebut sangat berperan dalam proses peningkatan kesejahteraan mereka.

4. Sistem kredit kepemilikan rumah pada bank konvensional

Pada keterangan di atas telah dijelaskan bahwa kredit pada umumnya dipakai atau dimanfaatkan oleh masyarakat kalangan menengah bawah, (walaupun tidak menutup kemungkinan kalangan atas pun memanfaatkan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh lembaga baik itu bank maupun toko atau perusahaan dagang lainnya). Sebagai contoh dalam penggunaan kredit yaitu: dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah. Maka kredit yang digunakan adalah kredit kepemilikan rumah (KPR).

Sistem kredit kepemilikan rumah yang berlaku pada bank konvensional adalah; bahwa, sebelumnya nasabah mengajukan kredit yang di gunakan untuk kepemilikan (membeli atau membangun) rumah kepada bank, kalau pengajuan kredit tersebut dinilai oleh bank layak untuk diberikan kredit berdasarkan aturan yang telah berlaku (yang terkenal dengan istilah 5C: (*Character, Capacity, Collateral, Capital, Condition*)). Maka, setelah itu pihak bank dengan nasabah tersebut mengadakan perjanjian untuk menyepakati dan menyetujui beberapa aturan yang telah ditentukan.

Selanjutnya setelah pihak nasabah merasa cocok dan menyetujui atas segala peraturan, maka perjanjian disepakati.

Adapun kesepakatan atas perjanjian tersebut (pada umumnya) diantaranya adalah sebagai berikut: harga rumah yang ditawarkan, angsuran yang harus dilakukan 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. Untuk lebih jelasnya penulis lampirkan foto copy contoh formulir pengajuan kredit kepemilikan rumah oleh nasabah kepada pihak bank.

C. Islam dan jual beli kredit

Seperti diketahui bahwa al-Quran dan hadits merupakan sumber tuntutan hidup bagi kaum muslimin untuk menapaki kehidupan fana di dunia ini dalam rangka menuju kehidupan kekal di akhirat nanti. Al-Quran dan hadits sebagai penuntun memiliki daya jangkau dan daya atur yang universal. Artinya, meliputi segala aspek kehidupan umat manusia dan selalu ideal untuk masa lalu, kini, dan yang akan datang.

Kegiatan ekonomi dalam pandangan Islam merupakan tuntutan kehidupan. Disamping itu juga merupakan anjuran yang memiliki dimensi ibadah. Hal itu dapat dibuktikan dengan firman Allah yang artinya:

“Sesungguhnya kami telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan kami adakan bagimu di muka bumi itu (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur.”¹³

Dalam kesempatan lain dikatakan;

“Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Hanya kepada-Nyalah kamu kembali dibangkitkan.”¹⁴

Karena al qur’an dan hadis merupakan sumber dari hukum Islam, maka kedua sumber tersebut memuat berbagai macam hukum, termasuk diantaranya yang berkenaan dengan hubungan antara manusia dengan sesamanya (*Hablumminannaas*). Hubungan antara manusia dengan sesamanya ternyata banyak sekali bentuknya. Salah satu yang sudah terjadi dari zaman dulu yaitu kegiatan jual beli. Di mana kegiatan jual beli ini ada yang dilakukan secara tunai, ada juga yang dilakukan secara kredit.

Kegiatan jual beli sendiri dalam al qur’an diistilahkan dengan istilah *Al Bai’* yang artinya jual beli. Hal ini seperti terungkap dalam ayat al qur’an yang artinya kurang lebih:

“.....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba...”¹⁵

Pada kenyataannya kegiatan jual beli di tengah masyarakat ini mengalami perkembangan dalam bentuknya. Hal ini terbukti kalau misalnya pada zaman awal

¹³. QS. Al-A’raf (7) : 10

¹⁴. QS. Al-Mulk (67) : 15

¹⁵. QS. Al-Baqarah (2) : 275

perkembangan Islam jual beli lebih banyak dilakukan secara tunai, maka kegiatan jual beli pada zaman sekarang ada yang dilakukan dengan cara kredit.

1. Definisi Jual Beli Kredit menurut Islam

Di antara hal-hal baru yang melanda masyarakat pada era informasi dan globalisasi ini, khususnya dalam bidang muamalah adalah jual beli. Pada perkembangannya proses jual beli ini mengalami perubahan dalam bentuknya yaitu dari jual beli biasa hingga ke jual beli kredit (*al-bai bit-taqsith*)¹⁶ yang mana dengan perkembangan tersebut sudah dipastikan akan muncul sebuah persoalan, maka dengan adanya fenomena ini dibutuhkan sebuah legalitas hukum untuk menjawab dan mengatur kegiatan jual beli kredit tersebut. Islam yang posisinya sebagai agama yang mengatur segala aspek kehidupan manusia, hendaknya bisa menjawab dari persoalan ini.

Menurut bahasa, *taqsith* ialah 'membagi-bagi sesuatu dan memisah-misalkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah'.¹⁷ Al-Fayyumi berkata, "*Al-Qisthu* ialah *an-nashiibu* 'bagian', bentuk jamaknya (plural) *aqsaathuun*, seperti *himlun* bentuk jamaknya *ahmaalun* (muatan/beban). *Qassathal kharaaja taqsiithan* 'apabila ia membagi-bagi kharaj 'pajak' menjadi beberapa bagian tertentu'.¹⁸ Sedangkan menurut Istilah *Bai' bit-taqsith* diartikan menjual sesuatu dengan

¹⁶. Al Amien Ahmad. *Jual Beli Kredit Bagaimana Hukumnya*. (Jakarta, Gema Insani Press, th. ;998). h.14.

¹⁷. Al Amien Ahmad. *Ibid*. h. 17.

¹⁸. Al Amien Ahmad. *Op. Cit*. h. 18.

pembayaran yang diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan lebih mahal daripada pembayaran kontan (tunai).¹⁹

Berkaitan dengan jual beli kredit (*taqsith*) ini setidaknya ada beberapa pedoman yang dapat dijadikan pegangan dalam memahami maksud dari jual beli kredit (*taqsith*) secara syar'i, yaitu:²⁰ *pertama*. Seorang pedagang menjual barang dagangannya secara *mu-ajjalah* -kredit- dengan ketentuan harga lebih tinggi daripada secara tunai. *Kedua*. *Taqsith* -kredit- ialah membayar hutang dengan 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.

2. Pendapat Tentang adanya Hukum Jual Beli Kredit dalam Islam

Hukum Islam yang dalam hal ini identik dengan istilah Fiqh (khususnya Fiqh Muamalah) yang merupakan alat untuk mengatur segala aspek kehidupan manusia yang diantaranya jual beli kredit (bagian dari muamalah), dituntut untuk bisa menjawab segala persoalan, khususnya pada aspek muamalah.

Beberapa ulama berbeda pandangan/pendapat dalam menyikapi adanya jual beli secara kredit. Sehingga, karena perbedaan itu, maka para ulama tersebut terbagi menjadi dua kelompok, pertama yaitu para ulama dan ahli hukum yang mempunyai

¹⁹. Al Amien Ahmad. *Lok. Cit.* h. 19.

²⁰. Al Amien Ahmad. *Ibid.* h. 20. Hal ini bisa dilihat pada *Muqawwinat al-Iqtishad al-Islamy* oleh Dr. Abdus Sami'al Mishry, dinukil dari kitab *Attijarah fil Islam* oleh Dr. Abdul Ghani ar-Rajihy. Dan *Dururul Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam* no. 157, III:110. Untuk pedoman yang ketiga oleh Al Amien Ahmad diambil dari *Syahrul Majallah oleh Munir al-Qadhy* I:280. Dan *Majallah asy-Syari'ah wad Dirasat al-Islamiyah* diterbitkan oleh Universitas Kuwait Fakultas Syari'ah, edisi VII bulan Sya'ban 1407 H, h. 140.

pandangan bahwa jual beli kredit hukumnya adalah haram, para ulama dan ahli hukum ini menyatakan bahwa perjanjian pembelian dengan kredit merupakan sesuatu yang perbuatan yang dilarang, hal ini sesuai dengan ketentuan sunnah yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Abu Hurairah,

“Barang siapa menjual dengan dua harga dalam satu perjanjian, maka haknya adalah menerima perjanjian harga yang lebih kecil atau kalau tidak akan masuk kepada pelanggaran riba.”

Ulama-ulama yang keberatan dengan praktek jual beli kredit ini adalah ulama-ulama yang bermazhab Hanafi dan Syafi’i.²¹ Mereka berpendapat bahwa pembelian dengan kredit adalah sebagai riba Nasi’ah,²² yaitu berwujud tambahan yang dibebankan kepada pihak kreditur (orang yang berhutang), dan tentunya hal ini sangat memberatkan bagi pihak yang berhutang.

Sedangkan para ulama yang menyatakan bahwa pembelian dengan kredit dibolehkan adalah seperti Imam Thawus, Al Hakam, dan Hammad, demikian juga Yusuf Qardhawi dan juga kebanyakan ulama,²³ asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terlalu jauh sehingga memberatkan kreditur.

Penulis sendiri mempunyai pendapat bahwa jual beli secara kredit adalah tetap boleh selama pihak debitur tidak sengaja akan memberatkan pihak kreditur.

Misalnya dalam bentuk aturan, antara kedua belah pihak tetap mengangkat azaz

²¹. Suhrawardi K Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. (Jakarta, Sinar Grafika, th. 2000). h. 143.

²². Suhrawardi K Lubis. *Ibid.* lihat juga M. Syafi’i A. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta Gema Insani Pers kerjasama dengan Tazkia Institute)

²³. Suhrawardi K Lubis *Op. Cit*

keadilan satu sama lainnya. Dan jual beli kredit ini sudah merupakan adat atau kebiasaan di berbagai daerah khususnya di Indonesia sendiri.

Berkaitan dengan jual beli secara kredit ini, seandainya perjanjian tersebut dilarang. Maka niscaya para pemakai perjanjian yang biasanya dari kalangan masyarakat bawah akan menemui kesulitan dalam meningkatkan kesejahteraan hidupnya, sedangkan barang yang dibeli dengan cara kredit tersebut sangat berperan baginya untuk melakukan usaha peningkatan taraf hidupnya. Sebagai contoh kredit rumah untuk memperlancar kegiatan usaha, dan lain-lain.

3. Dalil-dalil yang Membolehkan Jual Beli Kredit

Berkaitan dengan adanya jual beli kredit, yang ternyata dalam Islam diperbolehkan, maka di bawah ini penulis berusaha menampilkan dalil yang berkaitan dengan jual beli kredit tersebut. Adapun dalil-dalil tersebut adalah sebagai berikut:

a. Ayat-ayat al Quran.

Semua ayat al Quran yang menghalalkan *bai'* atau 'jual-beli' dijadikan sebagai dalil yang sah dan bolehnya akad *bai' bitaqsith* (kredit), firman Allah:

*"...padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba..."*²⁴

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya..."*²⁵

*"...Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu..."*²⁶

²⁴. QS. Albaqarah (2) : 275.

²⁵. QS. Albaqarah (2) : 282.

²⁶. QS An-Nisa' (4) : 29.

b. Sunnah Nabi

Sedangkan hadis-hadis Nabi dan Atsar (perkataan sahabat) yang membolehkan jual beli dengan kredit dengan tambahan harga pada selain *Sil'un Ribawiyah*²⁷, sangat banyak. Berikut ini penulis tampilkan sebagiannya saja:

*"Dari Abdullah bin Amr bin Ash r.a. bahwa ia diperintah Nabi saw. mempersiapkan pasukan perang. Maka, Abdullah bin Amr berkata, "Kita tidak punya zhahr (onta yang kuat)." Kemudian, ia (perawi) berkata, 'kemudian Abdullah bin Amr diperintah Nabi saw. memberi zhahr kepada orang yang hendak mengeluarkan sedekah. Lalu, Abdullah bin Amr menukar seekor onta dengan dua ekor onta dan beberapa ekor onta lainnya. Dibelinya onta itu kepada orang yang hendak mengeluarkan sedekah atas perintah Rasulullah saw..."*²⁸

*"Diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a. katanya, 'Tatkala Nabi saw. memerintahkan agar Bani nadhir diusir dari Madinah, datanglah kepada Nabi saw. beberapa orang di antara mereka, lalu berkata, 'Sesungguhnya kami mempunyai banyak tanggungan hutang yang belum dilunasi.' Maka, jawab Nabi saw: "Tinggalkanlah (harta-hartamu) dan Segeralah berangkat."*²⁹

*"Diriwayatkan dari Nabi bersabda: "Ada tiga keberkahan didalam jual beli, yaitu: pertama jual beli dengan tidak tunai, ke dua (Mucaradhah, nama lain dari Mudharabah), yang ke tiga mencampur gandum dengan beras bukan untuk diperjual belikan, namun untuk keperluan rumah tangga."*³⁰

c. Qiyas

Dilihat dari qiyas *bai' bit taqsith* juga termasuk jual beli yang syariatkan oleh Allah, misalnya sama dengan jual beli salam dan semisalnya;

²⁷. *Sil'un Ribawiyah* ialah segala macam barang dagangan yang biasa ditakar atau ditimbang, bila hendak dijual. Dalam Al-Amien Ahmad *Op. Cit.* h. 75.

²⁸. Riwayat Daruqutni dalam sunnah-nya ; *Kitabul buyu'*, no. 261, III : 69. Dalam Al-Amien Ahmad *Lok. Cit.* h. 76. Bisa juga dilihat di *Fathul Bari*, IV : 419.

