
ANALISIS PERBANDINGAN AKAD DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH**Oleh****Agnes Lutfiana Ni'mah****UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung****Email: agneslutfiana@gmail.com**

Article History:*Received: 29-08-2024**Revised: 07-09-2024**Accepted: 27-09-2024***Keywords:***KPR Syariah, IMBT, Istishna' dan Murabahah*

Abstract: Rumah merupakan kebutuhan primer setiap manusia yang hidup di dunia. Mendapatkan rumah bisa diperoleh melalui pembelian secara cash, tempo atau kredit, dimana metode-metode ini akan disesuaikan dengan kemampuan masing-masing pihak. Namun cara mendapatkan rumah yang paling sering dijadikan pilihan adalah menggunakan metode Kredit Pemilikan Rumah. Secara umum, metode ini meminta bantuan kepada pihak bank untuk membelikan rumah, selanjutnya pihak yang membeli rumah membayar kepada pihak bank secara kredit selama dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Sedangkan di dalam Islam disebut dengan KPR Syariah, adapun akad yang digunakan dalam transaksi KPR syariah yaitu IMBT, Istishna' dan Murabahah. Akad-akad Syariah yang digunakan dalam transaksi KPR tersebut telah dibenarkan dalam hukum Islam dan landasan MUI yang sah.

PENDAHULUAN

Sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah) merupakan kebutuhan pokok yang harus dimiliki oleh setiap orang. Hal ini tidak hanya berdasarkan pendapat umum saja, tapi dalam Islam juga disebutkan bahwa hal itu merupakan kebutuhan yang sifatnya darurat dan harus dimiliki setiap orang. Sandang adalah bagian dari diri manusia yang digunakan untuk menutup aurat terutama ketika berinteraksi dengan manusia lain. Pangan merupakan kebutuhan manusia berupa nutrisi dalam tubuh untuk bertahan hidup sebagai wujud kecintaan manusia kepada pemberian Allah SWT berupa nyawa dan tubuh. Papan merupakan tempat tinggal dan tempat berlindung. Mengingat betapa pentingnya fungsi papan sebagai tempat tinggal tersebut maka hampir semua orang berusaha keras agar memilikinya. Cara yang ditempuh juga sudah banyak dari mulai mencicil pembelian tanah juga mencicil pembelian material bangunannya.

Meskipun demikian tidak semua orang mampu melakukan pembelian dengan jenis dan type rumah yang diinginkan. Faktanya tidak semua orang bisa membeli bahan-bahan atau rumah sekaligus. Maka sistem lain pun mulai ditawarkan oleh para investor dan pengembang agar manusia bisa mendapatkan rumah tinggal yang layak. Namun permasalahan lain muncul ketika telah banyak yang menawarkan kredit dengan sistem bunga banyak orang Islam yang mengatakan bahwa hal tersebut merupakan perbuatan riba.

Inilah yang kemudian menjadi faktor pendorong munculnya jenis Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau yang disebut sebagai KPR Syariah. Lantas bagaimana sebenarnya pengertian dan mekanisme KPR Syariah tersebut? Hukum adanya kredit ini juga bagaimana, apakah sesuai syariah?

Dalam penelitian ini, peneliti akan menjelaskan tentang bagaimana pengertian pembiayaan KPR Syariah, bagaimana mekanisme KPR Syariah tanpa melibatkan Bank, dan bagaimana akad-akad dalam KPR Syariah yang dibenarkan dalam hukum Islam.

LANDASAN TEORI

Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disingkat sebagai KPR adalah fasilitas kredit yang disediakan oleh lembaga perbankan atau lembaga keuangan untuk membantu masyarakat dalam membeli rumah atau properti lainnya. Dalam skema ini, bank memberikan pinjaman kepada nasabah untuk membeli rumah, dan nasabah membayar kembali pinjaman tersebut dalam bentuk cicilan bulanan yang mencakup pokok pinjaman dan bunga. KPR konvensional biasanya menggunakan sistem bunga yang bisa bersifat tetap (*fixed rate*) atau mengambang (*floating rate*), tergantung pada kesepakatan antara bank dengan nasabah.

Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau yang biasa disingkat dengan KPR Syariah adalah jenis pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Berbeda dengan KPR konvensional, KPR Syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menggunakan akad atau perjanjian yang sesuai dengan hukum syariah. KPR Syariah, bank dan nasabah berbagi risiko dan keuntungan berdasarkan kesepakatan awal. Selain itu, KPR Syariah juga tidak mengenakan penalti jika nasabah melunasi pinjaman lebih awal, karena harga rumah telah ditetapkan sejak awal kontrak.

Akad yang dimaksud dalam KPR Syariah tersebut adalah suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat antara dua pihak atau lebih dalam transaksi keuangan atau bisnis, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam konteks perbankan syariah, akad digunakan untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai dengan hukum Islam, yang melarang riba (bunga) dan mendorong keadilan serta transparansi.

Akad-akad yang bisa digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah diantaranya:

1. Akad Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli di mana bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah, kemudian nasabah membeli rumah yang telah dibeli oleh bank tersebut dengan harga yang telah ditambahkan margin keuntungan. Harga jual dan margin keuntungan ini disepakati di awal dan tidak berubah selama masa pembiayaan.

2. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah akad sewa beli di mana bank menyewakan rumah kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu. Pada akhir masa sewa, nasabah memiliki opsi atau pilihan untuk membeli rumah tersebut dengan harga yang telah disepakati di awal. Selama masa sewa, nasabah membayar sewa kepada bank.

3. Akad Istishna

Istishna adalah akad pemesanan di mana bank membiayai pembangunan rumah sesuai dengan kriteria yang diinginkan nasabah. Setelah rumah selesai dibangun, nasabah membeli rumah tersebut dari bank dengan membuat kesepakatan terkait harga di awal

kontrak. Pembayaran dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode literatur atau riset kepustakaan (*library research*). Pengumpulan data didapatkan melalui studi pustaka dari jurnal-jurnal, fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI), undang-undang dan buku-buku yang relevan dengan fokus penelitian. Peneliti akan mengumpulkan, membandingkan kemudian menganalisis permasalahan utama dalam penelitian ini dengan teori-teori yang diperoleh dari kajian literatur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Produk perbankan dan lembaga keuangan syariah yang hingga saat ini sedang banyak ditawarkan dan mulai ajek diberikan ke masyarakat salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Otoritas Jasa Keuangan dalam Data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) disebutkan bahwa perkembangan pembiayaan KPR Syariah per Januari 2021 mencapai Rp.39,51 triliun. Besar angka pembiayaan tersebut berasal dari Buku 2 Bank Syariah sebesar Rp.8,12 Triliun dan sebesar Rp.31,39 Triliun pada Buku 3 Bank Syariah¹. Perkembangan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, sehingga perbankan syariah secara jelas dan konsisten melanjutkan langkah dalam pemberian pembiayaan di bidang KPR Syariah.

Pembiayaan KPR Syariah masih didominasi oleh masyarakat kelas menengah ke bawah karena margin pembiayaannya masih menarik bagi nasabah, meskipun tidak sekompetitif lembaga perbankan atau lembaga keuangan konvensional. Daya tarik utama dari pembiayaan KPR Syariah adalah margin yang tetap selama masa akad pembiayaan berlangsung.²

Pengertian pembiayaan menurut bahasa adalah mengeluarkan sejumlah uang untuk pendirian ataupun pengadaan serta melakukan sesuatu. Pembiayaan menurut pengertian lain, pada dasarnya mempunyai arti "*I Believer, I Trust*", yang berarti saya percaya atau saya menaruh kepercayaan, yang mempunyai maksud, lembaga perbankan atau lembaga keuangan memberikan kepercayaan dengan bertindak sebagai *Shahibul Mal*, kepada seseorang agar melaksanakan amanah yang diberikan tentang objek tertentu.³ Oleh sebab itu, pembiayaan adalah suatu kewajiban yang harus dijaga dan diyakini serta dikembalikan

¹ Azizah Nur Alfi, "KPR Syariah makin diminati, Ini Alasannya", dalam *Bisnis.com*, diakses melalui <https://finansial.bisnis.com/read/20210413/231/1380493/kpr-syariah-makin-diminati-ini-alasannya>, pada 29 September 2024

² Pudji Astuty dan Nisa Nurjanah, "Analisis Pengaruh *Financing to Deposit Ratio, Non Performing 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, diakses melalui www.borobudur.ac.id pada tanggal 29 September 2024

³ 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/>, pada 29 September 2024

oleh penerimanya kepada si pemberi pembiayaan, dalam jangka waktu yang telah disepakati keduanya.

Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang diajukan oleh seorang debitur atau nasabah kepada lembaga perbankan atau lembaga keuangan, dimana pembiayaan tersebut bertujuan untuk kegiatan pembangunan, renovasi atau membeli rumah. Sistem pembayaran yang digunakan yaitu dengan sistem cicilan sesuai dengan kesepakatan bersama dalam jangka waktu tertentu. KPR Syariah, pada dasarnya bertujuan sebagai usaha dan sarana untuk memberi kemudahan kepada masyarakat yang berkeinginan untuk punya rumah akan tetapi belum memiliki uang yang cukup untuk membelinya secara *cash* atau tunai. Hal tersebut tentu dengan pertimbangan bahwa memiliki rumah merupakan kebutuhan primer atau pokok bagi setiap orang untuk tempat tinggal mereka.

Perbedaan utama antara sistem Kredit Pemilikan Rumah Syariah dan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional (KPR Konvensional) yaitu pada jenis akad yang digunakan. Kredit Pemilikan Rumah Konvensional (KPR Konvensional) menggunakan sistem bunga, sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tidak memperbolehkan penggunaan bunga. Sebaliknya, Kredit Pemilikan Rumah Syariah menggunakan sistem bagi hasil antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad. Selain itu, dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah tidak ada penalti karena harga rumah telah ditetapkan sejak awal kontrak (*fixed rate*).⁴

Selain Kredit Pemilikan Rumah (KPR) reguler ternyata pihak perbankan juga ada yang menyediakan jenis Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Syariah. Jika Kredit Pemilikan Rumah (KPR) reguler diberikan bagi orang-orang yang memiliki penghasilan tinggi maka Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Syariah memang untuk masyarakat yang memiliki penghasilan lebih rendah, yaitu dalam kisaran di bawah Rp. 4.000.000 per bulan agar tetap bisa mempunyai rumah layak huni. Pemerintah bekerjasama dengan pihak ketiga (penyalur) yang sudah diberi kepercayaan untuk menyalurkan pembiayaan untuk melaksanakan Program Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Syariah ini.⁵

2. Mekanisme Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Lembaga perbankan atau keuangan syariah umumnya menerapkan mekanisme yang serupa antara satu lembaga dengan yang lainnya. Produk pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu produk utama yang digunakan untuk mengembangkan lembaga tersebut. Kepemilikan rumah melalui kredit atau cicilan dapat dilakukan dengan menggunakan akad jual beli antara lembaga perbankan atau keuangan syariah dengan pembeli. Berikut adalah langkah-langkah dalam pembiayaan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah:

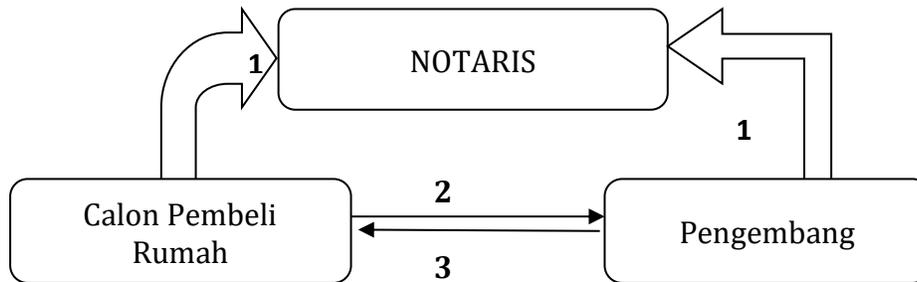
1. Pembeli atau klien mengajukan permohonan untuk melakukan pembelian
2. Dijelaskan akad serta harga dan kriteria rumah
3. Pembeli membayar rumah tersebut

⁴Sapi'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*, diakses dalam <http://Scholar.google.ac.id>, pada 29 September 2024

⁵Ardhya Fatikha Sari, "Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB Sebagai Program Pemerintah Indonesia Pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta", diakses melalui www.uir.ac.id pada tanggal 29 September 2024

4. Penyelesaian pembiayaan bermasalah.⁶

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tidak selalu harus melibatkan lembaga perbankan atau lembaga keuangan syariah. Melakukan transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa melibatkan lembaga perbankan atau keuangan syariah dianggap lebih sederhana dan fleksibel karena tidak memerlukan perantara dari lembaga-lembaga tersebut. Dalam hal ini, pihak ketiga yang terlibat adalah notaris yang bertugas untuk melegalkan transaksi secara hukum. Berikut adalah contoh skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tanpa melibatkan lembaga perbankan yang berlaku di Indonesia:



Gambar 1. Contoh Skema Pembelian Rumah Non Bank

Keterangan:

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dalam mekanismenya melibatkan beberapa pihak yang tanpa melibatkan bank, pihak-pihak tersebut adalah notaris, calon pembeli rumah, dan pengembang. Penjelasannya sebagai berikut:

1. Calon pembeli rumah dan pengembang mendatangi notaris untuk membuat kontrak KPR Syariah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku.
2. Setelah kontrak KPR Syariah ditandatangani oleh kedua belah pihak, calon pembeli yang sah sebagai pembeli melakukan pembayaran cicilan kepada pengembang sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.
3. Pengembang kemudian menyerahkan rumah kepada pembeli secara cicilan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

3. Akad Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

KPR syariah merupakan pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah yang dijalankan dengan sistem syariah. Sistem tersebut adalah wujud upaya untuk meninggalkan sistem riba yang bisa merugikan salah satu pihak dalam transaksi. Produk KPR Syariah ini telah banyak diterapkan dalam lembaga keuangan syariah maupun lembaga perbankan syariah. Dalam proses pembiayaan dengan sistem syariah tersebut, ada beberapa pilihan akad yang dapat digunakan, yaitu:

- a. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Istilah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) berasal dari dua suku kata, yaitu *al-ijarah* dan *at-tamlik*. *Al-ijarah* berarti upah yang diberikan sebagai kompensasi atas

⁶Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, “Analisis Implementasi

pekerjaan. *At-tamlik* berarti memberikan kepemilikan kepada orang lain. Menurut Khalid al Kahfi, IMBT merupakan sebuah akad antara dua pihak di mana satu pihak menyewakan barang dan pihak lainnya menyewa dengan pembayaran secara bertahap atau cicilan dalam jangka waktu yang telah disepakati, dengan kepemilikan barang tersebut berpindah ke penyewa di akhir masa sewa.⁷

Sedangkan pengertian IMBT dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 disebutkan bahwa IMBT adalah transaksi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak menggunakan akad ijarah atau menggunakan akad sewa beli yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah.⁸ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menggunakan akad IMBT dalam praktik KPR Syariah diperbolehkan, karena akad yang digunakan adalah sewa beli, dimana nasabah akan menyewa rumah terlebih dahulu dalam jangka waktu tertentu, selanjutnya diakhir pembayaran rumah tersebut menjadi hak milik nasabah.

Landasan utama yang digunakan dalam praktik akad ini adalah fatwa DSN Majelis Ulama Indonesia No.09/DSN-MUI/IV/2000. Di dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa Lembaga keuangan Syariah sebagai pihak yang memberikan manfaat memiliki kewajiban terhadap barang atau jasa yang telah diberikan, antara lain: *Pertama*; Lembaga Keuangan Syariah mengadakan/menyediakan barang atau jasa yang diminta nasabah. *Kedua*; Lembaga Keuangan Syariah menjaga dan menanggung pemeliharaan barang, bahkan jika dibutuhkan biaya, hal ini menjadi tanggungjawab LKS. *Ketiga*; bertanggungjawab atas barang atau jasa yang diberikan, jika terjadi cacat atau kerusakan.

Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi nasabah sebagai pihak yang menerima manfaat barang/jasa adalah sebagai berikut: *Pertama*; melaksanakan apa yang sudah tertulis di dalam kontrak, termasuk membayar biaya upah/sewa dan menjaga barang/jasa yang disewa. *Kedua*; nasabah bertanggungjawab terhadap pemeliharaan barang jika membutuhkan biaya yang sifatnya ringan/tidak materil. *Ketiga*; jika terjadi kerusakan terhadap barang yang disewa yang disebabkan bukan karena pelanggaran yang disengaja, dan bukan karena kelalaian penerima manfaat, maka penerima manfaat tidak bertanggungjawab atas kerusakan itu.⁹

b. Akad Jual Beli Istishna'

Akad lain yang diperbolehkan dalam praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah akad *istishna'*. Secara umum praktiknya hampir mirip dengan akad *murabahah*, perbedaannya terletak pada proses menyerahkan barang. Dimana dalam akad *murabahah*, barang yang dipesan diserahkan di depan saat pelaksanaan akad. Sedangkan dalam praktik akad *istishna'* barang diserahkan diakhir setelah pelunasan.

Misalnya dalam praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah, barang yang dipesan berupa rumah belum ada produk atau belum dibangun, sehingga nasabah melalui pihak bank akan memesan rumah sesuai dengan kriteria yang telah

⁷Meisya Safira, Asep Ramdan Hidayat dan Maman Surahman, '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, dalam *Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah*, dikases melalui www.karyailmiah.unisba.ac.id pada tanggal 29 September 2024.

⁸Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁹Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000

ditentukan. Kemudian pengembang akan melakukan pembangunan rumah sesuai kriteria nasabah. Kewajiban nasabah adalah melakukan pembayaran baik secara kredit maupun cash tempo kepada pihak bank sesuai jangka waktu yang ditentukan. Di akhir pembayaran nasabah akan menerima rumah dan menjadi miliknya secara sah.¹⁰

Akad istishna' juga diatur di dalam fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000. Disebutkan dalam fatwa ini bahwa istishna' merupakan proses pemesanan barang-barang tertentu dengan adanya kesepakatan jangka waktu pembayaran dan jenis produk yang dibutuhkan. Kedua pihak yang terlibat adalah pembeli/*mustashni'*; dan pembuat/penjual/*sani'*. Lebih lanjut dalam fatwa ini juga dijelaskan bahwa terdapat beberapa ketentuan yang diperbolehkan, antara lain:

- 1) Tentang Pembayaran; baik penerima maupun pemberi manfaat harus mengetahui jumlah dan bentuk alat bayar yang digunakan, baik berupa barang, uang atau manfaat sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Pembayaran dalam akad ini tidak diperbolehkan dalam bentuk pembebasan utang.
- 2) Tentang produk/barang; ciri-ciri barang harus jelas, bisa diakui sebagai hutang dan spesifikasinya harus jelas. Barang/produk yang dipesan diserahkan kemudian sesuai dengan tempat dan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Pembeli/*mustashni'* dilarang menjual kembali barang sebelum menerimanya, tidak diperbolehkan menukar barang kecuali jika barang tersebut sejenis, dan hal ini harus dilakukan atas kesepakatan. Jika dalam waktu penyerahan terjadi cacat atau barang tidak sesuai dengan pemesanan, pembeli mempunyai hak khayar (memilih) untuk melanjutkan atau mengakhiri akad.
- 3) Tentang ketentuan lainnya; terkait pesanan yang sudah dikerjakan sesuai kesepakatan dan mengikat secara hukum. Seluruh ketentuan yang dijelaskan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas, berlaku juga untuk akad istishna'. Adanya salah satu pihak yang tidak menjalankan kewajibannya dan terjadi sengketa, maka proses penyelesaiannya dilaksanakan melalui Badan Arbitrase Syariah jika tidak mencapai kesepakatan dengan musyawarah.¹¹

c. Akad Murabahah

Selain akad IMBT dan jual beli istishna, praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah juga bisa menggunakan akad murabahah. Skema akad yang digunakan dalam praktik ini adalah jual beli rumah yang dilakukan antara dua pihak, yaitu nasabah dan bank. Nasabah akan membeli produk dalam bentuk rumah sesuai yang diinginkan melalui pihak bank, selanjutnya pihak bank akan memberikan harga asal barang berikut keuntungan yang diperoleh. Karena pihak bank tidak mampu menyediakan rumah sendiri, maka untuk memenuhi pesanan nasabah, pihak bank melakukan Kerjasama dengan pihak ketiga yang bisa menyiapkan rumah yang selanjutnya akan dijual ke nasabah. Penetapan harga asal dan keuntungan atas penjualan rumah tersebut sudah

¹⁰Muchammad Nuril Anwar, "Analisis *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembayaran KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo, dalam *Skripsi*, diakses melalui www.digilib.uinsby.ac.id pada tanggal 29 September 2024

¹¹Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000

dijelaskan pada awal kesepakatan, sehingga nasabah bisa melakukan pembayaran dengan cara mencicil sesuai dengan kemampuan dan kesepakatan kedua belah pihak.¹²

Selain pihak bank, nasabah sendiri pun juga bisa mencari rekanan untuk menyiapkan rumah sesuai dengan kriteria yang dibutuhkan nasabah. Dalam praktiknya nasabah akan mencari pengembang rumah, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan terkait pembelian rumah kepada pihak bank dan melakukan negosiasi serta kesepakatan. Setelah proses negosiasi selesai, selanjutnya pihak Bank akan membeli rumah kepada pengembang secara tunai. Setelah proses pembelian selesai, nasabah dan Bank akan melakukan jual beli rumah menggunakan akad murobahah, penyerahan dokumen-dokumen dan penandatanganan akad. Setelah itu nasabah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur atau cicilan kepada pihak bank.¹³

Ketentuan akad jual beli murabahah kepada Nasabah adalah: *Pertama*; nasabah melakukan permohonan kepada pihak Bank terhadap pembelian suatu barang/asset. *Kedua*; setelah Bank menerima permohonan dari nasabah, Bank akan membeli asset/barang yang dibutuhkan nasabah secara sah dengan pihak ketiga. *Ketiga*; setelah menerima barang/asset yang dipesan, Bank menawarkannya kepada nasabah dan nasabah harus membeli/menerimanya sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian di awal, karena perjanjian adalah hukum yang mengikat, selanjutnya pihak Bank dan nasabah membuat kontrak jual beli. *Keempat*; dalam akad ini pihak Bank diperbolehkan meminta nasabah membayar uang muka ketika penandatanganan awal. *Kelima*; jika nasabah memutuskan untuk tidak membeli barang tersebut, biaya yang harus ditanggung bank akan diambil dari uang muka yang telah dibayarkan. *Keenam*, jika jumlah uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian yang dialami bank, maka bank berhak menuntut nasabah untuk membayar sisa kerugian tersebut. *Ketujuh*; apabila uang muka menggunakan kontrak 'urbun' sebagai alternatif, jika nasabah memilih untuk membeli barang itu, ia hanya perlu membayar sisa harganya. Namun, jika nasabah membatalkan pembelian, uang muka akan menjadi hak bank hingga batas kerugian yang ditanggung. Jika uang muka tersebut tidak mencukupi, nasabah diharuskan untuk membayar selisihnya.

Jaminan dalam transaksi Murabahah diperbolehkan untuk menunjukkan keseriusan nasabah terhadap pesanan yang dibuat. Bank dapat meminta nasabah untuk memberikan jaminan yang dapat dipegang. Pada prinsipnya, utang yang diselesaikan nasabah dalam transaksi Murabahah tidak berkaitan dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga terkait barang tersebut. Nasabah tetap bertanggung jawab untuk melunasi utangnya kepada bank meskipun ia menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan ataupun kerugian. Jika nasabah menjual barang sebelum periode angsuran selesai, ia tidak diwajibkan untuk melunasi semua angsuran sekaligus. Jika penjualan mengakibatkan kerugian, nasabah tetap berkewajiban

¹²Ahmad Maulidizen, "Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya", dalam Intizar, Vol. 23, Nomor 1, 2017, diakses melalui www.jurnal.radenfatah.ac.id pada tanggal 29 September 2024

¹³Muchammad Nuril Anwar, "Analisis *Sharia Compliance*....", hal. 32

melakukan pembayaran utangnya sesuai kesepakatan awal dan tidak dapat menunda pembayaran atau meminta perhitungan kerugian.¹⁴

Dari penjelasan di atas, diketahui bahwa KPR Syariah dapat dilaksanakan dengan tiga akad, yaitu Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Istishna', dan Murabahah, semuanya berlandaskan pada prinsip syariah. Ketiga akad ini dirancang sesuai dengan kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran.

Sistem Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) menggabungkan prinsip *ijarah* dan *attamlik*. Dengan akad ini, nasabah yang sebelumnya hanya menyewa dapat memiliki rumah yang telah disewanya selama beberapa waktu. Konsep ini memberikan kenyamanan bagi nasabah, karena mereka merasa memiliki rumah tersebut yang telah ditempati. Dorongan untuk membayar tepat waktu akan memotivasi nasabah untuk mencari cara agar dapat memenuhi kewajiban angsurannya.

Akad selanjutnya adalah akad istishna'. Akad ini dapat digunakan oleh nasabah yang berkeinginan mempunyai rumah khusus sesuai dengan keinginannya. Nasabah menyampaikan kriteria pembuatan rumah kepada bank, yang kemudian mencari pengembang yang mampu membangun rumah sesuai permintaan tersebut. Pembayaran juga dapat dilakukan di akhir proses, sehingga nasabah memiliki waktu untuk mengumpulkan dana selama periode pemesanan rumah. Kerja sama antara nasabah, bank, dan pengembang saling menguntungkan dan menerapkan sistem bagi hasil.

Akad terakhir adalah Murabahah sebagai akad yang paling sederhana dan mudah dilakukan nasabah. di mana pembelian rumah dilakukan secara langsung. Dalam proses ini, nasabah melakukan pengajuan pembiayaan ke bank untuk membeli rumah dengan rencana pembayaran dalam bentuk angsuran. Bank memberikan informasi mengenai harga awal rumah serta keuntungan yang diambil. Kontrak ditandatangani setelah terjadi kesepakatan antara kedua pihak, kemudian nasabah dapat segera menempati rumah tersebut.

Semua akad yang diterapkan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah telah disesuaikan dengan fatwa DSN MUI dan regulasi yang berlaku. Dengan mengikuti prosedur yang benar dan prinsip syariah, transaksi yang dilakukan antara nasabah, pengembang, dan bank dianggap sah (halal) dalam hukum Islam. Ini memastikan bahwa tidak akan ada lagi pihak yang merasa dirugikan dan akan terwujud kemaslahatan di antara sesama Muslim.

KESIMPULAN

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah memiliki kebebasan untuk memilih jenis akad yang akan digunakan, apakah itu Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Istishna', atau Murabahah. Ketiga akad ini dirancang untuk memberikan kemudahan bagi nasabah. Selain itu, pengembangan akad tersebut bertujuan untuk menghindari praktik riba yang dapat membebani nasabah. Oleh karena itu, dalam KPR Syariah diterapkan sistem bagi hasil antara nasabah dan bank.

¹⁴Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Arvian, Egi Firmansyah dan Deru R.Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, diakses melalui <http://scholar.google.co.id>, dalam *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol.10, No.03, 2017
- [2] Anwar, Muchammad Nuril. “Analisis *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembayaran KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo, dalam *Skripsi*, diakses melalui www.digilib.uinsby.ac.id pada tanggal 29 September 2024.
- [3] Astuty, Pudji dan Nisa Nurjanah, “Analisis Pengaruh *Financing to Deposit Ratio, Non Performing Financing, Suku Bunga dan Bank Size* terhadap Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malayasia Periode 2010-2016), dalam *Jurnal Ekonomi*, Vol. 20, No. 1, diakses melalui www.borobudur.ac.id pada tanggal 29 September 2024
- [4] Cahyono, Bayu Ilham 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 pada 29 September 2024 dalam <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/>
- [5] Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000
- [6] Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000
- [7] Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000
- [8] Hidayah, Muhammad Rizki Kholil Nawawi, Suyud Arif, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”, dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, diakses pada 29 September 2024 dalam <http://journal.uhamka.ac.id/>.
- [9] Maulidizen, Ahmad “Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya”, dalam *Intizar*, Vol. 23, Nomor 1, 2017, diakses melalui www.jurnal.radenfatah.ac.id pada tanggal 29 September 2024.
- [10] Prasetyo, Aji. “Pengembangan Akuntansi Syariah (Studi Implementasi *Hybrid Contract* pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah”, dalam *Disertasi*, diakses melalui www.uinsby.ac.id pada tanggal 29 September 2024.
- [11] Safira, Meisya, Asep Ramdan Hidayat dan Maman Surahman, ‘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, dalam *Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah*, dikases melalui www.karyailmiah.unisba.ac.id pada tanggal 29 September 2024.
- [12] 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*, diakses dalam <http://Scholar.google.ac.id>, pada 29 September 2024.
- [13] Sari, Ardhya Fatikha, “Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB Sebagai Program Pemerintah Indonesia Pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta”, diakses melalui www.uui.ac.id pada tanggal 29 September 2024.
- [14] Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah