

Preferensi Penawaran Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI

Muhammad Sulthon Aziz¹

¹ UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, Indonesia; m.sulthonaziz@uinsatu.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

KPR Syariah;
IMBT;
Murabahah;
MMQ;
Ijarah Mausufah fi Dzimmah;
Istisna'

Article history:

Received 2022-07-20
Revised 2022-10-12
Accepted 2022-12-23

ABSTRACT

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan primer bagi manusia yang wajib terpenuhi salah satunya adalah papan atau rumah, dalam merealisasikan kebutuhan tersebut dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya adalah dengan membeli rumah melalui mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah yang terbebas dari hal-hal yang dilarang oleh syariah, seperti riba, gharar, dzulm. Kehadiran pembiayaan KPR Syariah dalam penawaran produknya yang bervariasi melalui berbagaimacam akad-akad yang ditawarkan diharapkan mampu menjawab kebutuhan akan pemenuhan kebutuhan rumah dengan mengacu kepada kekuatan finansial nasabah. Tujuan penelitian ini adalah menyajikan alternatif perjanjian (akad) yang dapat digunakan dalam melakukan pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan pendekatan normatif, sumber data dalam penelitian ini beberapa fatwa DSN MUI dan referensi yang relevan dengan focus penelitian. Adapun teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan Teknik analisis isi (*content analysis*) dengan memfokuskan pada data dan menarik kesimpulan. Hasil dalam penelitian ini mengungkapkan bahwa terdapat kemungkinan lima akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan KPR syariah diantaranya adalah akad Ijarah Muntahiyah Bitamlim, Musyarakah Mutanaqishan atau dan musyarakah Muntahiyah Bitamlik, Muhabahah, Istisna', Ijarah Mausufah fi Dzimmah.

This is an open access article under the CC BY license.



Corresponding Author:

Muhammad Sulthon Aziz

UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, Indonesia; m.sulthonaziz@uinsatu.ac.id.

1. PENDAHULUAN

Sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan primer yang wajib dimiliki oleh setiap orang yang hidup di dunia ini. Tidak hanya menurut pendapat umum saja yang mengatakan bahwa sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan primer. Islam juga mengatakan bahwa ketiganya termasuk dalam kebutuhan yang darurat dan wajib dimiliki. Sandang merupakan bagian dari diri manusia untuk

menutup aurat ketika melakukan interaksi dengan manusia lainnya. Pangan digunakan manusia untuk tetap bertahan hidup sebagai nutrisi dalam tubuh yang merupakan tanda kecintaan manusia terhadap adanya nyawa dan tubuh yang Allah SWT berikan. Papan digunakan sebagai tempat tinggal dan perlindungan. Karena wajibnya setiap keluarga memiliki rumah tinggal maka hampir semua keluarga berusaha sangat keras agar bisa memiliki rumah. Menurut Imam Ghazali kebutuhan merupakan keinginan manusia untuk mendapatkan sesuatu yang diperlukan untuk mempertahankan keberlangsungan hidup dan menjalankan fungsinya. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan asasi yang secara naluri manusia agar dapat bertahan hidup (Abdur Rohman, 2010).

Ditengah situasi pemulihan ekonomi pasca covid-19 dan gejolak geopolitik dan ekonomi global yang dipengaruhi oleh perang dagang dan perang Rusia Ukraina, yang berdampak pada krisis pangan dan energi, hal tersebut menjadikan potensi untuk mewujudkan kepemilikan rumah semakin sulit. Meskipun demikian berdasarkan data Bank Indonesia kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah pada kuartal I/2022 mengalami kenaikan (www.bi.go.id, 2022) dan pada September 2022 bahwa penyaluran kredit sektor properti tumbuh 6,5% secara tahunan (YoY), setelah di bulan sebelumnya tumbuh 5,4% YoY. Sementara untuk kredit KPR/KPA tumbuh stabil 7,7%. BSI mencatat pertumbuhan pembiayaan rumah sebesar 8,44% secara tahunan atau year-on-year (yoy), Angka ini jauh lebih tinggi dibandingkan rata-rata industri yang hanya sekitar 1% yoy (kontan.co.id, 2022).

Dari data tersebut bahwa meskipun terdapat kenaikan suku Bunga dan penurunan ekonomi secara umum namun masih terdapat pertumbuhan yang bagus pada sektor properti secara umum. Dan pembiayaan KPR konvensional dan pembiayaan KPR Syariah masih menunjukkan tren positif yakni terjadi pertumbuhan penyaluran KPR, hal tersebut karena kekuatan utama KPR syariah adalah besar cicilan yang tetap dari awal perjanjian pembiayaan hingga lunas. Artinya nasabah tidak akan terganggu dengan bunga floating mengikuti suku bunga acuan seperti skema KPR konvensional.

Tren pertumbuhan KPR syariah yang bagus dan pada saat yang sama terjadi kenaikan suku Bunga bank konvensional, hal ini menjadikan bank syariah punya kesempatan besar untuk berlomba-lomba untuk menambah jumlah nasabah dengan cara menawarkan kontrak atau akad yang dapat menyesuaikan dengan kebutuhan nasabah selama tidak melanggar larangan syariah seperti riba, ghoror, dzulm, maisir. Karena pada hakekatnya hukum asal dari persoalan muamalah adalah diperbolehkan selama tidak melanggar larangan atau yang diharamkan oleh syariah. Ketentuan tentang hal tersebut terangkum dalam sebuah kaidah fiqh yang berbunyi *الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمه* "hukum asal dari persoalan muamalah adalah diperbolehkan sampai terdapat dalil yang melarangnya". Persoalan pembiayaan KPR ini termasuk dalam dalam kajian fiqh masuk dalam perskara muamalah yang memiliki prinsip-prinsip sebagai berikut (Maksum Muhammad, pustaka.ut.ac.id):



Dari perjabaran diatas bahwa pembiayaan KPR syariah haruslah memiliki banyak model penawaran yang diharapkan sesuai dengan kebutuhan, kemampuan dan kondisi finansial calon nasabah dengan dapat mawadahi keinginan nasabah untuk memiliki rumah dengan berbagai macam mekanisme akad yang memudahkan nasabah. Inilah yang mendorong mulai muncul berbagai jenis kredit pemilikan rumah syariah. Lantas apa sebenarnya pengertian, mekanisme mengenai KPR Syariah ini? Jenis akad apa

saja yang ditawarkan oleh KPR Syariah? Dan bagaimana jenis dan mekanisme akad tersebut, apakah sesuai dengan ketentuan syariah?

2. METODE

Penelitian ini fokus pada kajian tentang kredit kepemilikan rumah Syariah perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Adapun jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian kepustakaan (*library research*), dengan jenis pendekatan normatif yakni peneliti mengkaji hukum tertulis berupa fatwa DSN MUI tentang akad-akad yang dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penyusunan dan penawaran pada kredit pembiayaan rumah Syariah. Sesuai dengan konteks dan fokus masalah yang diangkat peneliti, maka penelitian ini hanya bersumber pada sumber penelitian primer atau sumber yang langsung memberikan informasi data kepada pengumpul data yaitu beberapa fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan akad-akad pembiayaan rumah Syariah. Sumber sekunder atau data yang secara tidak langsung memberikan informasi data kepada pengumpul data juga digunakan oleh peneliti yaitu beberapa buku dan jurnal yang relevan dengan fokus penelitian.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan dokumentasi (kepustakaan) karena persoalan penelitian ini hanya bisa dijawab lewat penelitian kepustakaan. Serta analisis data yang digunakan adalah analisis isi (*content analysis*) dan analisis kritis. Dalam proses analisis data peneliti melakukan kalsifikasi dan kemudian melakukan penarikan kesimpulan terhadap sumber yang diperoleh yang berkaitan dengan akad-akad dalam fatwa DSN MUI sehingga memperoleh kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah dirumuskan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pembiayaan KPR Syariah

Kredit Pemilikan Rumah Syariah merupakan jenis produk perbankan yang sedang banyak ditawarkan dan mulai konsisten diberikan kepada masyarakat. Otoritas Jasa Keuangan sendiri per Agustus 2017 telah menyebutkan bahwa pertumbuhan pembiayaan KPR Syariah mencapai 21,69%. Pertumbuhan pembiayaan KPR Syariah dari tahun ke tahun meningkat terus sehingga perbankan syariah secara konsisten dan jelas terus melanjutkan langkah dalam memberikan pembiayaan dalam bidang KPR Syariah (Aji Prasetyo, 2018).

Pembiayaan KPR Syariah ternyata masih banyak didominasi oleh masyarakat menengah ke bawah. Hal tersebut didasarkan pada margin pembiayaan KPR Syariah dinilai masih menarik nasabah, meskipun tidak berusaha setara dengan lembaga perbankan konvensional. Daya tarik terhadap pembiayaan KPR Syariah berasal dari margin yang tetap selama masa pembiayaan akad tengah berlangsung (Pudji Astuty dan Nisa Nurjanah, 2018).

Menurut bahasa bahwa pembiayaan merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan untuk mendirikan ataupun mengadakan serta melakukan sesuatu. Dalam definisi lain bahwa pembiayaan pada dasarnya memiliki arti "I Believer, I Trust", saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Pembiayaan diberikan atas dasar kepercayaan dari lembaga keuangan atau perbankan sebagai Shohibul Mal kepada seseorang agar melakukan amanah yang diberikan tentang objek tertentu (Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, 2018). Oleh sebab itu pembiayaan merupakan prestasi yang diberikan tersebut harus dijaga dan diyakini serta dapat dikembalikan oleh penerima dalam jangka waktu yang telah ditetapkan bersama.

Dalam pengertian lain dijelaskan bahwa Kredit Kepemilikan Rumah merupakan kegiatan kredit yang diajukan oleh seorang debitur atau konsumen kepada lembaga bank atau non bank. Dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk membangun, merenovasi, melakukan pembelian. Dengan menggunakan sistem pembayaran cicilan sesuai dengan kesepakatan waktu tertentu (Bayu Ilham Cahyono, Darminto, Nila Firdausi Nuzula, 2018). Pada dasarnya tujuan dari adanya pembiayaan KPR Syariah sebagai usaha untuk memudahkan masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah namun tidak

memiliki dana yang cukup untuk membelinya secara tunai. Mengingat pemilikan rumah merupakan kebutuhan primer bagi setiap orang sebagai tempat tinggal mereka.

Perbedaan mendasar dari sistem KPR Syariah dan KPR Konvensional terletak pada sistem akad yang digunakan dalam transaksinya. KPR Konvensional menggunakan sistem bunga dalam proses cicilan/kredit rumah, sedangkan dalam KPR syariah tidak ada istilah bunga didalamnya. Karena dalam pembiayaan KPR Syariah menggunakan sistem bagi hasil diantara pihak yang melakukan akad. Dalam KPR Syariah juga tidak ada istilah pinalti, sebab penetapan harga rumah telah ditetapkan sejak awal (fixed rate) melakukan kontrak (Sapi'i, Agus Setiawan 2018).

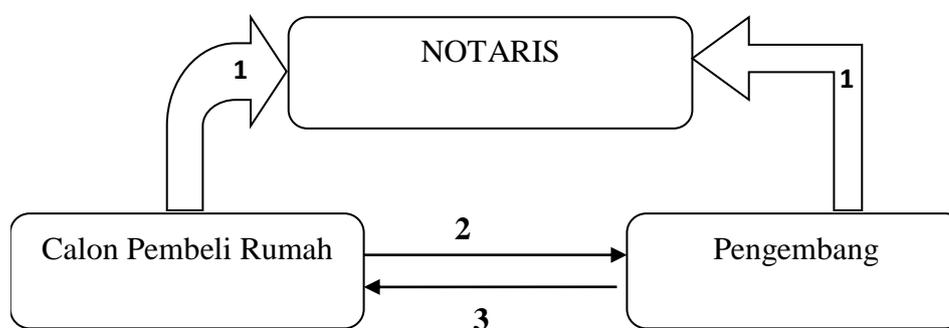
Selain KPR biasa ternyata pihak perbankan ada juga yang menyediakan jenis KPR Subsidi Syariah. Jika KPR biasa diberikan untuk yang memiliki penghasilan tinggi maka KPR Subsidi Syariah berbeda. KPR Subsidi Syariah merupakan jenis pembiayaan perumahan subsidi yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, yakni dibawah Rp. 4.000.000 agar bisa mendapatkan rumah hunian yang layak dihuni. Program KPR Subsidi Syariah merupakan program yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia dengan melakukan kerjasama dengan penyalur pembiayaan yang sudah diamanahkan oleh pemerintah untuk menyalurkan pembiayaan (Egi Arvian Firmansyah dan Deru R.Indika 2017).

3.2 Mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Secara umum mekanisme yang digunakan oleh perbankan syariah tidak jauh berbeda dengan lembaga satu dengan lainnya. Produk pembiayaan dalam jenis Kredit Pemilikan Rumah juga menjadi salah satu produk andalan yang digunakan untuk semakin mengembangkan lembaga tersebut. Dengan menggunakan akad jual beli antara lembaga perbankan atau lembaga non bank dengan pembeli, kepemilikan rumah dengan cara kredit/cicilan ini bisa dilakukan. Adapun langkah-langkah dalam melakukan pembiayaan rumah dengan mekanisme ini adalah sebagai berikut (Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif 2018):

- a. Pembeli Klien Mengajukan Permohonan
- b. Akan dijelaskan akad serta spesifikasi rumah dan harga
- c. Pembeli melakukan pembayaran hingga lunas.
- d. Penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Melakukan transaksi KPR tanpa Bank dianggap lebih simpel dan fleksibel, karena tidak melibatkan intermediari lembaga perbankan ataupun lembaga keuangan yang lain. Adanya pihak ketiga dalam hal ini adalah notaris yang memiliki peran untuk melegalkan transaksi secara hukum (Egi Arvian Firmansyah dan Deru R.Indika, 2017). Berikut adalah contoh skema KPR Syariah tanpa bank yang berlaku di Indonesia.



Keterangan:

Pihak-pihak yang terlibat dalam mekanisme KPR Syariah adalah Notaris, calon pembeli rumah dan Pengembang. Untuk keterangan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

- a. Calon Pembeli rumah dan pengembang mendatangi Notaris untuk melakukan kontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah, sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah yang telah ditetapkan.
- b. Setelah keduanya menandatangani kontrak untuk KPR Syariah, maka calon pembeli melakukan pembayaran cicilan sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.
- c. Sesuai dengan kesepakatan yang berlaku, Pengembang memberikan rumah secara agunan kepada calon pembeli

3.3 Akad-Akad Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah merupakan pembiayaan berbasis syariah yang berjalan dengan sistem syariah. Sebagai metode untuk meninggalkan sistem yang berbau riba sehingga merugikan salah satu pihak dalam bertransaksi. Selain itu produk KPRS ini telah banyak digunakan ataupun diterapkan dalam lembaga keuangan syariah baik Bank maupun Non Bank. Namun secara umum terdapat beberapa akad yang dijadikan pilihan untuk meneruskan proses pembiayaan tersebut, berikut penjelasan akad tersebut:

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Kata Ijarah Muntahiyah Bittamlik berasal dari dua kata yakni al-ijarah dan at-tamlik. Al-Ijarah sendiri yakni upah yang diberikan sebagai kompensasi atas pekerjaan yang dilakukannya, sedangkan at-tamlik memiliki makna yaitu menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Menurut Khalid al Kahfi akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan akad antara dua pihak dimana salah satunya sebagai orang yang menyewakan barang kepada pihak lainnya dengan mekanisme pembayaran diangsur dalam jangka waktu tertentu, lalu di akhir masa sewa terjadi pemindahan kepada penyewa (Meisya Safira. 2018).

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan kegiatan menyalurkan pembiayaan penyewaan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak kepada nasabah menggunakan akad Ijarah atau sistem sewa beli yang akadnya tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Berdasarkan pengertian dari IMBT maka dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam KPR Syariah merupakan akad yang dibolehkan karena menggunakan akad berupa sewa beli, dimana sewa dulu baru nanti di akhir bisa berubah kepemilikannya.

Dasar legalitas dari akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik yaitu Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, yang menjelaskan tentang kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan ijarah. Pertama, kewajiban LKS adalah menyediakan barang dan jasa, menanggung biaya pemeliharaan dan menjamin terhadap kecacatan, kedua, kewajiban nasabah adalah membayar upah sewa, menanggung pemeliharaan ringan dan bertanggungjawab atas kerusakan jika disebabkan oleh kelalian atau kesengajaan. Dan secara spesifik dasar hukum IMBT yakni pada Fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik. menjelaskan bahwa akad IMBT harus didahului dengan akad ijarah dan akad kepemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah akad ijarah selesai, akad pemindahan kepemilikan didasari dari janji atau wa'd dimana hukumnya tidak mengikat, jika terdapat perselisihan penyelesaiannya dapat dilakukan melalui badan arbitrase Syariah ketika tidak terselesaikan melalui musyawarah. Dasar hukum yang tentang akad ini juga mempertimbangkan Fatwa DSN MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad Ijarah Maushufah fi Dzimmah.

Istishna'

Pembiayaan KPR menggunakan akad istishna' hampir mirip dengan adanya praktek murabahah yang dilakukan. Namun perbedaannya terletak apada penyerahan barangnya. Jika murabahah barang diserahkan di depan, sedangkan istishna diserahkan di belakang. Maksudnya adalah KPR Syariah yang diajukan belum nyata ada rumahnya. Artinya pengembang akan melakukan pembangunan jika telah dilakukan pemesanan oleh nasabah melalui bantuan bank. Meskipun disini bank yang memesan

namun nasabah telah memberikan kriteria keinginan yang diinginkan dalam bidang rumahnya (Muchammad Nuril Anwar, 2018).

Akad Istishna merupakan kategori akad jual beli dengan menggunakan metode pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu dengan harga dan waktu yang telah disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *sani'*).

Dasar legalitas hukum akad istishna adalah Fatwa DSN MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad Jual Beli, Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad jual beli istishna' (dsnemui.or.id, fatwa). Adapun ketentuan dalam akad tersebut memuat tiga hal yaitu: pertama, ketentuan tentang barang, barang yang menjadi objek istishna harus jelas ciri-ciri dan spesifikasinya dan dapat diakui sebagai hutang, penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan, sebelum menerima barang pembeli tidak boleh menjualnya, bila terdapat ketidaksesuaian pembeli boleh melanjutkan atau membatalkan akad. Kedua, ketentuan pembayaran, dilakukan sesuai dengan kesepakatan, jelas bentuk nilainya dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang. Tiga, ketentuan yang lain berka seperti ketentuan jual beli pada umumnya. Dasar hukum selanjutnya terdapat dalam Fatwa DSN MUI Nomor 22/DSN-MUVIII|2002 tentang Istishna' Pararel (dsnemui.or.id, fatwa).

Musarakah Mutanaqishah

Pembiayaan KPR menggunakan akad musarakah mutanaqishah, dimana akad tersebut merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak untuk kepemilikan barang, dimana dalam kerjasama ini salah satu pihak berjanji untuk mengurangi kepemilikan salah satu pihak dengan mekanisme pembeliah secara bertahap. Akad ini sebagaimana akad ijarah muntahiyah bi-al-tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada nasabahnya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut (Zuhaili Wahbah). Dalam Fatwa DSN MUI dijelaskan bahwa akad musarakah mutanaqishah merupakan akad Musarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Dasar legalitas hukum akad terdapat pada Fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musarakah, Fatwa DSN MUI Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad Syirkah, Fatwa DSN MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 tentang Musarakah Muntahiyah Bittamlik dan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musarakah Mutanaqishah (dsnemui.or.id, fatwa). Adapun ketentuan dalam akad tersebut adalah pertama, ketentuan akad, akad ini terdiri dari akad syirkan dan janji akad jual beli yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan, setelah selesai pelunasan maka hisbah beralih kepada salah satu syarik. Kedua, ketentuan kusus, barang musarakah dapat disewakan kepada salah satu pihak atau pihak lain, besaran nilai sewa ditetapkan berdasarkan kesepakatan, dan pembagian keuntungan dan tanggungjawab pemeliharaan berdasarkan porsi nisbah kepemilikan atas barang.

Murabahah

Mekanisme Murabahah yang dijadikan sebagai akad dalam Pembiayaan KPR Syariah merupakan skema jual beli rumah yang dilakukan antara nasabah dengan bank atas adanya persetujuan pada harga yang melingkupi harga asal barang dan keuntungan. Nasabah meminta pembiayaan kepada bank yang akan menjual rumah dengan mengambil laba. Karena bank tidak bisa menyediakan rumah sendiri maka bank melakukan kerja sama dengan pihak ketiga yang bisa menyiapkan rumah untuk dijual ke nasabah. Kesepakatan penetapan harga asal dengan keuntungan penjualan telah dijelaskan di muka, sehingga nasabah bisa melakukan pembayaran dengan cara mengangsur sesuai dengan kemampuannya (Ahmad Maulidizen, 2018)

Dasar legalitas hukum akad terdapat pada Fatwa DSN MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad Jual Beli, Fatwa DSN MUI Nomor Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah, dalam fatwa tersebut terdapat ketentuan sebagai berikut, Pertama, ketentuan terkait fatwa tentang jual beli secara umum juga berlaku dalam akad jual beli murabahah, Kedua, akad jual beli dilakukan secara tertulis dalam bentuk murabahah biasa

maupun murabahah dengan janji membeli. Ketiga, realisasi akad jual beli murabahah berlaku sebagaimana dalam ketentuan fatwa No 04/DSN-MUI/IV/2000. Keempat, harga dinyatakan dalam akad melalui tawar menawar, lelang, maupun tender dan mekanisme pembayaran dapat dilakukan secara tunai maupun diangsur (dsnmui.or.id, fatwa).

Mekanisme KPR dengan akad Murabahah kepada Nasabah yakni diawali dengan mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang kepada bank, jika bank menerima permohonan tersebut, Bank harus membeli terlebih dahulu barang yang dipesannya secara sah dengan pedagang, selanjutnya Bank menawarkan kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya. Dalam akad jual beli murabahah Bank bisa meminta uang muka besarnya berdasarkan kesepakatan, jika nasabah membatalkan akad nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut, jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah, jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

Ijarah Maushufah fi Dzimmah

Pembiayaan KPR menggunakan akad Ijarah Maushufah fi Dzimmah sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 dan 102/DSN-MUI/X/2016 adalah sebuah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan jada yang ketika akad terjadi hanya disebutkan jenis dan sifat-sifatnya secara spesifik dari barang tersebut atau dapat disebut dengan system inden, yang mekanismenya menggunakan pola pemesanan manfaat barang dan jada berdasarkan spesifikasi yang disepakati. sehingga dalam akad ini barang yang dimaksud didasarkan atas pesanan sebagaimana dalam akad salam dan istishna' (dsnmui.or.id, fatwa).

Pada praktek pembiayaan kredit pemilikan rumah akad ijarah maushufah fi dzimmah diterapkan pada pembiayaan perumahan yang belum dibangun atau sedang dibangun oleh pengembang, dimana nasabah dapat melakukan perjanjian sewa dengan bank untuk menyewakan rumah sehingga terjadi perjanjian sewa antar bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan dengan pengalihan asset kepada nasabah pada akhir pembiayaan dan pengembang perumahan sebagai pihak yang membangun masuk untuk melakukan perjanjian dengan bank menggunakan akad istishna' pararel. Dan pada akan ini bank memungkinkan menerapkan angsuran pembayaran yang dilakukan sambil menunggu penyelesaian pembangunan rumah tersebut.

Dasar hukum dalam akad ijarah maushufah fi dzimmah terdapat pada fatwa DSN MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017, Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad ijarah maushufah di dzimah dan 102/DSN-MUI/X/2016 tentang akad ijarah maushufah fi dzimah untuk produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR)-inden (dsnmui.or.id, fatwa). Berkaitan dengan akad tersebut dijelaskan bahwa akad ijarah maushufah fi dzimmah memuat beberapa ketentuan, Pertama, bahwa ketentuan akad ijarah dan pembiayaan ijarah berlaku secara umum, kedua, pada akad ini pada hakekatnya adalah akad sewa-menyewa atas suatu barang dan jasa yang pada saat akad hanya disebutkan jenis, sifat dan spesifikasinya, ketiga, produk Pembiayaan pemilikan rumah secara inden yang menggunakan akad ijarah maushufah fi dzimmah dalam mekanisme pelaksanaannya akad ijarah muntahiyah bi tamlik dan akad musyarakah mutanaqishah sehingga dapat menimbulkan akibat hukum umum dan khusus, keempat, ketentuan manfaat barang dalam objek sewa harus diketahui secara spesifik dan terhindar dari perselisihan dan sengketa, manfaat tersebut yang diperbolehkan oleh Syariah dan harus dapat diserahkan secara hakiki maupun hukmi, kelima, ketentuan terkait dengan barang sewa inden harus spesifik, maklum dan dapat diwujudkan serta diserahkan untuk menjadi hak milik, dan berku hukum khiyar atas barang tersebut dalam akad ini, keenam, ketentuan upah yakni upah boleh dalam bentuk uang dan selain uang yang ditentukan berdasarkan kesepakatan dan dapat dibayar secara tunai, atau diangsur dan ujroh tersebut diakui sebagai milik pemberi sewa, ketujuh ketentuan uang muka dan jaminan yakni diperbolehkan adanya uang muka yang diserahkan kepada pemberi sewa untuk bisa dan boleh dijadikan ganti rugi, dan jaminan tersebut dibolehkan dari [emberi sewa baik secara hakiki maupun hukmi.

3.3 Analisis

KPR syariah dalam perkembangannya memiliki beberapa mekanisme penawaran produk akadnya meliputi lima macam akad yakni IMBT, Istishna' Musyarokah Mutanaqishah, Murabahah dan Ijarah Maushufah fi Dzimmah sama-sama didasarkan atas prinsip syariah. Kelima akad yang ada dalam Lembaga keuangan baik bank maupun non bank tersebut disesuaikan dengan kemampuan nasabah dalam hal melakukan angsuran. Sistem IMBT atau sewa beli merupakan sistem yang menggunakan Ijarah dan at-tamlik sebagai dasar akadnya. IMBT membuat nasabah yang dulunya hanya melakukan sewa bisa memiliki rumah yang telah ia sewa selama beberapa waktu. Dengan konsep ini maka nasabah tidak akan terasa berat karena saat melakukan sewa nasabah akan merasa memiliki rumah tersebut yang telah ia tempati sejak dulu. Motivasi untuk melakukan pembayaran tepat waktu akan semakin mendorong nasabah melakukan segala cara untuk bisa mendapatkan uang untuk biaya angsuran.

Akad Istishna' merupakan akad kedua yang bisa dilakukan oleh nasabah saat nasabah menginginkan rumah yang berbeda. Artinya rumah yang memang dibuat khusus untuk nasabah sendiri. Segala bentuk kriteria pembuatan rumah telah disampaikan oleh nasabah kepada bank, bank akan mencari pengembang yang bisa memberikan pembangunan rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah. Sistem pembayarannya pun juga bisa dilakukan di akhir sehingga nasabah bisa mengumpulkan uang dulu selama jangka waktu pemesanan rumah tersebut. Kerja sama yang dilakukan dengan pengembang, bank dan juga nasabah ini saling menguntungkan dan menggunakan sistem bagi hasil.

Akad ketiga yang paling mudah dilakukan oleh nasabah adalah melakukan akad murabahah atau pembelian rumah secara langsung. Disini nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kepada bank untuk melakukan pembelian rumah secara langsung dan nasabah akan melakukan pembayaran secara angsuran. Bank telah menyampaikan kepada nasabah berapa harga awal rumah dan berapa keuntungan yang diambil oleh bank. Setelah dilakukan kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan kontrak dan rumah bisa langsung ditempati oleh nasabah.

Keempat yakni musyarokah mutanaqishah yang dapat dipakai oleh nasabah baik jangka menengah maupun Panjang dengan model kerjasama untuk kepemilikan asset dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. dan perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Skema akad ini yakni pertama, Nasabah dan Bank melakukan akad kerjasama, bersama sama menyertakan modal, dan menyepakati nominal biaya sewa dan angsuran untuk mengurangi porsi kepemilikan. Kedua, Nasabah membayar angsuran porsi kepemilikan bank hingga porsi kepemilikan bank menjadi nol dan nasabah membayar. Ketiga, Bank menyerahkan sepenuhnya rumah kepada nasabah. Rumah yang menjadi milik bersama boleh disewa oleh salah satu syarik atau kepada orang diluar syarik.

Akad yang terakhir yakni akad Ijarah Maushufah fi Dzimmah yang diperuntukkan untuk kredit pemdiayaan rumah dengan sistem inden atau pembelian rumah yang belum jadi dengan cara pemesanan dan pembayaran dengan dicicil atau tunai. Adapun mekanisme implementasi akad ini hampir sama dengan akad musyarokah mutanaqishah dimana nasabah dan bank membeli rumah dengan modal bersama selanjutnya nasabah akan membayar sejumlah modal kepada bank untuk membeli porsi tertentu dari kepemilikan rumah tersebut, dalam prinsip musyarokah ketika rumah tersebut mendatangkan keuntungan maka keuntungan dibagi berdasarkan porsi modal yang dimiliki. Dan akan ini dalam pelaksanaannya dapat menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamil, ketika objek rumah tersebut disewakan kepada nasabah yang pada akhir akad akan menjadi milik nasabah, dalam penerapan menggunakan mekanisme ini barang yang hendak disewakan ketika belum terwujud, namun transaksi sewa menyewa sudah dapat dilakukan didepan, sehingga rumah yang sedang dalam tahap pembangunan pembayaran angsurannya oleh nasabah menjadi keuntungan bank sudah dapat dilakukan.

4. CONCLUSION

Nasabah yang hendak melakukan pengajuan pembiayaan KPR syariah bebas memilih akad yang digunakan. Baik Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Istishna', Muysarakah Mutanaqishah, Murabahah, ataupun Ijarah Mausufah fi Dzimmah. Keempat akad tersebut merupakan akad pengembangan yang semakin memudahkan nasabah. Selain itu perkembangan akad ini agar terjauh dari adanya riba, ghoror, dzulm dan hal-hal menjadi larangan Syariah yang bisa saja semakin merugikan nasabah. Hal tersebut selaras dengan kaidah fiqh muamalah yang menyatakan bahwa "hukum asal dari perkara uamalah adalah diperbolehkan kecuali terdapat dalil yang melarangnya". Karena itulah dalam KPR Syariah menggunakan akad-akad yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah. Selain dari akad yang disebutkan di atas bahwa di waktu mendatang dimungkinkan muncul istilah akad-akad baru yang dalam perkembangannya menyesuaikan kebutuhan dari nasabah selama tidak melanggar perintah dan menabrak larangan Syariah.

REFERENCES

- Abdur Rohman, (2010). *Ekonomi Al-Ghozali Menelusuri Konsep Ekonomi Islam dalam Ihya' Ulumuddin* (Surabaya: PT Bina Ilmu)
- Ahmad Maulidizen, (2017). Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya, dalam *Intizar*, Vol. 23, Nomor 1,
- Aji Prasetyo, Pengembangan Akuntansi Syariah (Studi Implementasi Hybrid Contract pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah, dalam *Disertasi*, diakses melalui www.uinsby.ac.id.
- Ardhya Fatikha Sari, 'Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB Sebagai Program Pemerintah Indonesia Pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.
- Arvian, Egi Firmansyah dan Deru R.Indika (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat, dari <http://scholar.google.co.id>, dalam *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol.10, No.03.
- Astuty, Pudji dan Nisa Nurjanah (2018). Analisis Pengaruh Financing to Deposit Ratio, NonPerforming Financing, Suku Bunga dan Bank Size terhadap Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Periode 2010-2016), dalam *Jurnal Ekonomi*, Vol. 20, No. 1
- Bayu Ilham Cahyono, Darminto, Nila Firdausi Nuzula, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)", diakses dalam <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/>, <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/>
- Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah
- Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istisna'
- Fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarokah
- Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah
- Fatwa DSN MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon murabahah
- Fatwa DSN MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sangsi atas nasabah mampu menunda-nunda pembayaran
- Fatwa DSN MUI Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli istisna' pararel
- Fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al ijarah al muntahiyah bi tamlik
- Fatwa DSN MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah
- Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah
- Fatwa DSN MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad al ijarah al maushufah fi al dzimmah
- Fatwa DSN MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Indent
- Fatwa DSN MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli

- Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah
- Fatwa DSN MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah
- Fatwa DSN MUI Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad syrikah
- Fatwa DSN MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 Al-Musyarakah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik
- Hidayah, Muhammad Rizki Kholil Nawawi, Suyud Arif (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor, dalam Jurnal Ekonomi Islam. <http://journal.uhamka.ac.id/>.
- Hosen, Muhammad nadratuzaman. Musyarakah Mutanaqishah, Jurnal-al Iqtishad: Vol. 1, No.2, Juli 2009. DOI: 10.15408/aiq.v1i2.2463
- https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/Laporan_SBank_Tw._I_2022.pdf
- <https://keuangan.kontan.co.id/news/kpr-syariah-dinilai-lebih-menarik-di-tengah-proyeksi-kenaikan-suku-bunga>
- <https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/EKSA4305-M1.pdf>
- Meisya Safira, Asep Ramdan Hidayat dan Maman Surahman, (2018) 'Analisis Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Produk Pembiayaan KPR IB Pada Brisyariah KCP Soreang Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000
- Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor), dalam Jurnal Ekonomi Islam, diakses dalam <http://journal.uhamka.ac.id/>,
- Nurjaman Muhamad Izazi , Helmi Muti Sofie, Istianah, (2022) Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Lembaga Keuangan Syariah, Tawazun: Journal of Sharia Economic Law, Volume 5, Nomor 1, <http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v4i1>.
- Prasetyo, Aji. Pengembangan Akuntansi Syariah (Studi Implementasi Hybrid Contract pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah, diakses melalui www.uinsby.ac.id
- Sapi'i, Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu samarinda seberang)", dalam Jurnal Al-Tijary, jurnal ekonomi dan bisnis islam. <http://Scholar.google.ac.id>.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Zuhaili Wahbah, Al-Muamalah Al-Maliyah Al- Muasirah