²⁹. Riwayat Daruqutni dalam sunnahnya ; *Kitabul buyu'*, no. 190, III :46. Dalam Al Amien Ahmad *Ibid.*

³⁰. Riwayat Ibnu Majah, dalam shahihnya. Fasal Tijarah, hadis ke4228. dalam Ahmad. *Ibid.*

“Siapa saja yang meminjamkan (sesuatu), hendaklah ia meminjamkannya dalam takaran tertentu dan timbangan tertentu sampai batas waktu tertentu (juga).”³¹

D. Jual beli yang hampir sama dengan jual beli kredit

Dari keterangan di atas tampak jual beli yang terjadi di tengah masyarakat tidak hanya dengan cara kredit, tapi ada juga dengan cara lain yang hampir sama dengan jual beli secara kredit. Adapun jual beli yang hampir sama dengan jual beli secara kredit, yaitu antara lain:

1. Dua penjualan atas satu produk

Rasulullah SAW. pernah melarang perihal dua penjualan dalam satu atau dua akad dalam satu akad, sebagaimana yang telah diriwayatkan oleh Abu Hurairah, yang kurang lebih artinya :”Rosulullah saw. pernah mencegah (orang-orang) dari dua penjualan atau transaksi dalam satu produk (barang atau jasa).³²

a). Pengertian dua penjualan atas satu produk

Ahli ilmu menafsirkan “dua penjualan atas satu produk“ yang dilarang oleh Nabi yaitu dengan mengemukakan tiga contoh, yaitu seperti di bawah ini:

a.1. saya menjual mobil atau rumah ini kepadamu, misalnya dengan harga 40 ribu real kontan dan dengan harga 45 ribu real dengan kredit. Kemudian, berpisahlah dengan si pembeli tanpa ditentukan dijual dengan kontan atau

³¹. Riwayat Bukhari dan Muslim serta yang lainnya. Dalam Al Amien Ahmad *Ibid.* . 80.

³². Kitabul Buyu’, bab “*Maa ja-a finnahyi ‘an bai’ataini* no:1231. Dalam Al Amien Ahmad *Jual Beli Kredit* h. 27

dengan kredit. Maka transaksi jual beli seperti adalah fâsid tidak sah karena terdapat ketidakjelasan (*jahalah*) dalam jual beli ini.

a.2. Saya menjual kebun ini kepadamu dengan harga sekian, misalnya, dengan syarat kamu harus menjual rumah si fulan kepadaku dengan harga sekian. Maka jual beli ini tidak sah lagi daripada jual beli pertama karena disamping mengandung *jahalah* juga bersyarat.

a.3. Saya menjual sesuatu kepada anda dengan harga seribu real secara kredit, tetapi pihak penjual membelinya kembali dengan harga sembilan ratus dari pembeli dengan cara kontan. Maka, transaksi jual beli model ini benar-benar rusak karena mengandung hilatur riba (tipu muslihat agar tidak dianggap riba), jual beli seperti ini yang dinamakan dengan *Bai'ul 'Inah*.

b). *Beberapa Pendapat Ulama tentang Dua Penjualan atas Satu Produk*

b. 1. Pendapat Imam Tirmidzi. Al-Hafizh Imam Tirmidzi berkata setelah meriwayatkan Hadis Abu Hurairah: yang dimaksud dengan dua penjualan dalam satu produk ialah seorang penjual mengatakan, "saya menjual baju ini kepadamu dengan harga sepuluh ribu secara kontan dan dua puluh ribu secara kredit."

Pihak penjual tidak menentukan dengan harga kontan atau kredit. Akan tetapi, bila ditentukan salah satu keduanya, maka tidak mengapa, apabila transaksi jual beli ini menggunakan salah satu dari dua akad (kontan-kredit) dalam jual beli.

Imam Syafi'i mengatakan: "yang dimaksud dengan larangan Nabi mengenai dua penjualan atas satu produk ialah bila seseorang dalam menjual barang ia mengatakan: 'saya menjual rumahku ini kepadamu dengan harga sekian dengan

syarat kamu harus menjual anakmu dengan harga sekian. Maka apabila sudah positif anakmu dijual kepadaku, maka pasti rumahku dijual kepadamu.’ Penjualan semacam ini berbeda jauh dengan jual beli yang tidak ditentukan harganya sehingga masing-masing dari pihak penjual dan pembeli tidak tahu pasti akad jual beli mana yang dipilih.”

b. 2. Pendapat Imam Al-Khaththabi. Imam Al-khaththabi berkata, “sehubungan dengan larangan dua penjualan atas satu produk, maka kami akan menampilkan dua contoh akad jual beli yang terlarang ini. Pertama, seorang penjual mengatakan, ‘saya menjual pakaian ini kepadamu sepuluh dinar kontan dan lima belas dinar kredit, maka, akad jual beli ini tidak sah karena pihak pembeli tidak tahu harga barang tersebut kontan atau kredit. Sebab, apabila dalam transaksi jual beli terdapat kesamaran harga, maka transaksinya batal. Contoh kedua, seorang pedagang berkata, ‘saya menjual hamba ini kepada anda dua puluh dinar dengan syarat anda harus menjual hamba perempuan kepadaku dengan harga sepuluh dinar.’ Jual beli tersebut tidak sah, karena pihak penjual menentukan harga hamba laki-lakinya dengan harga dua puluh dinar dengan syarat pihak pembeli hamba laki-laki menjual hamba perempuannya kepada penjual hamba laki-laki dengan harga sepuluh dinar. Padahal, syarat semacam ini belum tentu dipenuhi.

Menurut *aktsarul fuqaha* (mayoritas pakar fikih) akad dua penjualan atas satu produk sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya adalah tidak boleh, yakni *fasad* (batal) akad jual belinya.

Syaikh Imam al-Khatthabi menegaskan, “Tidak diragukan lagi bahwa akad jual-beli yang mengandung ketidakjelasan, pasti *fasid* jual belinya. Adapun apabila dalam majelis akad ditentukan salah satu dari dua akad, maka jelas akad jual beli ini sah. Bahkan, di kalangan ulama tidak terjadi khilaf. Kalaupun ada ulama yang berbeda pendapat dalam hal ini, jangan dihiraukan.”

b. 3. Pendapat Imam Nawawi. Ketika ia menerangkan perkataan Syarazi dalam kitab *al-Muhadzdzab*, “jika ada orang berkata, ‘saya jual kepadamu satu *mitsqal* emas dengan harga seribu dinar dan satu *mitsqal* perak’. Maka, jual belinya batil karena kadar ukuran dari kedua barang tersebut tidak ditentukan dengan jelas. Dan, apabila ia berkata, ‘Saya jual barang ini kepadamu seharga seribu real secara kontan atau dua ribu real secara kredit.’ Maka, jual beli tersebut batil karena harganya tidak ditentukan dengan tegas. Hal ini sama dengan orang yang mengatakan, “Saya jual kepadamu seorang dari dua hamba ini.” Imam Nawawi berkata, “Dua masalah ini sebagaimana telah dikatakan oleh Syarazi berdasarkan kesepakatan ulama terkena larangan jual beli gharar.”³³

Dari keterangan tentang pendapat para imam seperti di atas mengenai pengertian *bai'atain fi bai'atin*, maka jelaslah bagi kita bahwa antara sekian banyak penafsiran yang berbeda-beda perihal pengertian *bai'atain fi bai'atin* dan *bai'bit-taqsih* tidak punya hubungan sama sekali. Oleh karena itu, Tarmidzi mengatakan: “Apabila seseorang membedakan akad satu dengan yang lainnya,

³³. *Al-Majmu' Syahrul Muhadzdzab*. Dalam Al Amien Ahmad.

maka tidak mengapa apabila akad ini dilangsungkan dengan salah satu dari dua akad.”

2. Bai'ul 'Inah

Diantara sekian banyak jual beli yang dilarang Islam ialah bai'ul 'inah.

Diriwayatkan oleh Ibnu Umar r.a. ia berkata, “Saya mendengar Rasul bersabda :

*“Apabila kalian melangsungkan bai'ul 'inah, mengambil ekor-ekor sapi, merasa puas dengan hasil pertanian, dan meninggalkan jihad, niscaya Allah menimpakan kehinaan kepada kalian yang tidak akan dicabut hingga kalian kembali kepada agamamu.”*³⁴

Pengertian Bai'ul 'inah

Imam Nawawi rahimahullah dalam *Tahdzibul Asma' wal-Lughat* berkata, bahwa bai'ul 'inah—huruf 'ain dikasrah—sudah dikenal masyarakat, yaitu berasal dari kata *al-'ain*. Al-Hawi berkata: “dinamakan inah karena akad jual beli ini dapat mendatangkan 'ain, yaitu keuntungan uang dirham dan dinar.”³⁵

Al-Fayyumi dalam *Al-mishbah Al-Munir* menegaskan, “*Al-'inah*-huruf *ain* dikasroh-ditafsirkan oleh fuqaha sebagai berikut. Seorang pedagang menjual barang dagangannya dengan diangsur sampai batas waktu yang telah disepakati. Setelah itu dia membelinya kembali pada majelis yang sama kontan dengan harga yang lebih murah, agar terselamat dari riba.

Ada yang berpendapat bahwa jual beli ini disebut 'Inah karena pemberi barang dengan kredit menerima uang kontan sebagai ganti dari barang tersebut. Yang

³⁴. Sunan Abu Daud, no. 3462, III : 274-274. Dalam Al-Amien Ahmad. *Jual beli kredit bagaimana hukumnya*. (Jakarta, Gema Insani Press, th. 1998). h. 47.

³⁵. *Tahdzibul Asma' wal-Lighat* IV:54. Dalam Al Amien Ahmad. *Ibid*. h. 49

demikian itu haram, bila pihak pembeli memberikan syarat agar pihak penjual harus membelinya kembali dari pihak pembeli pertama dengan harga yang sudah ditentukan. Oleh karena itu, bila antara penjual dan pembeli tidak ada ikatan syarat, maka Imam Syafi'i membolehkannya, karena menurut beliau akad jual beli yang demikian terselamat dari mafsadah (kerusakan, keburukan).³⁶ Akan tetapi, sebagian *mutaqaddimin* (para pendahulu) bersikeras menganggapnya haram, dan mereka berkata, "Itu saudara kandung Riba." Tetapi, kalau kalau pihak pembeli menjualnya kepada selain penjual dalam majelis yang sama, maka hal itu disebut '*Inah* juga. Tapi, *bai'ul 'inah* seperti ini boleh menurut kesepakatan ulama.

3. *Bai'ut Tawarruq*

Syekhul Islam Ibnu Taimiyah menegaskan, "apabila seseorang membeli barang dengan harga seratus dirham, lalu karena sangat membutuhkan uang, dijual dengan harga sembilan ratus dinar, maka jual beli ini disebut mas'alah *tawarruq*. Dalam hal ini para ulama berbeda pendapat. Yang paling kuat ialah pendapat yang mengatakan bahwa *bai'ut tawarruq* haram. Bahkan, akad ini merupakan dasar kuat bagi riba sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Umar bin Abdul Aziz dan lainnya."³⁷

Adapun sebab diharamkannya praktek jual beli ini, karena pihak pembeli menjadikan *bai'ut tawarruq* sebagai sarana riba demi mendapatkan keuntungan yang

³⁶. Al Amien Ahmad. *Op.Cit.*

³⁷. Ibnu Taimiyah, *Majmu' Fatawa*. Dalam Al Amien Ahmad *Ibid.* h. 58.

besar. Hal ini bertentangan dengan *bai' bit taqsith* yang diniatkan untuk menggunakan dan memanfaatkan barang yang dibeli.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB IV
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Pendahuluan

Dalam kehidupan sehari-hari, kita terkadang mendengar atau menyaksikan ketika seorang nasabah yang membutuhkan atau hendak membeli/membangun rumah mengalami kekurangan dana, maka orang itu bisa mengajukan ke bank dengan cara mengajukan kredit untuk pembelian atau pembangunan rumah yang dibutuhkan tersebut. Produk kredit yang diberikan oleh bank kepada orang (nasabah) tersebut biasanya dinamakan “Kredit Kepemilikan Rumah” (KPR) dan kredit ini masuk dalam kategori kredit konsumtif.¹

Pada awalnya, adanya kredit tersebut baik dan cukup membantu bagi nasabah. Dalam hal ini tidak membantu nasabah saja, namun demikian juga pihak pengembang pun (yang dalam hal ini sebagai pihak pembangun rumah) merasa terbantu atas produk tersebut, karena secara tidak langsung pihak bank ikut memasarkan rumah-rumah yang telah atau akan dibangun oleh pengembang.

Seiring dengan perjalanan operasionalnya bank, ternyata kredit tersebut tidak selamanya membantu masyarakat, tetapi terkadang justru bisa memberatkan masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan tidak sedikit yang mengalami masalah (dalam

¹. Alex R dan Happy P. *Kamus Keuangan dan Perbankan* (Jakarta, PT Halilintar, th. 1995). h. 86.

pengembalian atau ketika hendak mengangsur), ketika sudah membeli atau menggunakan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan (khususnya bank). Walaupun banyak juga yang merasa terbantu dengan adanya kredit kepemilikan rumah tersebut. Namun hal ini tetap perlu diperhatikan, karena sebuah masalah kalau dibiarkan, lama kelamaan akan menyebabkan sebuah ancaman bagi bank, begitu juga bagi nasabah.

B. Sekilas Tentang Kelembagaan Perbankan

Pada bab ini akan diulas apa yang menjadi pokok bahasan pada tesis ini, yaitu tentang jual beli kredit rumah menurut hukum Islam. Namun sebelumnya akan ditampilkan secara singkat mengenai kelembagaan perbankan khususnya bank umum, baik bank konvensional maupun bank syariah, yang meliputi pengertian, produk-produk yang ditawarkan serta beberapa hal yang berkaitan dengan dunia perbankan. Hal ini dimaksudkan untuk memberi gambaran terlebih dahulu mengenai dunia perbankan khususnya yang ada di Indonesia, baik bank umum konvensional maupun bank umum syariah.

1. Bank Konvensional

Bank konvensional adalah sebuah lembaga keuangan dalam bentuk bank umum, yang operasionalnya memakai prinsip-prinsip konvensional yang dalam hal ini menggunakan sistem yang sudah terkenal atau masyhur di kalangan masyarakat (simpanan atau pinjman), baik masyarakat Indonesia maupun masyarakat luar negeri. Bank konvensional ini biasanya ada yang dalam bentuk bank umum. Di mana Bank umum sendiri dapat diartikan sebagai suatu badan usaha yang kegiatan utamanya

menerima simpanan dari masyarakat dan atau pihak lainnya, kemudian menyalurkannya dalam bentuk pinjaman.²

Bank umum konvensional ini dalam mendapatkan keuntungan menggunakan sistem yang sudah dikenal masyarakat luas yaitu sistem bunga. Sehingga ketika nasabah menyimpan dananya ke bank umum konvensional akan mendapatkan bunga dalam setiap bulannya, begitu juga ketika nasabah meminjam dana di bank umum konvensional, maka nasabah akan memberikan bunga kepada bank.

Adapun fungsi utama dari adanya bank yaitu:³ (1). Untuk menghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman, (2). Menyediakan mekanisme dan alat pembayaran yang efisien dalam kegiatan ekonomi, (3). Menciptakan uang melalui pembayaran kredit dan investasi, (4). Menyediakan jasa pengelolaan dana dan *trust* atau wali amanat kepada individu dan perusahaan, (5). Menyediakan fasilitas untuk perdagangan internasional, (6). Memberikan pelayanan penyimpanan barang-barang berharga (*save deposit box*), dan (7). Menawarkan jasa-jasa keuangan lainnya, seperti: kartu kredit, cek perjalanan, ATM, kliring serta transfer dana.

Dari fungsi-fungsi utama adanya bank tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa produk-produk yang ditawarkan kepada masyarakat umum tidak jauh berbeda, seperti pada fungsi nomor 2 sampai 7. Namun bank bisa juga menawarkan beberapa

². Subagyo dkk. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Yogyakarta, Bagian Penerbitan STIE YKPN, ed. 2, cet. 1, th. 2002). h. 86. Lihat juga UU No. 10 th. 1998 tentang Perbankan dalam Kasmir. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta, Rajagrafindo, cet. 2, th. 2001).

³. Subagyo dkk. *Ibid*. h. 86

produk lain baik dalam bentuk penyimpanan dana, maupun penyaluran dana (kredit), seperti kredit untuk kepemilikan rumah (KPR).

2. Bank Syariah

Bank syariah adalah sebuah badan usaha lembaga keuangan (bentuk bank umum dan atau bentuk bank perkreditan) yang dalam usahanya sesuai dengan syariah Islam. Atau dengan bahasa lain bahwa bank syariah adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada al Quran dan Hadis Nabi SAW. Perwataatmadja dan Antonio membedakan menjadi dua pengertian, yaitu bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam.⁴

Bank syariah, khususnya di Indonesia masih baru, di mana bank umum syariah pertama berdiri yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang berdiri pada tahun 1992. Adapun sekarang, bank syariah di Indonesia berjumlah kurang lebih 10 bank syariah. Dari jumlah tersebut yang umum syariah baru dua, yaitu BMI dan Bank Syariah Mandiri (BSM), sedangkan yang lainnya masih dalam bentuk Unit Usaha Syariah (UUS).

Pada dasarnya bank syariah hampir sama fungsi dan tugasnya dengan bank umum konvensional, yaitu salah satunya sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang *surplus* dana dengan pihak yang *defisit* dana. Namun dalam hal ini bank syariah bisa lebih dari sekedar lembaga keuangan saja, melainkan bank syariah bisa di sebut

⁴. Perwataatmadja dan M. S Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta, PT. Dana Bhakti Wakaf, edisi 2, th. 1992). h. 1

sebagai lembaga perekonomian umat. Hal ini dikarenakan bank syariah posisinya disamping lembaga keuangan dalam bentuk bank, bisa juga lembaga keuangan dalam bentuk non bank. Alasannya adalah bahwa bank syariah bisa menawarkan produk-produk layanan yang mestinya hanya dilakukan oleh lembaga keuangan non bank sebagai contoh layanan gadai emas seperti yang sudah ditawarkan oleh BSM.

C. Analisis Aktivitas Kredit Kepemilikan Rumah Konvensional

Sebagaimana yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, bahwa jual beli secara kredit pada dasarnya diperbolehkan oleh Islam. Karena dengan adanya jual beli kredit tersebut, maka akan membantu masyarakat terutama yang berasal dari kalangan menengah dan bawah dalam memenuhi kebutuhannya (rumah atau kendaraan). Namun dari aktivitas jual beli kredit tersebut, terkadang timbul masalah, dimana masalah tersebut bisa merugikan baik nasabah (pembeli) atau bank/pengembang (penjual).

Untuk mengetahui secara cermat adanya masalah yang biasanya muncul dalam aktivitas jual beli kredit khususnya pada kredit kepemilikan rumah (KPR), maka pada sub bab ini penulis berusaha menampilkan secara singkat tentang aktivitas kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ditawarkan oleh bank baik yang konvensional maupun yang syariah kepada masyarakat. Setelah itu, dilanjutkan dengan menganalisa kegiatan kredit kepemilikan rumah tersebut dari unsur mekanisme dan akad/transaksi yang selama ini terjadi.

Bank pada operasionalnya ada yang menggunakan cara konvensional, ada juga khususnya sekarang yang menggunakan cara bagi hasil atau syariah (BMI yang berdiri tahun 1992). Namun, karena bank konvensional yang terlebih dahulu hadir, maka tidak mengherankan jika produk-produk dari bank konvensional tersebut lebih dulu dikenal bahkan sudah men”darah daging” di lapisan masyarakat Indonesia ini.

Dalam dunia perbankan (khususnya konvensional), produk yang ditawarkan kepada masyarakat salah satunya adalah produk yang menggunakan mekanisme kredit, produk ini biasanya oleh bank dijadikan kunci dalam meraih pendapatan (keuntungan) yang besar, karena dengan bank memberikan kredit/pinjaman kepada masyarakat, maka bank akan mendapatkan bunga dari kredit tersebut. Oleh karena itu produk kredit ini banyak ditawarkan oleh bank-bank, baik bank konvensional maupun bank syariah (yang memakai istilah “pembiayaan”). Karena tujuannya membantu masyarakat kelas menengah dan bawah, maka biasanya kredit ini banyak di manfaatkan oleh kedua kelas tersebut.⁵

Salah satu produk kredit pada bank konvensional yang sudah dikenal oleh masyarakat banyak adalah produk kredit kepemilikan rumah (KPR). Produk ini kali pertama dikenalkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN),⁶ di mana produk ini pada awalnya disediakan oleh Bank untuk membantu masyarakat yang hendak memenuhi

⁵. Walaupun tidak sedikit juga kalangan atas yang memanfaatkan produk yang ditawarkan oleh bank ini, sebab kebanyakan orang dengan adanya kredit ini, maka kebutuhan yang sifatnya *tersier*-pun (kebutuhan akan barang-barang mewah) akan terpenuhi. Jadi dengan adanya kredit ini, maka pada dasarnya akan membantu masyarakat, baik kalangan bawah, menengah, maupun atas. Hal ini adalah sebagai peluang tersendiri bagi lembaga keuangan khususnya bank, maupun lembaga keuangan yang khusus memberikan kredit atau pembiayaan.

⁶. Tim penyusun *Kamus Ekonomi dan Perbankan* (Jakarta, P.T. Cipta Adi Karya)

kebutuhan primer (yang dalam hal ini adalah rumah). Khususnya para pegawai negeri sipil golongan rendah. Kredit ini masuk dalam kategori kredit konsumtif,⁷ karena kredit tersebut digunakan oleh nasabah untuk pemenuhan kebutuhan.

Seiring dengan jalannya waktu, bank-bank konvensional lainnya banyak yang mengadopsi dan menawarkan jenis produk ini kepada masyarakat luas.⁸ Hal ini dari satu sisi bersifat positif, karena masyarakat “disuguhi” dengan banyak pilihan ketika akan mengajukan kredit untuk kepemilikan rumah, namun di sisi lain bersifat negatif, karena bank-bank tersebut untuk mendapatkan nasabah yang membutuhkan kredit tersebut, dalam bersaing terkadang sudah tidak sehat lagi. Hal ini dibuktikan dengan tingkat perbedaan antar bank satu dengan bank yang lain, baik dalam harga ataupun bunga yang harus dibayar oleh nasabah sangat jauh sekali. Walaupun dalam hal aturan mainnya hampir semuanya sama.

Karena bank konvensional dalam menawarkan produk kredit tersebut menggunakan sistem bunga, maka dalam pengambilan keuntungan bank menerapkan bunga, hal ini menyebabkan dalam penentuan bunga tersebut tidak memakai tawar-menawar, melainkan langsung ditentukan oleh pihak bank, hal ini pada bank yang menggunakan sistem bagi hasil (yang disebut dengan istilah bank syariah) tidak digunakan, karena bank syariah dalam operasionalnya menggunakan sistem bagi hasil, sehingga dalam menentukan *margin* atau bagi hasil tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak (bank dan nasabah).

⁷. Lihat *footnote* 4 hal. 3

⁸. Bahkan Lembaga keuangan yang berbentuk Bank Perkreditan Rakyat (BPR) pun sudah banyak yang menawarkan produk kredit ini (misalnya untuk wilayah DIY yaitu BPR Danagung Bakti).

Salah satu bentuk produk kredit yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR).⁹ Dalam menawarkan produk kredit ini bank bekerjasama dengan pihak pengembang, karena pihak pengembang inilah yang pada dasarnya mempunyai tanah atau rumah yang hendak dijual ke masyarakat atau bisa juga dengan istilah penjual rumah. Dalam hal ini pihak pengembang bisa: (1). Menyerahkan sepenuhnya kepada pihak bank untuk memasarkan tanah atau rumah yang hendak atau sudah dibangun kepada masyarakat yang membutuhkan. Atau (2). Pihak bank hanya dijadikan tempat untuk pembayaran (mengangsur) ketika nasabah hendak membeli tanah atau rumah dari pengembang tersebut.

Kredit ini oleh bank ditujukan kepada masyarakat yang hendak membeli atau membangun rumah. Adapun mekanisme pengajuan kredit kepemilikan rumah ini, seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya adalah sebagai berikut: bahwa, sebelumnya nasabah mengajukan kredit yang digunakan untuk kepemilikan (membeli atau membangun) rumah kepada bank, karena bank telah bekerjasama dengan pihak pengembang, maka pihak bank akan memberikan informasi tentang harga, tipe, lokasi dan semua hal-hal yang menyangkut dengan KPR kepada nasabah yang mengajukan KPR tersebut. Jika pengajuan kredit tersebut dinilai oleh bank layak untuk diberikan kredit berdasarkan aturan yang telah berlaku (yang terkenal dengan istilah 5C:

⁹. Walaupun sebenarnya macam dari kredit ini banyak. Lihat bab sebelumnya

(*Character, Capacity, Callateral, Capital, Condition*).¹⁰ Maka, setelah itu pihak bank dengan nasabah tersebut mengadakan perjanjian untuk menyepakati dan menyetujui beberapa aturan yang telah ditentukan. Selanjutnya setelah pihak nasabah merasa cocok dan menyetujui atas segala peraturan, maka tinggal penyerahan rumah dari pihak pengembang kepada nasabah di hadapan notaris, yang selanjutnya nasabah akan mengangsur pembayarannya kepada bank berdasarkan aturan yang telah ditentukan.

Adapun kesepakatan atas perjanjian tersebut (pada umumnya), diantaranya adalah sebagai berikut: harga rumah yang ditawarkan, angsuran yang harus diberikan nasabah kepada bank setiap bulannya, bunga yang dikenakan setiap angsuran, dan biaya administrasi yang harus dibayar oleh nasabah, dan berapa persen yang harus diberikan oleh nasabah kepada notaris (hal ini biasanya tergantung dari lokasi, type, dan harga). Setelah beberapa perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka nasabah dipersilakan untuk menempati atau membangun rumah yang dibeli dengan cara kredit tersebut.

Ketika bank menentukan bunga yang harus dibayar oleh nasabah, bank tidak memberi kesempatan kepada nasabah untuk menawar. Jadi nasabah tersebut langsung menerima begitu saja apa yang diteloh ditentukan oleh bank. Yang demikian ini kelihatannya sepele dan tidak ada masalah, toh nasabah langsung menerima begitu

¹⁰. Istilah ini sudah menjadi aturan main dari seluruh bank baik yang ada di dalam negeri maupun yang di luar negeri. Tapi tidak sedikit bank yang terkadang mengabaikan aturan tersebut, terutama ketika bank memberikan kredit kepada salah satu anggota dari anak perusahaan, atau kepada pihak keluarga pemilik saham terbanyak. Hal inilah yang menyebabkan munculnya kredit macet/bermasalah atau Non Performing Loan (NPL).

saja. Namun kalau kita telaah secara mendalam, kejadian seperti di atas bisa dimanfaatkan oleh bank untuk memperoleh keuntungan yang besar, walaupun kadang bank bisa berdalih bahwa dalam menentukan tingkat bunga sudah sesuai dengan aturan. Tapi yang jelas, antara bank dengan nasabah tidak ada transparansi dalam penetapan bunga.

Dari model mekanisme KPR yang terjadi pada bank konvensional seperti tertera di atas. Ada beberapa hal yang menjadi persoalan, yaitu: *pertama*, dalam hal penetapan bunga yang harus dibayar oleh nasabah, pihak bank tidak memberi tawaran terlebih dahulu atau tidak adanya proses tawar-menawar dalam pemberlakuan bunga yang harus diberikan oleh nasabah kepada bank. Yang *kedua*, adanya unsur ketidaktransparan mengenai harga, serta bunga. Hal ini terjadi karena ketiga pihak (bank, pengembang dan nasabah) belum tentu bertemu dalam satu forum atau satu tempat, yang bertemu hanyalah pihak pembeli (nasabah) dengan pihak bank. Hal ini dikarenakan pihak pengembang telah menyerahkan sepenuhnya kepada pihak bank, sehingga harga yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah ada kesempatan bisa melebihi apa yang dikehendaki oleh pihak pengembang.

Hal inilah yang sering terjadi, sehingga nasabah (pembeli) terkadang berada di pihak yang dirugikan. Ketika pembeli rugi (didholimi), maka yang menanggung untung adalah pihak bank dan pihak pengembang, mengapa demikian? Sebab ada kemungkinan pihak pengembang memang sengaja tidak mau bertemu dengan pihak pembeli (karena sudah menyerahkan sepenuhnya ke bank).

Inilah yang sering terjadi di tengah masyarakat kita, ketika masyarakat tersebut bertransaksi jual beli dengan cara kredit. Padahal di satu sisi masyarakat akan terbantu dengan adanya sistem kredit, namun di sisi lain masyarakat (kalangan menengah dan bawah) itu sendiri justru yang sering menanggung kerugian. Hal inilah yang dimaksud bahwa dengan adanya jual beli kredit, tapi tetap menimbulkan persoalan di tengah masyarakat.

Sepintas dari kedua persoalan di atas, sepertinya sudah menjadi pemakluman di kalangan umum, namun terkadang transaksi dengan akad kredit disalah gunakan oleh salah satu pihak, mungkin pihak penjual (pengembang yang diwakili oleh bank) maupun pembeli itu sendiri. Karena sudah menjadi pemakluman di kalangan masyarakat, maka persoalan yang kecil biasanya tidak menjadikan masalah. Tetapi di lain waktu terkadang persoalan kecil tersebut bisa menjadi besar.

D. Evaluasi dan Solusi Aktivitas KPR Konvensional

1. Evaluasi dari Aktivitas KPR Konvensional

Setelah aktivitas KPR yang tersebut di atas dianalisis, langkah selanjutnya adalah mengevaluasi dari aktivitas KPR, yang tujuannya adalah untuk mengetahui akar masalah yang muncul dari aktivitas KPR itu, sehingga bisa dimunculkan upaya-upaya untuk mengatasi masalah tersebut. Adapun upaya-upaya yang mesti dilakukan adalah *pertama*; meng-evaluasi proses atau mekanisme dari aktivitas KPR yang selama ini sudah ditawarkan oleh bank kepada nasabah, hal ini diperlukan karena selama ini produk KPR yang ditawarkan kepada nasabah masih memunculkan masalah (sebagai contoh: adanya unsur; *Maisir, Gharar, dan Riba*).

Berdasarkan keterangan di atas, yang menyatakan bahwa aktivitas KPR yang ada di bank konvensional selama ini menggunakan sistem bunga. Dengan menggunakan sistem bunga yang diterapkan oleh bank konvensional tersebut, maka bank konvensional akan mendapatkan keuntungan dalam bentuk bunga. Bunga tersebut oleh bank dijadikan sebuah pemasukan yang dapat meningkatkan pendapatan. Walaupun pada sebuah bank pendapatan tidak hanya berasal dari bunga saja, melainkan bisa berasal dari administrasi atau pendapatan yang berasal dari jasa-jasa lain yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat: (kliring, transfer, *Save Deposit Box* (SDB), dan lain sebagainya).

Bunga ini, yang oleh masyarakat luas terkadang masih terjadi polemik. Satu sisi mengatakan bahwa bunga bank selama untuk hal-hal yang produktif, maka bunga bank tersebut boleh. Ini artinya bahwa masyarakat diperbolehkan untuk memberikan bunga ke bank atau menerima bunga dari bank. Sedangkan untuk bunga bank yang sifatnya konsumtif maka tidak dapat diperbolehkan. Namun di sisi lain ada yang mengatakan bahwa bunga bank baik untuk produktif maupun konsumtif, tetap dilarang.¹¹

Seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa KPR yang selama ini di tawarkan oleh bank konvensional menggunakan mekanisme bunga. Hal ini sudah menjadi aturan dari bank sentral (BI), artinya sangat wajar ketika sebuah bank konvensional

¹¹. Kelompok inilah yang sekarang sedang menggalakkan sistem perbankan non bunga (bank syariah). Dimana bank syariah tersebut merupakan salah satu dari bagian atau sub bahasan pada kajian-kajian Ekonomi Islam.

mengeluarkan produk kredit, maka bank tersebut akan menerapkan bunga, begitu juga sebaliknya ketika nasabah menyimpan dananya ke bank, maka nasabah tersebut akan mendapatkan bunga dalam setiap bulannya.

Karena bank konvensional tersebut menerapkan bunga dalam operasionalnya, maka nasabahnya harus mengikuti pada aturan yang telah ditentukan oleh pihak bank. Jadi kalau nasabah tersebut tidak mematuhi aturan tersebut, maka bank akan memperingatkan atau menutup rekening nasabah itu. Hal ini juga berlaku pada nasabah yang mengajukan kredit. Artinya nasabah yang mengajukan kredit itu harus mematuhi aturan, yang dalam hal ini sebagai misal adalah pembayaran angsuran dan ditambah dengan bunga.

Dari keterangan di atas, maka perlu adanya sebuah evaluasi yang berhubungan dengan mekanisme kredit kepemilikan rumah tersebut untuk dijadikan pelajaran bagi baik bank konvensional maupun bank syariah. Adapun evaluasi yang dapat dilakukan adalah; (a). Diharapkan bank konvensional ketika menawarkan produk kredit baik kredit untuk modal kerja maupun kredit untuk konsumtif (termasuk KPR), pihak bank yang dalam hal ini sebagai perantara antara pengembang dengan nasabah hendaknya bisa mempertemukan pihak pembeli (nasabah) dengan pihak penjual (pengembang). Sehingga dalam memutuskan sebuah harga (rumah) dapat dihasilkan harga yang disepakati oleh masing-masing pihak. (b) Diharapkan dengan adanya produk kredit tersebut pihak bank tidak akan mempermainkan harga atau mungkin jumlah angsuran yang harus disetor oleh nasabah ke bank. Sehingga

kalau demikian, dengan adanya kredit tidak terjadi kerugian di antara masing-masing pihak (nasabah, pengembang, dan bank).

Yang *kedua*; adalah evaluasi terhadap model transaksi KPR tersebut menurut aturan. Hal ini diperlukan karena pada prakteknya terkadang bank-bank yang menawarkan produk KPR tersebut sering mengesampingkan aturan yang berlaku. Sebagai contoh, dalam produk KPR pada dasarnya bank hanya sebagai perantara antara pihak penjual (pengembang) dengan pihak pembeli (nasabah). Ini artinya bank tidak mempunyai hak yang terlalu lebih dalam (ikut campur) ketika menentukan harga, karena ketika bank terlalu mencampuri dalam proses penentuan harga, maka bank akan cenderung mempengaruhi khususnya kepada pihak pengembang, sehingga kalau demikian pihak nasabah yang akan dirugikan ketika harga sudah dipermainkan oleh pihak pengembang yang telah dipengaruhi oleh bank.

Dari kasus tersebut di atas, diharapkan pihak bank akan berdiri sebagai pihak penengah atau dengan kata lain, bahwa bank hanya sebagai perantara antara pengembang dengan nasabah. Sehingga bank tidak akan terlalu ikut campur dalam proses penentuan harga dan bunga yang harus dibayar. Namun hal ini rasanya sulit direalisasikan, karena mengingat bank dalam hal ini posisinya sudah dipercaya atau pihak pengembang sudah menyerahkan sepenuhnya kepada bank. Sehingga memang terkadang wajar juga ketika bank sudah bisa menentukan harga dan bunga yang harus dibayar oleh nasabah.

2. Solusi atau Jawaban

Dengan dasar inilah, seandainya pihak bank menginginkan atau menghendaki dalam prakteknya tidak menggunakan bunga atau hendak menggunakan sistem bagi hasil, maka aturan-aturan yang sudah ada tersebut harus dirubah dengan jalan mengajukan ke Bank Indonesia (BI) untuk membuka cabang syariah atau mengkonversi dari konvensional ke syariah penuh. Karena Bank Indonesia (BI) disamping membolehkan, juga Bank Indonesia telah mengeluarkan aturan bagi bank yang hendak mengkonversi dari konvensional ke syariah murni atau cukup membuka cabang syariah atau bahkan yang lebih kecil lingkupnya yaitu unit usaha syariah (UUS).¹² Ketika hendak mengajukan izin tersebut sebelumnya pihak manajemen bank tersebut harus disetujui oleh para pemegang saham, dengan syarat harus melalui RUPS (Rapat Umum para Pemegang Saham). Karena RUPS ini adalah forum/tempat untuk membicarakan berbagai hal mengenai operasional bank ke depan, termasuk aturan-aturan yang ada di dalamnya. Dan biasanya wewenang yang paling tinggi dipegang oleh para pemegang saham yang mayoritas.

Setelah mendapat persetujuan dari RUPS melalui dewan komisaris, pihak manajemen bank lapor ke bank sentral (Bank Indonesia) untuk mendapatkan izin dan tata aturan mainnya. Dari BI inilah, bank tersebut akan mendapat izin atau persetujuan untuk membuka cabang syariah atau konversi dari konvensional ke

12. Sistem ini disebut dengan *Dual Banking System*. Undang-undang No. 10 Th. 1998 tentang perbankan.

syariah penuh, dalam bentuk mungkin petunjuk pelaksanaan (juk-lak) atau petunjuk teknis (juk-nis). Walaupun hal ini memerlukan waktu yang lama.

Seperti telah dijelaskan di atas, yaitu bahwa produk KPR kali pertama ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), namun seiring jalannya persaingan yang terjadi antar sesama bank, maka banyak bank-bank konvensional yang ikut serta menawarkan produk KPR tersebut kepada masyarakat luas.

Apa yang terjadi pada bank konvensional mesti sudah diatur dan diakui oleh dewan komisaris, termasuk produk KPR tersebut. Apabila KPR tersebut hendak diganti, maka hal ini seperti yang telah dijelaskan di atas, yaitu harus melalui persetujuan dewan komisaris. Artinya tidak mudah untuk mengganti atau mengubah sebuah produk yang telah berjalan dan dikenal oleh masyarakat banyak. Adapun upaya yang dapat dilakukan berkenaan dengan KPR supaya sesuai dengan hukum Islam adalah dengan membuat terobosan baru atau dengan kata lain, dengan menciptakan sebuah produk baru yang sesuai dengan hukum Islam, setelah itu baru dikenalkan kepada masyarakat luas.

Hukum Islam membolehkan jual beli dengan cara kredit, namun kredit tersebut seperti yang bagaimana? atau yang seperti apa? Islam ketika membolehkan jual beli dengan cara kredit, juga disertai dengan alasan dan dibarengi dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak itu adalah: bahwa ketika keduanya melakukan transaksi jual beli dengan cara kredit, maka tidak boleh diikuti dengan kepentingan-kepentingan yang akan membuat rusak atau batalnya transaksi

itu. Maksudnya adalah dalam transaksi jual beli kredit, tidak adanya unsur untuk mencari keuntungan secara berlebihan atau tidak dengan sengaja supaya pihak pembeli merasa keberatan. Syarat yang kedua adalah bahwa dalam jual beli kredit itu tidak ada unsur penipuan, atau bahkan unsur untung-untungan (spekulasi). Karena unsur-unsur tersebut dilarang oleh hukum Islam.

Di atas sudah dijelaskan bahwa bank tidak akan merubah aturan yang telah berjalan (bentuk produk kredit ke bentuk produk yang lain). Hal ini karena produk tersebut disamping sudah banyak yang mengenal, juga banyak yang memanfaatkan. Artinya ketika produk tersebut diganti, maka konsekuensinya bank akan berusaha lagi dalam mensosialisasikan produk tersebut kepada masyarakat, padahal proses ini membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Selanjutnya dari evaluasi tersebut di atas, diharapkan adanya solusi yang bijaksana. Artinya solusi tersebut diharapkan tidak merugikan salah satu pihak baik itu bank maupun pihak nasabah. Dan solusi tersebut diharapkan nantinya selain sebagai jalan tengah atau jawaban, juga diharapkan solusi tersebut bisa disosialisasikan atau bahkan diaplikasikan pada tataran praktis (dalam hal ini di dunia perbankan-syariah-khususnya di Indonesia)

Dari pemaparan di atas, sebagai solusinya yang dapat dilakukan oleh bank-bank konvensional adalah dengan membuka cabang syariah atau yang lebih kecilnya, yang dalam hal ini adalah membuka unit usaha syariah (UUS). Karena dengan membuka cabang syariah atau membuka unit usaha syariah bank bisa menawarkan produk-produk baru yang sesuai dengan aturan syariah, berkenaan dengan hal ini

Bank Indonesia sebagai bank sentral di Indonesia telah mengaturnya dengan seperangkat undang-undang yang telah disosialisasikan kepada masyarakat, walaupun undang-undang tersebut belum sepenuhnya sempurna. Undang-undang tersebut adalah UU No. 10 Tahun 1998, yang dilanjutkan dengan dikeluarkannya *Blue Print* (cetak biru) bagi Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia.¹³

Bank Indonesia dalam mengatur atau membuat undang-undang tentang keberadaan bank-bank syariah tersebut telah bekerjasama dengan Dewan Syariah Nasional (DSN). DSN ini adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang tugasnya membantu MUI dalam mendorong dan memajukan ekonomi umat.¹⁴

Pada prakteknya, cabang syariah atau UUS tersebut sudah menawarkan produk pembiayaan untuk pembelian atau pembangunan rumah bagi masyarakat yang hendak membeli atau membangun rumah. Produk tersebut yang telah dikenal oleh masyarakat adalah dengan akad Murabahah, bahkan ada yang dalam bentuk akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT). Produk-produk tersebut oleh bank syariah ditawarkan ke masyarakat guna membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah.

¹³. Tim Bank Indonesia Modul Short Courst *Perbankan Syariah* yang diadakan oleh Islamic Business School STIS Yogyakarta th. 2003. h. 8.

¹⁴. Ma'ruf Amin, kata pengantar dalam *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta, diterbitkan atas kerjasama DSN MUI dengan BI Edisi 1 th. 2001).

E. Beberapa Akad Pembiayaan yang Sudah Ditawarkan Oleh Bank Syariah

Produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah/cabang/uus di Indonesia khususnya untuk kepemilikan rumah belum semuanya sama, artinya antara bank syariah yang satu dengan yang lain berbeda, hal ini karena belum adanya aturan yang baku yang ditujukan kepada seluruh bank syariah baik yang ada di Indonesia maupun yang ada di luar negeri. Oleh karena itu produk yang ditawarkan kebanyakan dalam bentuk Murabahah dan Ijarah atau Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).¹⁵ Hal ini juga dikarenakan bank syariah di Indonesia untuk sementara banyak mengadopsi ke bank-bank syariah yang ada di negara tetangga (Malaysia). Fenomena ini disebabkan karena bank syariah yang ada di Malaysia tersebut lebih dulu berdiri ketimbang bank syariah di Indonesia.

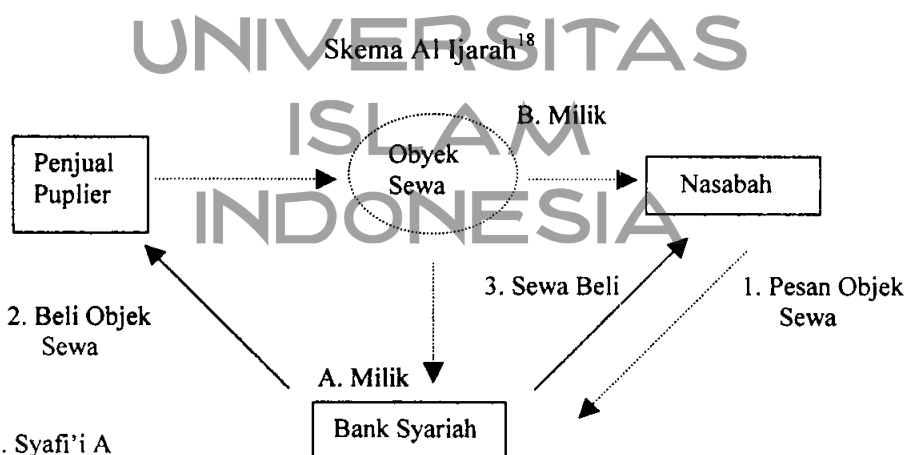
Sebagai contoh adalah bank syariah yang pertama berdiri sekitar tahun 1990 an tepatnya tahun 1992 yaitu dengan nama Bank Muamalat Indonesia (BMI), yang pada mulanya BMI ini banyak menggunakan atau mempraktekkan akad Murabahah dan atau Bai Bithaman Ajil (BBA). Begitu juga halnya ketika hendak menawarkan produk pembiayaan untuk hal perumahan, BMI menawarkannya dengan produk BBA tersebut, karena produk ini relatif mudah diterima oleh masyarakat, begitu juga dengan produk Murabahah. Namun sekarang dalam menawarkan produk akad yang

¹⁵. Subagyo dkk. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Yogyakarta, Bagian Penerbit STIE YKPN, ed. 2, cet. th. 2002). h.125.

tujuannya untuk kepemilikan rumah BMI menggunakan akad Ijarah khususnya Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).¹⁶

Adapun mekanisme dari akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik tersebut, adalah sebagai berikut: mula-mula pihak nasabah mengajukan pembiayaan ke bank syariah untuk memenuhi kebutuhan (yang dalam hal ini adalah rumah), karena bank bukan pihak yang berjualan rumah, sedangkan nasabah membutuhkan rumah, maka bank akan memenuhi kebutuhan nasabah tersebut dengan cara pengadaan (membeli) barang (rumah) kepada pengembang. Setelah itu rumah tersebut akan disewakan kepada nasabah. Setelah masa sewa berakhir, bank akan memberikan opsi kepada nasabah yang isinya apakah sewa tersebut akan dilanjutkan, apakah sewa rumah tersebut akan diakhiri dengan pemindahan hak milik dari bank ke nasabah. Yang demikian ini disebut Ijarah Muntahia Bit Tamlik (Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan).¹⁷

Gambar. 6. Ijarah



¹⁶ <http://www.muamalatbank/produk.co.id> accessed: 05-09-2003.

¹⁷ <http://www.muamalatbank/produk.co.id> accessed: 05-09-2003.

¹⁸ M. Syafi'i A. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. (Jakarta, Gema Insani Press bekerjasama dengan Tazkia Institute, cet. 1, th. 2000). h. 119.

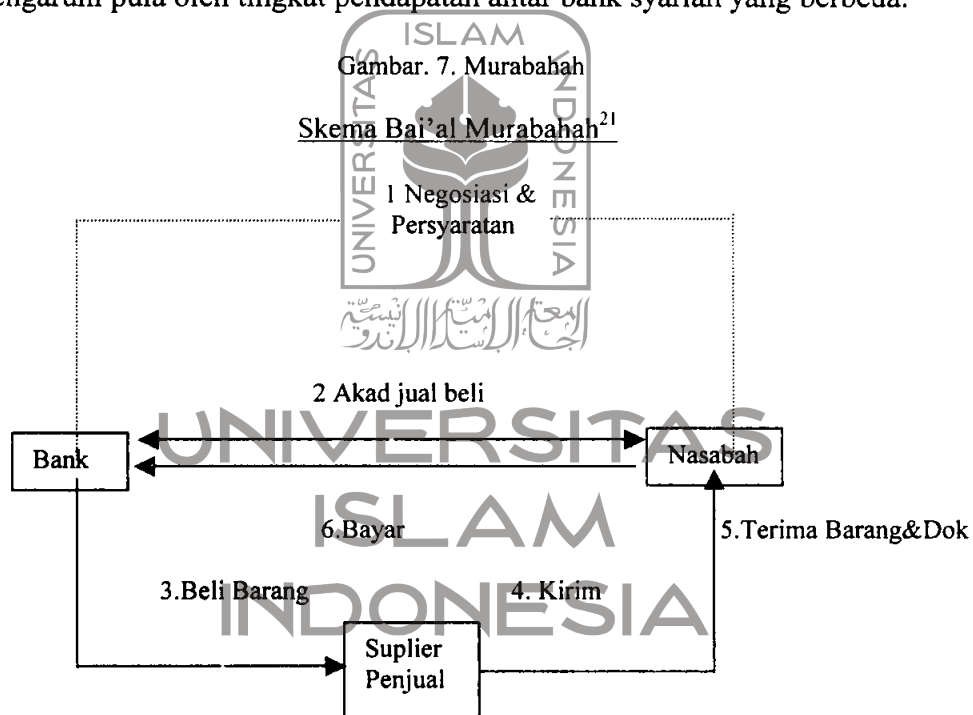
Sedangkan pada bank BNI Syariah Bank Syariah Mandiri (BSM) ketika menawarkan produk pembiayaan yang ditujukan untuk kepemilikan rumah menggunakan akad Murabahah/Bai Bithaman Ajil (BBA).¹⁹ Untuk lebih jelasnya di bawah ini penulis tampilkan model mekanisme pembiayaan untuk kepemilikan rumah dengan menggunakan akad Murabahah yang ditawarkan oleh BSM kepada masyarakat sebagai berikut:

Mula-mula nasabah datang ke bank (BNI Syariah) untuk mengajukan pembiayaan yang bertujuan guna pembelian sebuah rumah. karena BNI Syariah bukan pedagang atau penjual rumah, maka BNI Syariah menunjuk si nasabah tersebut untuk membeli rumah kepada pihak penjual rumah (pengembang). Setelah nasabah membeli rumah dari pihak pengembang, maka nasabah tersebut melaporkan ke BNI Syariah bahwa dirinya sudah mendapatkan rumah. Dalam laporannya ke BNI Syariah pihak nasabah harus melaporkan secara detail mengenai rumah tersebut, mulai dari harga pokok, *type*, ciri-ciri rumah, dan lain sebagainya. Setelah nasabah melaporkan segala sesuatunya tentang rumah tersebut kepada bank, kemudian rumah tersebut oleh bank dijual lagi kepada nasabah tadi dengan pelunasannya diangsur. Dalam penjualan rumah dari bank ke nasabah, bank akan meminta tambahan keuntungan (*margin*) kepada nasabah dengan berdasarkan kesepakatan antara keduanya (bank dengan nasabah). Adapun cara pengembalian dana tersebut si nasabah akan mengangsur

¹⁹. <http://www.syariah-mandiri/produk.co.id> accexed: 13-09-2003 lihat juga pada Subagyo dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya..*

setiap bulannya berdasarkan atas kesepakatan bersama, begitu juga dengan apa yang diterapkan oleh BSM.²⁰

Produk pembiayaan dengan tujuan untuk kepemilikan rumah yang menggunakan akad Murabahah seperti ini juga diterapkan oleh BSM. Adapun mekanisme dari produk pembiayaan yang ada di BNI Syariah dengan BSM tidak jauh berbeda. Mungkin yang membedakan antara keduanya adalah tingkat *margin*, hal ini dikarenakan antara bank syariah satu dengan yang lainnya pasti berbeda, karena hal ini dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan antar bank syariah yang berbeda.



Sumber: M. Syafi'i A

²⁰. <http://www.syariah-mandiri/produk.co.id> accessed : 13-09-2003, harian Republika edisi 27 Oktober 2003, kolom Iqtishady, lihat juga Karnaen P dan M. Syafi'i A. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. (Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, edisi 2, th. 1992). h. 26.

²¹. M. Syafi'i A. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. h. 107.

Dari pemaparan tersebut di atas, terkesan bahwa setiap bank syariah atau semua bank syariah baik yang ada di dalam negeri maupun yang ada di luar negeri belum ada kesamaan atau dengan bahasa lain belum ada kata sepakat dalam menawarkan produk terutama produk untuk pembiayaan atau produk pelepasan dana ke masyarakat. Hal ini terbukti dalam menawarkan produk pembiayaan yang dipergunakan untuk kepemilikan rumah, setiap bank syariah berbeda-beda dalam menawarkan produk tersebut.

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa bank-bank syariah yang ada di Indonesia, pada saat ini ketika menawarkan produk pembiayaan untuk perumahan banyak menggunakan produk Ijarah dan Murabahah. Adapun pengertian pembiayaan Ijarah adalah suatu pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.²²

Dalam perbankan syariah juga dikenal pembiayaan dengan akad Murabahah, yaitu suatu pembiayaan yang pelunasannya dengan cara diangsur, namun yang diangsur tersebut bukan pokoknya, melainkan bagi hasilnya. Adapun pelunasan pokoknya yang diberikan ke bank oleh nasabah ke bank ketika sudah jatuh tempo. Pembiayaan dengan akad ini sudah sering sekali dijalankan atau ditawarkan kepada nasabah, ketika bank syariah baru berdiri.²³

²². Karnaen P dan M. Syafi'i A. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. (Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, cet. 1, th. 1992). h. 29.

²³. Adiwarmen A Karim, *Mengenal Bank Syariah di Indonesia*, (Majalah Panji Masyarakat, vol. 2, edisi II, th, 1999). h. 29.

Selain pembiayaan dengan akad Murabahah tersebut, ada satu jenis pembiayaan yang begitu *boombastis* ketika awal berdirinya bank syariah di Indonesia (BMI). Akad tersebut dinamakan Bai Bithaman Ajil (BBA). Akad ini hampir sama dengan akad Murabahah, namun yang membedakan antara keduanya adalah dalam proses angsuran yang dilakukan oleh nasabah, angsuran pokok disertakan, sehingga nasabah dalam mengangsur tidak hanya bagi hasilnya saja, namun menyertakan pula angsuran pokoknya.²⁴

Selain akad Bai Bithaman Ajil, ada akad yang hampir sama yaitu akad Bai takjiri. Akad Bai Takjiri atau sewa beli adalah suatu akad sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam akad ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian daripadanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur.²⁵

Mekanisme dari akad ini adalah sebagai berikut: *pertama*. Bank mula-mula membeli aset yang dibutuhkan nasabah, *kedua*. Pada saat itu juga bank menyewakan aset tersebut kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran sewa nasabah dapat memiliki aset tersebut, yang *terakhir*. Tarif sewa dan persyaratan lainnya harus telah disepakati terlebih dahulu oleh kedua belah pihak.²⁶

Namun pada perkembangannya produk-produk tersebut banyak mendapat sorotan dari para ahli (baik ahli Fiqh, maupun Ahli perbankan). Para ahli tersebut ada

²⁴. Karnaen P dan M. Syafi'i A, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, cet. 1, th. 1992). h. 26-27

²⁵. Karnaen P dan M. Syafi'i A, *Ibid.* h. 32.

²⁶. Karnaen P dan M. Syafi'i A. *Op. Cit.*

yang mengomentari bahwa produk BBA dan Murabahah tidak jauh beda dengan produk yang ditawarkan oleh bank konvensional, yang membedakan hanyalah ada kata-kata bagi hasil (bank syariah) dengan bunga (bank konvensional). Tapi hakekatnya sama, walaupun tidak kentara.

Dari realita tersebut di atas nampaknya perlu sebuah jawaban atau solusi alternatif yang bisa dijadikan rujukan atau pedoman bagi bank syariah yang menawarkan produk pembiayaan khususnya pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat. Artinya bank syariah perlu melakukan terobosan dengan menawarkan atau menginovasi sebuah produk pembiayaan yang khusus untuk pemenuhan kebutuhan rumah. Dimana produk tersebut diharapkan benar-benar sesuai syariah Islam walaupun tidak seratus persen.

F. Akad Alternatif

Ketika bank syariah hendak menjawab permasalahan di atas, rasanya bank syariah perlu banyak belajar dari Negara Islam lainnya, yang dalam hal ini adalah Iran dan Sudan. Di kedua negara Islam ini bank syariah sudah sedemikian maju serta banyak produk yang ditawarkan kepada masyarakat dari produk penghimpunan dana (*funding*) sampai produk pelemparan/pembiayaan (*financing*). Adapun yang membedakan bank syariah di kedua negara tersebut dengan bank-bank syariah di negara-negara Islam lainnya salah satunya adalah pada produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah. Bank syariah baik yang di Iran maupun yang di Sudan dalam menawarkan pembiayaan untuk kepemilikan rumah menggunakan produk akad

Musyarakah Mutanaqishah.²⁷ Sekarang bank syariah yang ada di daerah timur-tengah sudah banyak yang menawarkan produk pembiayaan tersebut walaupun belum semuanya.

Penggunaan akad ini berdasarkan atas rekomendasi hasil dari konferensi bank-bank syariah yang ada di negara-negara Islam (timur-tengah dan Afrika Utara) pada tahun 1997 yang diadakan di Bahrain tentang produk-produk bank syariah.²⁸ Dimana konferensi tersebut menyarankan supaya bank syariah mencari terobosan baru untuk menghasilkan sebuah akad baru yang dapat membantu kebutuhan masyarakat, termasuk kebutuhan masyarakat terhadap perumahan. Dari ijtihad atau pencarian tersebut, dihasilkan sebuah akad yang disebut akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

Akad ini memang baru dan belum dikenal oleh masyarakat perbankan, karena disamping baru, akad ini merupakan hasil dari kombinasi antara akad musyarakah dengan akad ijarah.²⁹ Karena akad tersebut baru sehingga belum banyak yang menggunakan atau memanfaatkan.

Akad ini kalau dibandingkan dengan akad-akad yang dipergunakan untuk pembiayaan kredit rumah lainnya, maka akad ini sangat cocok. Karena pada dasarnya

²⁷. <http://www.isdb.com> . accexed : 10-09-2003. Walaupun akad ini sekarang sudah banyak diterapkan oleh sebagian negara-negara Islam yang ada di Timur-Tengah

²⁸. <http://www.dib.com>. accexed : 15-09-2003.

²⁹. Muhamad. *Sistem Operasional dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. (Yogyakarta. UII Pres, th. 2001) h. 36 Lihat juga M. Syafi'i A, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, h.173. Tentang akad ini juga dijelaskan oleh Muhammad Utsman Syabir dalam bukunya *Al Muamalah Al Maaliyah Al Muaashirah*. (Jordan, Dar An Nafais, th. 1996). Di sana beliau menjelaskan bahwa akad ini adalah kombinasi atau "perkawinan" dua akad antara akad Musyarakah dengan Ijarah, dimana hasil dari kombinasi tersebut adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. Akad ini untuk sementara banyak dipakai oleh bank-bank syariah yang ada di Sudan, Iran, serta negara-negara Islam Timur Tengah. Sedangkan bank-bank syariah di Malaysia masih menggunakan akad Murabahah dan Ijarah.

akad tersebut dipersiapkan untuk pembiayaan investasi.³⁰ M. Syafi'i A dalam bukunya; mengatakan bahwa akad ini sangat sesuai bila diterapkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah terutama di wilayah Indonesia ini.³¹ Akad ini sering disebut dengan istilah *Descreaising Participation*³²

Lebih jelasnya tentang akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini adalah: akad dimana nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan barang suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, maka penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah yang hendak memiliki rumah hasil perkongsian itu.³³

Memang kalau diperhatikan akad ini hampir sama dengan akad Ijarah, dimana ada proses sewa menyewa antara bank dan nasabah, namun kalau pada akad sewa pihak penyewa tidak ada hak untuk memiliki barang atau benda yang disewa, melainkan hanya mempunyai hak pakai. Untuk itu dalam bank syariah ada akad yang

³⁰. Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI (Institut Bankir Indonesi). *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Jakarta, Djembatan, th. 2001). h. 180

³¹. M. Syafi'i A *Ibid*. Lihat juga Muhamad *Sis-Dur. Ibid*.

³². M. Syafi'i A dalam Muhamad *Ibid*.

³³. M. Syafi'i A *Op. Cit.* h. 173.

dinamakan dengan akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).³⁴ Akad ini hampir sama dengan akad Ijarah biasa, namun yang membedakan dengan akad Ijarah biasa adalah adanya pemberian hak opsi kepada si penyewa ketika akad Ijarah tersebut berakhir. Maksudnya ketika akad ini sudah selesai atau sudah jatuh tempo waktunya, pihak penyewa diberi pilihan, dimana pilihannya adalah boleh menyewa kembali atau langsung dibeli. Atau dengan kata lain akad Ijarah ini yaitu akad Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan.³⁵

Kedua akad (*Musyarakah Mutanaqishah* dan Ijarah Muntahia Bit Tamlik) tersebut memiliki dua sisi, yaitu: sisi persamaan dan perbedaan. Seperti keterangan di atas yang telah menampilkan persamaan, pada paragraf ini penulis berusaha menampilkan perbedaan dari kedua akad tersebut. Adapun perbedaan dari kedua akad itu adalah: kalau pada *Musyarakah Mutanaqishah* nasabah akan memiliki barang yang dijadikan kongsi secara otomatis, barang yang dijadikan kongsi tersebut bisa disewa atau dijual lagi ke pihak lain walaupun bisa juga disewa atau di beli oleh salah satu pihak yang mengadakan kongsi. Sedangkan pada Ijarah Muntahia Bit Tamlik, barang yang dijadikan obyek tidak boleh disewakan kepada selain nasabah, karena pada dasarnya barang tersebut memang hendak dimiliki oleh sipenyewa ketika pada waktunya (saat jatuh tempo), barang yang dijadikan obyek sewa oleh si penyewa tidak boleh dijual kepihak manapun, terkecuali ketika sudah jatuh tempo (saat waktunya lunas).

³⁴. M. Syafi'i A *Lok. Cit.* h. 118.

³⁵. M. Syafi'i A *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*

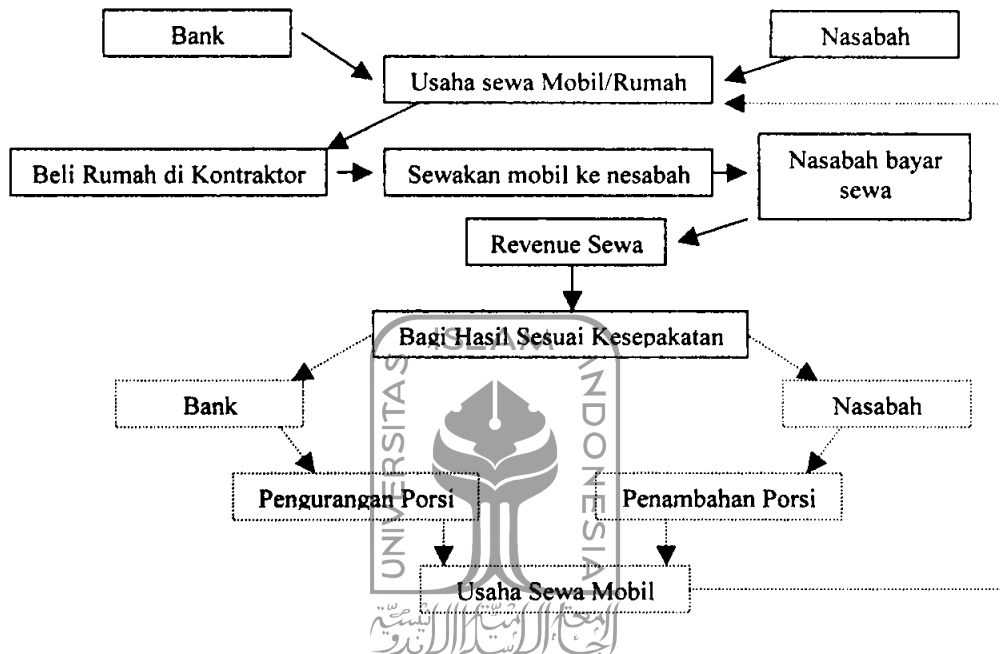
Setelah mengetahui beberapa persamaan dan perbedaan dari keduanya, maka langkah selanjutnya bagaimana ketika akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini diterapkan atau diaplikasikan di dunia perbankan syariah khususnya di Indonesia ini? Jawaban atas pertanyaan tersebut, nampaknya perlu sebuah usaha yang maksimal. Untuk itu, kiranya perbankan syariah yang ada di Indonesia ini perlu dengan usaha yang optimal untuk mensosialisasikan kepada masyarakat luas, sehingga diharapkan masyarakat akan mengetahui dan mengerti serta akan memanfaatkannya.

Dari keterangan tersebut di atas, maka nampaknya akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini perlu dikembangkan dan dikenalkan terlebih dahulu kepada para bankir syariah yang ada di Indonesia, sehingga akad ini bisa ditawarkan kepada masyarakat luas. Yang nantinya, diharapkan masyarakat akan memanfaatkan akad tersebut.

G. Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah

Dalam sebuah akad perlu adanya skema atau model mekanisme, sehingga ketika hendak disosialisasikan kepada masyarakat luas, hal ini akan lebih gampang diterima kalau ditampilkan mekanisme atau prosedurnya. Hal ini perlu, karena untuk memudahkan masyarakat dalam memahami akad tersebut. Adapun mekanisme dari akad tersebut adalah:

Gambar. 8. Musyarakah Mutanaqishah

Model skema akad Musyarakah Mutanaqishah:³⁶

Dari gambar di atas, maka dapat dipahami, ketika nasabah hanya memiliki dana sebesar 25% dari dana yang tersedia, maka nasabah akan mengajukan pembiayaan ke bank dengan maksud untuk mendapat dana tambahan sebesar 75%. Kalau setelah dipelajari oleh pihak bank, dan ternyata layak untuk diberikan, maka bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut, atau dengan kata lain, dalam hal ini bisa dikatakan bank dengan nasabah mengadakan kontrak kerjasama untuk membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah tersebut (Musyarakah).

Namun, karena pada dasarnya nasabah hendak memiliki rumah tersebut, maka rumah yang telah dibeli bersama itu dijual kepada salah satu pihak (yang dalam hal

³⁶. Model akad ini adalah hasil modifikasi atau kombinasi dari akad Musyarakah dengan akad Ijarah

ini adalah nasabah). Setelah terjadi kesepakatan antara nasabah dengan bank, maka nasabah akan menempati rumah tersebut. Adapun kepemilikan dari kedua belah pihak tersebut akan berubah dari bank yang memiliki porsi terbanyak akan berpindah ke nasabah yang memiliki porsi kecil. Perpindahan kepemilikan tersebut sesuai dengan angsuran yang dibayar nasabah ke bank, dan kepemilikan nasabah atas rumah sebesar 100% ketika kepemilikan bank atas rumah tersebut sebesar 0%, atau dengan kata lain perpindahan porsi antara bank dengan nasabah (bank porsinya menjadi kecil, sedangkan nasabah porsinya menjadi besar). Yang demikian ini disebut dengan istilah *Decreasing Participant*.

Sebagai akhir dari bab IV, di bawah ini penulis tampilkan tabel mengenai perbedaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional dengan kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan atau meringkas dari penjelasan di atas. Adapun tabelnya adalah sebagai berikut:



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Tabel.

Kredit Kepemilikan Rumah Konvensional dengan Kredit Kepemilikan Rumah
Pada bank Syariah

Bank Konvensional	Bank Syariah
<p>Bank konvensional ketika menawarkan produk khususnya kredit yang ditujukan untuk kepemilikan rumah, langsung dengan produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), yang masuk pada kelompok kredit konsumtif.</p> <p>Produk ini pada awalnya ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), namun pada perkembangannya, produk ini banyak ditawarkan oleh bank-bank konvensional lainnya. Yang membedakan antara bank konvensional satu dengan bank konvensional lainnya adalah lebih pada tingkat bunga, walaupun tidak perbedaannya tidak terlalu jauh, hal ini mengingat tingkat suku bunga baik simpanan maupun pinjaman sudah diatur oleh Bank Indonesia</p>	<p>Pada bank Syariah, ketika nasabah hendak mengajukan pembiayaan untuk kepemilikan rumah, maka nasabah bisa memilih bank dan produk mana yang hendak dipilih. Adapun pilihannya, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. BMI menawarkan KPR dengan menggunakan akad Ijarah Muntahia bi Tamlik, walaupun dalam perkembangannya ada arah untuk menerapkan model akad Musyarakah Mutanaqishah, dan Inovasi produk akad lainnya. 2. BSM dan BNI Syariah dalam menawarkan KPR kepada masyarakat dengan menggunakan akad Murabahah. 3. Untuk Unit Syariah yang lainnya, ada yang sudah menerapkan model akad Musyarakah Mutanaqishah, seperti Unit Syariah Bank Tabungan Negara (BTN) <p>Adanya perbedaan pada bank-bank syariah ketika menawarkan produk KPR, hal ini dikarenakan belum adanya penyeragaman diantara produk-produk bank syariah (khususnya dalam hal pembiayaan) baik di Indonesia maupun di Luar Negeri.</p>

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang ada pada bab-bab sebelumnya, maka sebagai kesimpulannya ialah: bahwa jual beli kredit (khususnya) rumah pada dasarnya menurut hukum Islam adalah boleh, namun ada syaratnya, adapun syaratnya tersebut : *pertama*, tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak si pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak bank, maka jual beli kredit tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pembeli rumah, maka jual beli kredit yang demikian itu tidak diperbolehkan oleh agama.

Kedua, jual beli kredit tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh hukum Islam (seperti: *Maisir, Gharar, dan Riba*). Hal ini dikarenakan ketika jual beli khususnya kredit mengandung unsur seperti di atas, maka menurut hukum Islam jual beli yang demikian itu tidak diperbolehkan. Yang *ketiga*, dalam jual beli kredit tidak ada niatan dari salah satu pihak untuk merugikan atau membuat rugi pihak lain.

Berdasarkan persyaratan tersebut, Islam menawarkan sebuah pilihan, di mana pilihan itu sebagai solusi. Adapun solusinya adalah Islam mengajarkan umatnya dalam bermuamalah supaya terhindar dari unsur-unsur di atas, khususnya pada proses jual beli kredit. Solusi tersebut pada saat ini dapat kita

lihat dalam bentuk produk perbankan syariah yang menawarkan produk-produk baik penghimpunan dana maupun pembiayaan kepada masyarakat. Salah satu dari produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah kepada masyarakat adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk kepemilikan rumah. Produk ini oleh bank setiap bank syariah baik yang ada di Indonesia maupun yang ada di luar negeri bermacam-macam jenisnya, diantaranya adalah produk pembiayaan dengan jenis Ijarah Muntahia Bit Tamlik (Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan) yang dalam hal ini diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan yang lainnya adalah produk pembiayaan dengan jenis Murabahah (pembelian dengan pembayaran diangsur) yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah dan BSM.

Perbankan syariah khususnya di Indonesia ini pada umumnya masih menggunakan kedua akad tersebut di atas. Hal ini dikarenakan bahwa bank syariah di Indonesia masih mengadopsi dari bank syariah yang ada di luar negeri khususnya negeri tetangga (Malaysia). Padahal dari kedua akad tersebut kalau kita telaah secara mendalam dirasa kurang cocok untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah. Hal ini karena, -sebagai bukti-pada akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik, terkesan pihak nasabah sebagai penyewa, yang hanya mempunyai hak pakai, sedangkan hak milik ada pada bank. Adapun pada akad Murabahah, nasabah dalam hal ini sebagai pembeli langsung (wakil dari bank), dan pada dasarnya akad murabahah ini adalah pembiayaan dengan

jangka waktu yang pendek (1Tahun), sedangkan kalau pembelian rumah tidak mungkin dalam waktu setahun dapat dilunasi oleh pihak nasabah.

Dari keterangan di atas, perlu adanya sebuah terobosan dalam bentuk pengembangan atas produk pembiayaan yang ada di bank syariah. Adapun pengembangan tersebut bisa dalam bentuk penawaran akad baru yang bertujuan untuk mengantisipasi atau mengakomodasi pembiayaan kepemilikan rumah. Produk akad tersebut dengan nama akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Akad ini kiranya tepat untuk diterapkan pada transaksi jual beli kredit rumah. Karena dalam pembiayaan atau kredit untuk rumah, pihak nasabah biasanya sudah mempunyai dana walaupun dananya tersebut kurang dari 100%. Maka dari itu, nasabah mengajukan pembiayaan atau kredit ke bank untuk mendapatkan tambahan dana, sehingga setelah mendapat tambahan dana dari bank, maka dapat membeli atau membangun sebuah rumah yang diinginkan.

Akad ini baru diterapkan oleh perbankan syariah yang ada di negara-negara Muslim wilayah Timur Tengah (Iran) dan di Afrika Barat (Sudan). Sedangkan negara-negara Muslim di Asia khususnya Asia Tenggara (Indonesia dan Malaysia) belum menerapkan akad ini. Akad ini merupakan hasil dari kombinasi akad *Musyarakah* dan *Ijarah*, penerapan akad tersebut telah direkomendasikan oleh para peserta konverensi bank-bank syariah yang ada Timur Tengah dan Afrika yang bertempat di Kuwait pada tahun 1997.

B. Saran

Sebagai saran dalam penulisan tesis ini adalah:

- a. Hendaknya seluruh perbankan syariah dalam menawarkan produknya disamakan antara bank syariah satu dengan bank syariah yang lain. Sehingga tidak terkesan bahwa bank syariah baik yang ada di Indonesia dengan yang ada di luar negeri tidak bersatu atau tidak ada aturan yang
- b. Sebagai lembaga keuangan, bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada masyarakat mestinya tidak hanya terfokus pada profit atau keuntungan saja, melainkan sisi sosialpun harus diperhatikan. Ini artinya bank syariah dalam memberikan porsi pembiayaan khususnya pembiayaan dalam bentuk *Qardhul Hasan* harus ditingkatkan. Walaupun dalam hal ini sebagai pertimbangannya adalah pendapatan bank. Karena pendapatan bank dalam hal ini sebagai titik penentu dalam pengambilan keputusan dalam penyaluran pembiayaan khususnya *Qardhul Hasan*.
- c. Bank syariah sebagai lembaga intermediasi, bisa menawarkan produk-produknya dengan leluasa kepada masyarakat luas terutama produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah. Hal ini karena rumah merupakan kebutuhan manusia yang sifatnya primer. Sehingga momentum ini sebagai peluang untuk meningkatkan pendapatan, dan mensosialisasikan produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah.
- d. Bank syariah khususnya yang ada di Indonesia, hendaknya senantiasa menjaga ke-syariah-annya dari produk-produk yang ditawarkan kepada

masyarakat. Hal ini perlu, karena masyarakat akan selalu memantau atau mengawasi kinerja bank syariah mulai dari sisi manajemen hingga persoalan produk-produk yang biasa ditawarkan oleh bank kepada masyarakat.

- e. Bank syariah yang posisinya sebagai baik lembaga keuangan maupun lembaga perekonomian hendaknya selalu ikut serta dalam pembangunan ekonomi bangsa Indonesia baik secara mikro maupun makro. Hal ini mengingat keberadaan bank syariah di Indonesia ini sangat diperlukan dan keberadaannya sudah terbukti ketika di awal krisis (tahun 1997).

C. Rekomendasi

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penelitian yang telah dilakukan masih terdapat kekurangan di sana sini, untuk itu perlu adanya sebuah penelitian lebih lanjut yang diharapkan untuk menambah dalamnya dunia akademisi, yang nantinya dapat disumbangkan atau dipraktekkan di dunia ekonomi Islam terlebih lagi pada dunia perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abu Saud, Mahmud. 1984. *"Garis-garis Besar Ekonomi Islam"* (Perterjemah: Achmad Rais). Jakarta: Gema Insani Press. Jakarta.
- Ahmad, Al Amien. 1998. *"Jual Beli Kredit Bagaimana Hukumnya"*. Jakarta: Gema Insani Press.
- A Karim, Adiwarman. 2001. *"Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer"*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Al Bagha, Musthafa Daib. 1993. *"At Tadzhib Fi Addilatil Ghayati Wat At Taqrib"* (Penterjemah: Fuad Kauma). Semarang: Thoha Putra.
- Amin, Ma'ruf. 2001. *"Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah"*. Edisi 1. Jakarta: Diterbitkan atas kerja sama DSN MUI dengan BI.
- An Nabhani, Taqyuddin. 1999. *"Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam"*. Surabaya: Risalah Gusti.
- As'ad, Aliy. 1979. *"Tarjamah Fathul-Mu'in"*. Kudus: Menara Kudus.
- Asdi, Endang Daruni dan A. Husnan Aksa. 1982. *"Filsuf-filsuf Dunia dalam Gambar"*. Jakarta: Karya Kencana.
- Ash Shiddieqy, Hasbi. 1989. *"Pengantar Fiqh Muamalah"*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Basyir, Ahmad Azhar. 2000. *"Asas-asas Hukum Muamalat". (Hukum Perdata Islam)*, Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press.
- Basyir, Ahmad Azhar. 2002. *"Pokok-pokok Persoalan Filsafat Hukum Islam"*. Yogyakarta: UII Press.
- Chuzaimah T. Y dan Anshari, Hafiz. 1997. *"Problematika Hukum Islam Kontemporer"*. (Buku ke tiga). Jakarta: LSIK .
- Fatah, Abdul. 1991. *"Analisa Fatwa Keagamaan dalam Fiqh Islam"*. Jakarta: Bumi Aksara.

- Kasmir. 2000. ***“Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya”***. (Lampiran Undang - undang Perbankan No. 10. Tahun 1998). Edisi Baru Cet. IV. Jakarta: Rajawali Press.
- Kasmir. 2001. ***“Manajemen perbankan”***. Jakarta: Rajawali Press.
- K. Lubis, Suhrawardi. 2000. ***“Hukum Ekonomi Islam”***. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khallaf, Abdul Wahhab. 1978. ***‘Ilm Ushul al-Fiqh***. Kuwait: Dar al-Qalam.
- Khallaf, Abdul Wahhab. 1996. ***“Ilmu Ushul Fiqh”***. (Penterjemah: Noer Iskandar & M. Tolchah. Mansoer). Bandung: Gema Risalah Press.
- Lubis, Ibrahim. 1995. ***“Ekonomi Islam suatu pengantar”***. Jakarta: Kalam Mulia.
- Mannan, M. A. 1997. ***“Teori dan Praktek Ekonomi Islam”***. (Penterjemah: Nastangin). Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Muhajir, Noeng. 1998. ***“Metodologi Penelitian Kualitatif”***. Edisi III. Cet. 8. Jakarta: Rake Sarasin
- Muhamad. 2000. ***“Lembaga – lembaga Keuangan Umat Kontemporer”***. Yogyakarta: UII Press.
- Muhamad. 1999. ***“Akuntansi Syariah: Refleksi Akuntansi Berorientasi Sosial dan Pertanggungjawaban”***, Tesis. Yogyakarta: Magister Studi Islam UII.
- Muhamad. 2001. ***“Sistem Operasional dan Prosedur Bank Syariah”***. Yogyakarta: UII Press.
- Musbikin, Imam. 2002. ***“Qawaid Al-Fiqhiyah”***. Cet. 1. Jakarta: Rajawali Press.
- Muslehuddin, M. 1994. ***“Sistem Perbankan dalam Islam”***. Cet. II. Jakarta: Rineka Cipta.
- N. S. Tangkilisan, Hessel. 2003. ***“Manajemen Keuangan bagi Analisis Kredit Perbankan – Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance”***. Yogyakarta: Balairung & Co.
- Perwataatmadja, K dan M. Syafi’i A. 1992. ***“Apa dan Bagaimana Bank Islam”*** Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.

- R, Alex dan Happy P. 1995. **"Kamus Keuangan dan Perbankan"**. Jakarta: P.T. Halilintar.
- Rahman, Afzalur. 1995. **"Doktrin Ekonomi Islam"**. (Penterjemah: Soeroyo & Nastangin). Jilid IV. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Sabiq, Sayid. 1988. **"Fikih Sunnah"**. Jilid. 13. Bandung: Al Ma'arif.
- Suhendi, Hendi. 2002. **"Fiqh Muamalah"**. Cet. 1. Jakarta: Rajawali Press.
- Subagyo dkk. 2002. **"Bank dan Lembaga keuangan Lainnya"**. Yogyakarta: Bagian Penerbitan STIE YKPN.
- Susilo, Y. Sri dkk. 2000. **"Bank dan Lembaga keuangan Lainnya"**. Jakarta: Salemba Empat.
- Syaff'i A, M. 2001. **"Bank Syariah dari Teori ke Praktek"**. Jakarta: Gema Insani Press bekerja sama dengan Tazkia Cendekia.
- Syarifuddin, Amir. 2001. **"Ushul Fiqh"**. Jakarta: Logos.
- Tim Bank Indonesia. 2003. **"Modul Short Courst Perbankan Syariah"**. Yogyakarta: Islamic Business School STIS.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI. 2001. **"Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah"**. Jakarta: Djembatan
- Tim Penyusun. 1992. **"Ensiklopedi Ilmu Ekonomi"**. Jakarta: Cipta Adi Karya.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan. 2001 **"Kamus Besar Bahasa Indonesia"**. Jakarta: Balai Pustaka.
- The Liang Gie. 1968. **"Kamus Administrasi"**. Yogyakarta: Balai Pusat Pengembangan Administrasi UGM.
- The Liang Gie. 2002. **"Terampil Mengarang"**. Yogyakarta: Andi.
- Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al Qur an. 1974. **"Al Qur an Dan Terjemahnya"**. Jakarta: PT Intermasa

Majalah:

A Karim, Adiwarmarman. 1999. "Mengenal Bank Syariah di Indonesia".
 Dalam *Panji Masyarakat*, vol. 2, edisi. li: 29-30. Jakarta.

Harian Umum:

Antonio, Syafi'i A. 2003. "KPR Syariah". dalam *Republika. Kolom Iqtishady*.
 27 Oktober 2003. Jakarta.

Rasyid, Abd. 2003. "Kredit Tanpa Agunan". dalam *Jawa Pos. Rubrik Ekonomi dan Bisnis*, 4 Mei 2003. Surabaya.

Website:

www.dib.com → dib : Dubai Islamic Bank
www.isdb.com → isdb: Islamic Development Bank
www.muamalatbank.co.id
www.syariah-mandiri.co.id
www.bni.co.id



UNIVERSITAS
 ISLAM
 INDONESIA

PT.BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG YOGYAKARTA
CHEKLIST PERSYARATAN PEMBIAYAAN

NO	KETERANGAN PERSYARATAN	ADA	TIDAK
01.	Copy KTP Suami / Istri Yang masih berlaku		
02.	Copy Kartu Keluarga		
03.	Copy Surat Nikah		
04.	Copy Slip Gaji/ Keterangan Penghasilan		
05.	Copy SK Pengangkatan pertama & terakhir		
06.	Surat Keterangan Masa Kerja (Peg.Swasta)		
07.	Surat Permohonan (Form BNI)		
08.	Surat Kuasa Kepada Bendahara (Form BNI)		
09.	Surat Pernyataan Bendahara (Form BNI)		
10.	Surat Persetujuan Istri/Suami (Form BNI)		
11.	Copy Ijin Usaha (wiraswasta)		
12.	Rugi laba/ neraca 3 tahun terakhir (wirausaha)		
13.	Copy Jaminan yang dibayai :		
	- BPKB/ Faktur/ STNK (kendaraan)		
	- Sertifikat/ PBB/SPPT/ IMB (Tanah/Bangunan)		
14.	NPWP untuk pemohon diatas 50 juta		
15.	General Ckeck Up untuk pemohon > 300 juta		
16.	Surat Penawaran dari penjual (untuk jual - beli)		
17.	SITE Plan untuk perumahan (dari developer)		
18.	Rencana Anggaran Belanja /RAB (Renovasi)		
19.	Kwitansi pertanggung jawaban/ pelunasan		

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN KONSUMTIF BANK BNI SYARIAH

Bismillahirrahmaanirrahiim

Kepada :
PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Kantor Cabang Syariah Yogyakarta
Jl. Kusumanegara No. 112
Yogyakarta

Jenis Pembiayaan

- Pembiayaan Murabahah Konsumtif

INFORMASI PERMOHONAN PEMBIAYAAN

1. Nama Pemohon :
2. Jenis Kelamin : () 1 = laki-laki () 2 = perempuan
3. Alamat pemohon (sesuai KTP) :
4. Status tempat tinggal : () 1 = milik sendiri tanpa dijaminkan
() 2 = milik sendiri dijaminkan
() 3 = sewa/kontrak
() 4 = keluarga
() 5 = rumah dinas
5. Nomor telepon rumah/HP : () / ()
6. Objek Pembiayaan (perincian jenis dan harga barang terlampir) : () 1 = rumah/renovasi rumah
() 2 = kendaraan
() 3 = perabotan
() 4 = mesin-mesin
() 5 = lainnya.....
7. Nilai Objek Pembiayaan : Rp.....
8. Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp.....
9. Jangka Waktu :bulan
10. Penghasilan bersih pemohon perbulan (setelah pajak dan potongan, pengeluaran lainnya) Rp.....
11. Penghasilan bersih lainnya per bulan (setelah pajak dan potongan, pengeluaran lainnya) Rp.....
12. Penghasilan bersih suami/istri perbulan (setelah pajak dan potongan, pengeluaran lainnya) Rp.....
13. Jenis Jaminan : () 1 = rumah/tanah
() 2 = cash, deposito, tabungan
() 3 = kendaraan/peralatan
() 4 = lainnya.....
14. Nilai Pasar Jaminan : Jenis Nilai Pasar
Rumah (.....)
Tanah (.....)
Cash, Deposito, Tabungan (.....)
Kendaraan/Peralatan (.....)

INFORMASI PEMOHON

15. Nomor KTP :
16. NPWP :
17. Tanggal Lahir :
18. Pendidikan Terakhir :
19. Status Perkawinan : () Menikah () belum menikah () lainnya
20. Jumlah anak dan/atau tanggungan :
21. Kendaraan yang dimiliki : () 1 = tidak ada
() 2 = sepeda motor
() 3 = mobil berusia > 3 tahun
() 4 = mobil berusia < 3 tahun
() 5 = mobil mewah

TEMPAT BEKERJA.....

EMPAT BEKERJA

22. Pekerjaan Pemohon :
23. Pekerjaan Suami/Istri :
24. Jabatan Pemohon :
25. Jabatan Suami/Istri :
26. Masa kerja di tempat sekarang : a. Pemohon () tahun
: b. Suami/Istri () tahun
27. Total masa kerja : a. Pemohon () tahun
: b. Suami/Istri () tahun
28. Nama, Alamat dan nomor telepon tempat bekerja pemohon :

29. Nama, Alamat dan nomor telepon tempat bekerja suami/istri pemohon :

30. Jenis Perusahaan tempat bekerja pemohon () 1 = perorangan/kemitraan kecil (< 5 orang)
() 2 = perusahaan kecil (6 – 30 pegawai)
() 3 = perusahaan menengah (31 – 60 pegawai)
() 4 = perusahaan publik
() 5 = pemerintah/BUMN/BUMD
() 6 = perusahaan swasta/multinasional

31. Bidang Usaha kerja pemohon () 1 = pengecer
() 2 = konstruksi
() 3 = perdagangan
() 4 = Industri
() 5 = jasa
() 6 = lainnya.....

32. Afiliasi/Group Perusahaan

KONDISI KEUANGAN SEKARANG

33. Hubungan dengan Bank BNI Syariah : () 1 = baru nasabah sekarang
() 2 = nasabah BNI atau BNI Syariah
() 3 = tidak ada

Jika 1 atau 2 isikan di bawah ini :
Jenis Rekening Cabang..... Nomor Rekening

34. Rekening Bank lainnya yang dimiliki : () 1 = tidak ada () 2 = ada.
Jenis Rekening Cabang..... Nomor Rekening

35. Pembiayaan yang berjalan sekarang : () 1 = tidak ada () 2 = ada
Jenis Pembiayaan Dari Bank Maksimum Angsuran per Bulan
.....
.....

36. Kartu Kredit yang dimiliki : () 1 = tidak ada () 2 = ada
Jenis Pembiayaan Dari Bank Maksimum Angsuran per Bulan
.....
.....

37. Pengeluaran per bulan :
a. Sewa : Rp.....
b. Makanan : Rp.....
c. Transpotasi : Rp.....
d. Pakaian : Rp.....
e. Lainnya : Rp.....

....., tanggal

Tanda tangan Pemohon Tanda tangan Istri/Suami Tanda tangan Petugas Bank

SURAT PERNYATAAN

"Sesungguhnya beruntunglah orang-orang yang beriman, dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya....." (Al Qur'an Surat Al Mu'minin ayat 1 dan 8)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Alamat Rumah :
NIP/No.Pokok Pegawai :

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku bendaharawan/pembayar gaji pegawai pada instansi/perusahaan *) di bahwa berdasarkan Surat Kuasa tertanggal dari :

Nama :
Alamat Rumah :
NIP/No.Pokok Pegawai :
Jabatan :
D :



Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa dalam rangka memenuhi kewajiban Pemberi Kuasa kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta berupa pembayaran angsuran pokok berikut nilai margin yang disepakati atas pembiayaan yang diterimanya, kami bersedia untuk melakukan :

- 1. Pemotongan gaji dan/atau tunjangan-tunjangan yang berhubungan dengan pangkat/jabatan Pemberi Kuasa pada instansi/perusahaan *) Pemberi Kuasa bekerja setiap bulan minimal sebesar Rp.....
2. Penyetoran jumlah uang dimaksud pada butir 1 diatas pada rekening Tabungan Mudharabah atas nama..... nomor..... yang ada pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta sebagai pembayaran angsuran pokok dan nilai margin atas pembiayaan yang diterima oleh Pemberi Kuasa.
3. Pemotongan dari penghasilan ataupun hak-hak yang timbul dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali yang menjadi hak dan yang akan diterima Pemberi Kuasa sehubungan apabila dikemudian hari terjadi mutasi/Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) terhadap Pemberi Kuasa untuk pelunasan seluruh pokok pembiayaan di tambah nilai margin serta biaya-biaya lainnya.
4. Penyerahan kuasa pemotongan gaji kepada Bendaharawan yang baru jika kami dan atau pegawai Pemberi Kuasa pindah atau alih tugas ke jabatan/tempat yang baru.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

MENGETAHUI
Kepala Instansi/Perusahaan

YANG MEMBUAT PERNYATAAN
Bendaharawan/Pembayar Gaji Pegawai *)

(.....)
NIP/No.Pokok Pegawai*).....

(.....)
NIP/No.Pokok Pegawai*).....

*) corot yg tidak perlu

SURAT KUASA

"Sesungguhnya beruntunglah orang-orang yang beriman,.....dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikullnya) dan janjinya....." (Al Qur'an Surat Al Mu'mimm ayat 1 dan 8)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Alamat :
NIP/No.Pokok Pegawai :
Pangkat/Jabatan :
Instansi/Perusahaan :
Alamat Instansi/Perusahaan :

Dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada :

Nama :
NIP/No.Pokok Pegawai :
Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku bendaharawan/pembayar gaji pegawai-pegawai pada instansi/perusahaan..... di.....

Untuk melakukan :

- 1. Pemotongan gaji dan/atau tunjangan-tunjangan yang berhubungan dengan pangkat/jabatan Pemberi Kuasa pada instansi/perusahaan Pemberi Kuasa bekerja setiap bulan minimal sebesar Rp.....
2. Penyetoran jumlah uang dimaksud pada butir 1 diatas sebagai pembayaran angsuran pokok berikut nilai margin atas pembiayaan yang telah Pemberi Kuasa terima dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor..... tanggal..... pada Rekening Tabungan Mudharabah/Rekening Pembiayaan*) Pemberi Kuasa nomor..... yang ada pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.
3. Pemotongan dari penghasilan ataupun hak-hak yang timbul dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali yang menjadi hak dan yang akan diterima Pemberi Kuasa sehubungan apabila dikemudian hari terjadi mutasi/Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) terhadap Pemberi Kuasa untuk pelunasan seluruh pokok pembiayaan di tambah nilai margin serta biaya-biaya lainnya.

Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan pada Pasal 1813 KUH Perdata, melainkan hanya akan berakhir apabila jumlah pokok berikut nilai margin atas pembiayaan yang Pemberi Kuasa terima telah dinyatakan lunas oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

Pemberi Kuasa dengan ini memberikan Hak Substitusi kepada Penerima Kuasa untuk mengalihkan kuasa ini kepada Bendaharawan yang baru apabila Penerima Kuasa tidak lagi memegang jabatannya selaku Bendaharawan.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunaan sebagaimana mestinya.

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

Materai Rp.6.000,-

(.....)
Bendaharawan/Pembayar Gaji Pegawai*)

(.....)

*) core yg tidak perlu

SURAT PERSETUJUAN SUAMI / ISTERI

Bismillahirrahmanirrahiim

Yang bertandatangan di bawah ini saya,

N a m a :

No. KTP :

Pekerjaan :

Alamat :



Menyatakan dengan ini menyetujui terhadap suami/isteri saya,

N a m a :

No. KTP :

Pekerjaan :

Alamat :

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Untuk mengajukan permohonan Pembiayaan ke Bank BNI Cabang Syariah Yogyakarta. Dengan surat pernyataan ini saya juga bertanggungjawab atas pengembalian / pembayaran angsuran sampai dengan pembiayaan tersebut lunas ke Bank BNI Cabang Syariah Yogyakarta.

Denikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan atau paksaan dari pihak manapun.

.....
Menyetujui

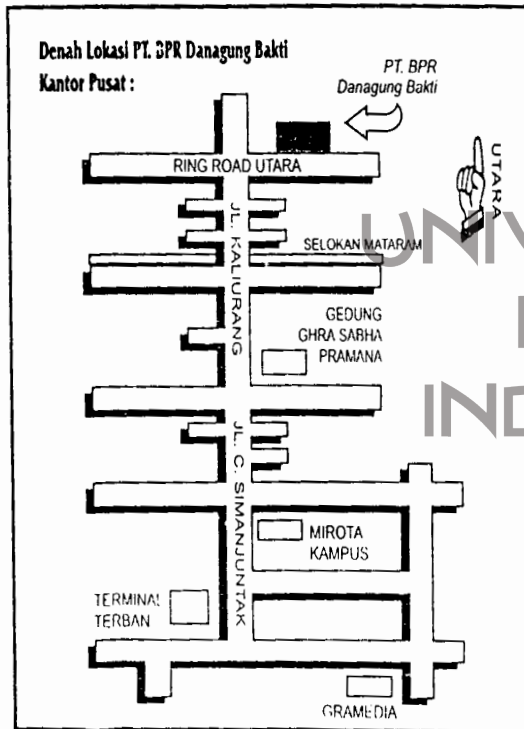
Suami/Isteri

Materai Rp.6000,-

KREDIT MIKRO

Untuk Usaha Kecil, Jangka Waktu Bulanan

1. Mengisi formulir permohonan
2. Menunjukkan kartu pengenalan / KTP
3. Menunjukkan tempat usahanya
4. Besar pinjaman maksimal Rp. 2.000.000,- dan disesuaikan dengan kemampuan pengembalian, besarnya usaha serta nilai agunan / jaminan.
5. Jaminan / agunan berupa BPKB, Sertifikat.
6. Bunga kredit MIKRO disesuaikan dengan pasar.
7. Provisi / administrasi 2,5 % dari jumlah pinjaman.
8. Diwajibkan menabung sebesar 20% dari jumlah pinjaman, tabungan bisa diambil kalau sudah lunas.
9. Jika terjadi angsuran menunggak dikenakan denda.



KREDIT

DB PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT
Danagung Bakti



**Syarat Mudah
Proses Cepat
Usaha Anda Maju**

Kantor Pusat : Jl. Kalurang Km. 5,8 Gang Pandega Satya No. 26 A (Ring Road Utara)
Telp. (0274) 883089 Huling Fax (0274) 883090 Yogyakarta

Pelayanan Kas :

- Gamping : Jl. Wates Km. 5 No. 227, Ambarkelawang Telp. (0274) 372051
- Pakem : Jl. Kalurang Km. 17, Yogyakarta Pakem, Telp. (0274) 895285
- Ambarukmo : Jl. Laksda Adisucipto No. 171 Yogyakarta Telp. (0274) 522441
- Nogotirto : Jl. Godean Km. 4 Kajur, Sleman Yogyakarta Telp. (0274) 548139, 516225
- Tempel : Jl. Magelang Km. 19 Tempel, Sleman Yogyakarta Telp. (0274) 869131.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi :

Nama : Slamet Akhmadi
Tempat Tanggal Lahir : Brebes, 11 Februari 1979
Jenis Kelamin : Laki-laki
Status : Belum Nikah
Agama : Islam
Alamat : Sagan GK V/836 Yogyakarta. Telp.+62274-541218,
Hp. +628132-707-4460
Email : ibnu_masruri@yahoo.com

Pendidikan Formal :

2001-2003 : Program Pascasarjana MSI UII Yogyakarta, konsentrasi Ekonomi Islam dengan tanggal Yudisium 29 Desember 2003
1997-2000 : Islamic Business School STIS Yogyakarta, dengan konsentrasi Lembaga Keuangan Syariah (LKS)
1994-1997 : Madrasah Aliyah Negeri 02 Pekalongan
1991-1994 : SMP Negeri 11 Pekalongan
1985-1991 : Madrasah Ibtidaiyyah "Misnaul Ulum" Siwuluh Bulakamba Brebes

Pendidikan Non Formal :

2003 : Short Course Perbankan Syariah yang diadakan oleh Pusat Studi Ekonomi Islam STIS bekerjasama dengan BI, BSM, BNI Syariah dan Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta
2003 : Pelatihan Manajemen Zakat, diadakan oleh Pusat Studi Zakat STIS
2001 : Pelatihan menjadi "Manajer Tangguh" yang diadakan oleh BMT Rizki Mulia dan BMT Amratani Group
2000 : Pelatihan Manajemen BMT diadakan oleh HMPS LKS STIS

Pengalaman Organisasi :

1998-1999 : Sekretaris BEM STIS
1998-1999 : Ketua HMPS LKS STIS
1997-1998 : Bendahara Himpunan Mahasiswa Pelajar Pekalongan di Yogyakarta

Pengalaman Bekerja :

2000-2001 : Bagian Marketing BMT Nusyur Buana Syariah cabang Sleman
2001-2002 : Marketing dan Pembiayaan BMT Nusyur Buana Syariah Sleman
2002-sekarang : Bagian Operasional BMT Nusyur Buana Syariah Sleman
2003-sekarang : Staf pada PSEI (Pusat Studi Ekonomi Islam) STIS
2003-2004 : Asisten dosen Matakuliah Praktek Bank pada STIS Yogyakarta dan Instruktur Praktek Bank pada Short Course Perbankan Syariah yang diadakan oleh Pusat Studi Ekonomi Islam (PSEI) STIS bekerja sama dengan BI, BNI Syariah, BSM, dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta
2003-sekarang : Tutor Praktek Bank Pada Short Course Perbankan Syariah STEI d/h STIS Yogyakarta
2004 : Asisten Matakuliah Kapita Selektta Ekonomi Islam
2005 : Mengampu matakuliah Praktek Bank I di STAIN Salatiga dan STIS Yogyakarta
2005 : Mengampu Matakuliah Praktek Bank II dan Manajemen Pembiayaan STEI d/h STIS Yogyakarta

Karya Ilmiah Yang Pernah ditulis :

- 2003 : "Kredit Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam"
(Tesis Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia)
- 2004 : "Evaluasi Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah"
(Simposium Ekonomi Islami II UNIBRAW Malang Jatim)
- 2003 : "Peranan Bank Indonesia Dulu Sekarang dan Masa Mendatang"
(Makalah dalam rangka HUT BI ke 50 Tahun, Cabang Yogyakarta)
- 2002 : "Ke-ideal-an sebuah Pegadaian perspektif Hukum Islam"
(Simposium Ekonomi Islami I UII Yogyakarta)
- 2002 : "Koperasi (Studi Komparatif antara Komvensional dan Syariah)
(Makalah dalam rangka Milad MSI UII Ke 5)
- 2000 : "Analisis Kesiapan Fungsi Pemasaran dalam Meningkatkan jumlah
Penjualan Pada BMT Muamalat Kab. Brebes" (Skripsi-STIS Jogja)



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA