

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PERSPEKTIF SYARI'AH**Doddy Afandi Firdaus**STAI Sufyan Tsauri Majenang
doddy.firdaus@yahoo.co.id

Abstrak: Home is one of the three primary human needs in life. There is no doubt that everyone wants to have their own home as a shelter and rest. These constraints cause mortgages (Home Ownership Credit) to be an option that can not be negotiable. Credit as one of the products offered by the bank to its customers turned out to have a role or benefit that is not small. This situation requires a clear legality according to Islam (Islamic law), because in practice often with the contract/credit transaction is sometimes even to burdensome even burdensome society in this case as a customer of a bank or consumer of goods that are traded on credit.

Keywords: *Home Ownership Credit, Islamic Law, Bank*

S

Abstrak: Rumah adalah salah satu dari tiga kebutuhan utama manusia dalam kehidupan. Tidak ada keraguan bahwa setiap orang ingin memiliki rumah sendiri sebagai tempat berlindung dan istirahat. Kendala ini menyebabkan hipotek (Kredit Pemilikan Rumah) menjadi opsi yang tidak bisa dinegosiasikan. Kredit sebagai salah satu produk yang ditawarkan bank kepada pelanggannya ternyata memiliki peran atau manfaat yang tidak sedikit. Keadaan ini membutuhkan legalitas yang jelas menurut Islam (hukum Islam), karena dalam praktik sering dengan kontrak/transaksi kredit kadang malah malah memberatkan masyarakat bahkan memberatkan dalam hal ini sebagai pelanggan bank atau konsumen barang yang diperdagangkan secara kredit.

Kata Kunci: *Kredit Kepemilikan Rumah, Hukum Islam, Bank*

A. Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu diantara tiga kebutuhan primer manusia dalam hidupnya. Pangan, sandang dan papan adalah hal yang mutlak ada bagi kelangsungan hidup manusia. Namun pada saat ini, harga rumah di daerah perkotaan menjadi sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan, bahkan sampai ke pinggiran kota. Kendala ini menyebabkan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menjadi pilihan yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Sebagian besar pembelian rumah dilakukan dengan memanfaatkan kredit kepemilikan rumah yang sekarang banyak dikeluarkan oleh bank konvensional.

Kredit sebagai salah satu produk yang ditawarkan oleh bank ke nasabahnya ternyata mempunyai peran atau manfaat yang tidak sedikit. Karena dengan adanya kredit, masyarakat

Doddy Afandi Firdaus

Kredit Pemilikan Rumah ...

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 diperjualbelikan secara kredit tersebut.

KPR dan bank konvensional sebenarnya bukan solusi yang ideal. bagi seorang muslim, karena mau tidak mau, walau dengan alasan darurat, umat islam dengan setengah hati harus menerima kenyataan keterlibatannya dengan pinjaman yang berbasis bunga.

Walaupun masih terbatas, sebenarnya sudah ada pembiayaan perumahan dari bank syariah. Memang belum banyak orang yang mengetahui dan sepertinya belum ada bank syariah yang gencar memasarkan produk ini. Namun pada masa mendatang, produk ini bukan tidak mungkin menjadi produk unggulan bank syariah. Hampir setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga di Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.

Paparan berikut akan mencermati permasalahan seputar kredit dari sisi *fiqhiyah*, pembiayaan perumahan atau KPR yang ditawarkan oleh bank syariah, bentuk-bentuk akad yang digunakan, perbedaannya dengan KPR konvensional serta aplikasinya diperbankan syariah.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*), secara terminology penelitian pustaka adalah penelitian dengan cara menelaah berbagai referensi baik berupa buku, majalah, dan catatan-catatan. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, secara terminology pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang baik secara individu maupun kelompok.

Metode pengumpulan data yang dilakukan peneliti yaitu dengan menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Setelah data terkumpul, langkah peneliti selanjutnya adalah menganalisis data dengan menggunakan teknik Pengelompokan data (*Data*

Clacification), reduksi data (*reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan (*verification*).

C. Pembahasan

1. Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Latin yaitu “*credere*”, “*credo*”, dan “*creditum*”, yang semuanya berarti kepercayaan (Tangkilisan, 2003:33). Selanjutnya kata tersebut diadopsi oleh berbagai negara di seluruh dunia. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, kredit diartikan sebagai transaksi jual beli atau yang serupa, yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur (KBBI, 2001:465). Sedangkan istilah kredit menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu penyediaan uang 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 (Susilo, 2000:70).

Jenis kredit dapat dibedakan dari beberapa segi. 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, seperti untuk membeli rumah, membeli motor dan barang-barang lainnya yang sifatnya sebagai pemenuh kebutuhan sehari-hari. Sedangkan kredit nonkonsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada para nasabah atau pengguna dana yang 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. 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 (Kasmir, 2001:77).

Dari segi kegunaan, kredit dibagi menjadi dua macam, yaitu: (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 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

Doddy Afandi Firdaus

Kredit Pemilikan Rumah ...

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 (Kasmir, 2001:78).

Dilihat dari segi jangka waktu, kredit terbagi atas tiga macam, yaitu: (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. Selanjutnya (c) *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: *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 dua adalah *kredit tanpa jaminan* atau lebih dikenal dengan nama kredit 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 calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

Kredit pada umumnya dipakai atau dimanfaatkan oleh masyarakat kalangan menengah ke 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 sebelumnya nasabah mengajukan kredit yang digunakan 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 dibayarkan nasabah kepada bank setiap bulannya, bunga yang dikenakan setiap angsuran, dan biaya administrasi yang harus dibayar oleh nasabah. Setelah beberapa perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka nasabah dipersilakan untuk membangun atau menempati rumah yang dibeli dengan cara kredit tersebut.

2. KPR Perspektif Syariah

Jual beli secara kredit bukan merupakan fenomena baru pada masa kini, namun telah banyak dipraktikkan dan dikaji oleh para fuqaha dan masyarakat awal Islam. Jual beli ini dikenal dengan istilah *al-bai bit-taqsith* (Ahmad, 1998:14).

Secara etimologis, *taqsith* bermakna membagi-bagi sesuatu dan memisah-misahkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah. Al-Fayyumi berkata, “*al-Qisthu* ialah *an-nashiibu* (bagian), bentuk jamaknya (plural) *aqsaathuun*, seperti *himlun* bentuk jamaknya *ahmaalun* (muatan/beban). Ia mencontohkan sebuah ungkapan dalam bahasa Arab yang berbunyi *Qassathal kharaaja taqsiithan* (apabila ia membagi-bagi kharaj ‘pajak’ menjadi beberapa bagian tertentu). Sedangkan menurut istilah *Bai’ bit-taqsith* diartikan menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan lebih mahal daripada pembayaran kontan (tunai).

Berkaitan dengan jual beli kredit (*taqsith*) inisetiadaknya ada beberapa pedoman yang dapat dijadikan pegangan dalam memahami maksud dari jual beli kredit (*taqsith*) secara syar’i, yaitu: *pertama*, seorang pedagang menjual barang dagangannya secara *muajjalah* dengan ketentuan harga lebih tinggi daripada secara tunai. *Kedua*, *Taqsith* ialah membayar hutang secara berangsur-angsur pada waktu yang telah ditentukan. *Ketiga*, Pembayaran yang diangsur ialah sesuatu yang pembayarannya dipersyaratkan diangsur dengan cicilan tertentu dan pada waktu tertentu pula.

Para ulama telah bersepakat tentang dibolehkannya jual beli nasiah karena banyaknya hadits-hadits yang tegas yang diriwayatkan tentang jual beli itu. Diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim serta para perawi lainnya bahwa Rasulullah pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan pembayaran tertunda. Beliau memberikan baju besinya sebagai

jaminan (Basyir, 2004:120).

Pada asalnya jual beli kredit telah disepakati kehalalannya. Akan tetapi, terkadang terjadi hal yang kontroversial dalam jual beli semacam ini, yakni bertambahnya harga dengan ganti tenggang waktu. Misalnya harga suatu barang bila dibeli secara kontan adalah seratus juta. Lalu bila dibayar dengan kredit, harganya menjadi seratus lima puluh juta. Dalam hal ini terdapat dua kubu yang berlawanan: Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah keberatan dengan praktek ini karena merupakan riba nasiah. Dan ulama lain yang menyatakan bahwa pembelian dengan kredit dibolehkan adalah seperti Imam Thawus, Al-Hakam dan Hammad, demikian juga Yusuf Qardhawi dan juga kebanyakan ulama, asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terlalu jauh sehingga memberatkan kreditur (Lubis, 2000:143).

Pendapat dari para ulama yang membolehkannya bentuk jual beli kredit semacam ini, didasarkan alasan-alasan berikut:Keumuman dalil yang menetapkan dibolehkannya jual beli semacam ini (QS. Al-Baqarah: 282). Penjualan kredit hanyalah salah satu dari jenis jual beli yang disyariatkan tersebut (jual beli *nasi'ah*). Para ulama yang melarangnya tidak memberikan alasan yang mengalihkan hukum jual beli ini menjadi haram. Ayat tersebut secara umum meliputi penjualan barang dengan pembayaran tertunda, yakni jual beli *nasi'ah* dan juga penjualan barang yang berada dalam kepemilikan namun dengan penyerahan tertunda, yakni jual beli *as-Salam*. Karena dalam jual beli *as-Salam* juga bisa dikurangi harga karena penyerahan barang yang tertunda, maka dalam jual beli *nasi'ah* juga boleh dilebihkan harganya karena pembayarannya yang tertunda.

Adapun alasan pihak yang mengharamkan jual beli kredit dengan harga lebih besar dari harga kontan adalah anggapan mereka bahwa tambahan tersebut sebagai padanan dari pertambahan waktu sedangkan mengambil keuntungan tambahan dari pertambahan waktu termasuk riba.

Berkaitan dengan jual-beli kredit ini, Syaikh an-Nabhani (tt:316) menyatakan bahwa pemilik barang berhak menjual barang yang dimilikinya sesuai dengan harga yang diinginkannya atau tidak menjual barangnya pada harga yang tidak ia inginkan. Oleh karena itu, ia berhak menjual barangnya dengan dua harga: apakah dengan harga tunai atau dengan harga kredit yang dibayar sekaligus pada waktu yang disepakati ataupun dengan cara diangsur. Demikian pula pembeli, ia berhak menawar harga di antara kedua bentuk tersebut,

apakah secara tunai atau secara kredit.

Pendapat ini didasarkan pada hadis Rasulullah saw (yang artinya): Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kerelaan. (HR Ahmad dan Ibnu Majah). Namun, setelah salah satu harga disepakati, maka harga yang berlaku hanya satu. Sebagai contoh, jika seorang pembeli mengatakan, "Saya menjual barang ini dengan harga Rp. 50.000 secara tunai dan Rp. 60.000 secara kredit." Lalu pembeli mengatakan, "Saya memilih harga tunai," atau, "Saya menerima harga kredit." Jual-beli semacam ini sah.

Menurut Syaikh an-Nabhani, tidak ada larangan menjual dengan dua harga terhadap satu barang. Sebab, kebolehan jual-beli sebagaimana yang ditunjukkan al-Quran (QS al-Baqarah [2]: 257) datang dalam bentuk yang umum. Artinya, seluruh bentuk jual-beli halal kecuali jika terdapat pengecualian, seperti larangan jual-beli gharar (penipuan). Beliau juga mengutip perkataan sejumlah fuqaha seperti Thawus, al-Hakam, dan Hammad yang berkata, "Tidak mengapa seseorang berkata, 'Saya menjual kepadamu dengan tunai sekian dan dengan kredit (nasi'ah) sekian'."

Yang terlarang dalam jual-beli kredit adalah ketika pembeli diharuskan menambah harga pada saat ada keterlambatan pembayaran dari waktu yang telah ditentukan (yang dalam masyarakat kita sering disebut dengan 'denda keterlambatan'). Demikian juga jika si pembeli meminta penundaan pembayaran dan penjual merestuinnya, dengan catatan, ia harus menambah harganya. Bentuk inilah yang dilarang dalam Islam karena dapat terkategori ke dalam riba nasi'ah yang secara tegas telah diharamkan dalam Islam.

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

Pada praktiknya, mungkin tidak akan terlihat jelas adanya perbedaan antara KPR Syariah dengan KPR biasa. Intinya adalah konsumen mampu membeli rumah dengan cara mencicil kepada bank. Bedanya adalah, pada KPR konvensional, bank sebetulnya memberikan pinjaman berupa uang kepada konsumen. Kemudian, dengan uang tersebut

konsumen kemudian membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Sementara itu, dengan sistem syariah, bank membeli rumah dari pengembang (*developer*) dan menjualnya kembali atau menyewa-jualkan kepada konsumen. Tentunya konsumen membayar rumah tersebut dengan cara mencicil. Sama-sama mencicil untuk punya rumah, namun akadnya, sungguh berbeda. KPR konvensional menggunakan akad pinjaman uang yang berbunga atau riba, sedangkan bank syariah menggunakan akad jual-beli atau sewa-beli yang halal.

Setidaknya ada tiga alternatif pembiayaan syariah untuk memiliki rumah yang dapat dilakukan. Pertama adalah *akad murabahah* atau jual-beli bayar angsur, kedua adalah dengan menggunakan akad *istishna* atau jual-beli pesanan, dan yang ketiga adalah dengan *ijarah muntanhia bittamlik* (IMBT) atau sewa-beli (leasing syariah). Meskipun sama-sama mencicil untuk punya rumah sendiri, tetapi konsekuensinya bisa berbeda (Gozali, 2005: 28-32).

a. Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual-beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode. Namun, biasanya bank menggunakan pembayaran cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangannya.

Hal yang membedakan antara murabahah dengan jual-beli biasa adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok objek penjualannya, sehingga penjual dan pembelinya dapat melakukan negosiasi (tawar-menawar) harga jualnya. Dalam hal ini bank (penjual) rumah bisa negosiasi harga rumah yang dijual atau dibeli.

Contoh sederhananya, developer membangun perumahan X dan menjualnya dengan harga Rp.100 juta untuk tipe 36/90. Oleh karena tidak memiliki uang tunai sebesar Rp.100 juta, konsumen dapat mengajukan pembiayaan rumah kepada bank syariah Y agar dapat membelinya secara mencicil saja. Jika Bank syariah Y menyetujuinya, bank akan membeli rumah tersebut dari developer seharga Rp.100 juta. Bank tersebut kemudian menjualnya kembali kepada konsumen dengan harga Rp.120 juta, dan konsumen dapat mencicil rumah seharga Rp.120 juta tersebut dalam jangka waktu 10 tahun (120 bulan) dengan membayar Rp. 1 juta per bulan.

Akad *murabahah* ini lebih cocok untuk rumah *ready stock* atau pasar rumah sekunder yang sudah bersertifikat. Akad ini kurang cocok untuk rumah yang masih

indent, karena bank tidak bisa menjual rumah yang masih dibangun dan belum menjadi miliknya.

b. *Istishna*

Istishna adalah transaksi jual-beli dengan pesanan, di mana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan di muka sekaligus, bertahap sesuai dengan *progress* pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang; semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian.

Pada praktiknya, akad *istishna* yang digunakan untuk KPR adalah *istishna paralel*. Demikian penjabarannya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke bank dan memesan sebuah rumah pada bank dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya.

Oleh karena bank bukan perusahaan pengembang, maka bank memesan lagi kepada pengembang agar dibuatkan rumah yang sama dengan yang dipesan oleh si konsumen. Inilah yang dimaksud dengan *istishna paralel* di mana konsumen memesan pada bank dan bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah.

c. *Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)*

Transaksi ini mirip dengan *leasing* yang sudah dikenal di dunia keuangan konvensional IMBT sebetulnya terdiri atas dua transaksi, yakni *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*. Apa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa. Pada KPR, yang dimaksud *ijarah* adalah konsumen menyewa rumah KPR pada bank syariah selama jangka waktu tertentu dengan harga tertentu. Sedangkan *ijarah muntahia bit Tamlik* adalah perpindahan hak milik pada waktu tertentu di akhir perjanjian. Artinya, pengalihan hak milik rumah yang disewakan yang semula milik bank syariah menjadi milik konsumen jika masa sewa sudah selesai. Jadi, yang dimaksud dengan IMBT adalah perjanjian sewa menyewa rumah selama periode tertentu di mana pada akhir periode nanti terjadi pengalihan hak milik. Pengalihan hak milik ini dapat dalam bentuk hibah atau jual-beli bergantung pada kesepakatan. Biasanya akad ini lebih cocok untuk dilaksanakan pada perjanjian rencana KPR yang memiliki jangka waktu yang cukup panjang.

Perbedaan utama KPR Konvensional dan Syariah terletak pada bentuk transaksi. Pada KPR konvensional, transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen, dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok utang dan ditambah

dengan bunga. Kebanyakan KPR konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating rate*), bukan suku bunga yang tetap (*fixed rate*). Walaupun ada juga yang menerapkan *fixed rate*, biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja, selanjutnya dapat berubah setidaknya setiap setahun sekali.

Apabila di tengah jalan suku bunga bank ternyata naik, biasanya bank juga akan menaikkan suku bunga KPR. Secara otomatis jumlah cicilan yang harus dibayar juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Akibatnya, konsumen harus membayar lebih mahal daripada rencana awal. Cicilan setiap bulannya akan lebih mahal, dan total pembayaran yang dikeluarkan juga menjadi lebih besar.

Sementara itu, dalam akad jual-beli pada bank syariah, harga rumah harus sudah ditetapkan pada awal dan tidak dapat diubah-ubah. Jika bank menjual rumahnya ke konsumen dengan harga: Rp.120 juta, konsumen hanya diharuskan membayar Rp120 juta tanpa memedulikan kenaikan suku bunga.

Demikian juga jika akadnya adalah sewa menyewa, harga sewa sudah ditetapkan pada awal. Tidak akan berubah walaupun suku bunga naik-turun, karena di mana-mana yang namanya sewa tentu ditetapkan biayanya sejak awal perjanjian, sama seperti jual-beli.

Di beberapa negara lain, juga ditemui jenis KPR Syariah lain yakni, KPR Musyarakah Mutanaqisyah (musyarakah dengan porsi kepemilikan menurun/ *decreasing participation*). KPR ini populer di Iran dan Sudan (Muhammad, 2001: 36. Akad ini lebih cocok dikembangkan karena sifatnya sebagai pembiayaan investasi (IBI, 2001:180).

Proses fikihnya sebagai berikut: 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 (Antonio, 2003:173).

Inovasi mutakhir untuk mengatasi kebuntuan fiqhiyah ini adalah KPR dengan akad *mudharabah wal waad fi al-bai*, mudharabah dengan janji membeli. Pada skim ini, bank menyediakan seluruh kebutuhan modal kpr dan rumah tersebut kemudian disewakan dan nasabah yang mengelola penyewaan itu. Karena rumah itu milik bank maka nasabah juga boleh menyewa rumah tersebut. Terlepas apakah rumah itu disewa oleh nasabah atau tidak, nasabah berkomitmen untuk membeli rumah itu pada akhir tahun yang ditentukan. Karena kemiripan dengan dengan musyarakah mutanaqisyah, jenis ini ditengarai musyarakah mutanaqisah versi Syafi'iyah.

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) (Subagyo, 2002:125). Hal ini juga dikarenakan bank syariah di Indonesia untuk sementara banyak mengadopsi ke bankbank 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 tujuannya untuk kepemilikan rumah BMI menggunakan akad *Ijarah* khususnya *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* (IMBT).

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).

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).

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.

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 pelemparan 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 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.

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 (Karim, 1999:29).

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 Bitsaman 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 (Antonio, 2003:27).

Selain akad Bai Bitsaman 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.

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.

Selanjutnya, akan dikemukakan gambaran dari proses dan ketentuan dari dua buah bank syariah yakni, BSM dan BNI Syariah. Untuk pembelian rumah melalui *developer*, BSM hanya akan membiayai kepemilikan rumah siap huni, bukan rumah *indent*. Sertifikatnya sudah dipecah per kavling, bukan sertifikat induk yang belum dipecah. Untuk pembelian rumah melalui perorangan, perlu dilampirkan surat penawaran harga dari penjualnya serta denah rumah yang dimaksud.

Adapun harga jual bank ditentukan oleh besarnya harga pokok, rate keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas.

Cara menghitung harga jual KPR sistem syariah ini adalah berdasarkan pendapatan atau laba yang ingin didapat oleh bank per tahunnya selama jangka waktu kredit. Besarnya tingkat keuntungan ini dapat disamakan dengan bunga KPR konvensional.

Sebagai gambaran dapat diambil contoh sebagai berikut: Seorang calon nasabah yang mengajukan KPR syariah berminat pada rumah yang berharga Rp. 20 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp 2 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp. 18 juta yang akan diangsur selama 20 tahun.

Misalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14% per tahun-sesuai bunga KPR-RS- maka didapat angka annuitas tahunan sebesar 0,150986. Angsuran nasabah tersebut sebesar $0,150986 \times \text{Rp. 18 juta} / 12 = \text{Rp. 226.479}$ per bulan. Pada waktu akad perjanjian antara bank dengan nasabah dibuat akad jual-beli dimana bank menjual rumah dengan harga sebesar $20 \times 12 \times \text{Rp. 226.479} = \text{Rp. 54.354.960}$; dan nasabah akan membayarnya secara angsuran perbulannya Rp. 226.479 selama 20 tahun.

Secara sepintas perhitungan KPR syariah ini tidak berbeda dengan KPR konvensional yang mempergunakan sistem bunga. Perbedaannya dalam KPR syariah ini tidak diterapkan penyesuaian bunga kredit sehingga angsuran akan tetap sampai kredit lunas.

Disamping itu karena dalam sistem syariah tidak dikenal *time value of money* maka bila terjadi tunggakan tidak dapat diterapkan perhitungan denda yang berdasarkan suku bunga. Lalu bagaimana yang dilakukan apabila terjadi tunggakan terus menerus yang kemungkinan akan berakhir dengan kredit macet yang mengakibatkan kerugian pada bank? .

Pada sistem syariah akad perjanjian yang ditandatangani antara bank dengan nasabah adalah mengikat dan harus dilaksanakan secara konsisten. Dalam penerapan sistem syariah ini baik untuk KPR maupun kredit atau pembiayaan lain, bank harus ketat dan keras dalam melakukan eksekusi apabila terdapat nasabah yang tidak memenuhi perjanjiannya.

Seperti halnya pada KPR konvensional untuk KPR syariah ini dapat dibuatkan tabel pembayaran atau *repayment schedule*. Tabel ini dapat terdiri dari kolom bulan, angsuran, profit atau keuntungan (tingkat keuntungan dikalikan pokok pinjaman dibagi 12), angsuran pokok (angsuran dikurangi keuntungan), pokok pinjaman dan pendapatan yang belum diterima (*unearned income balance/UIB*). UIB ini merupakan harga jual bank dikurangi pokok pinjaman dikurangi keuntungan.

Dengan demikian kalau ada nasabah yang akan melunasi dipercepat, jumlah yang harus dibayarkan adalah sebesar sisa pokok (*principal outstanding*) pinjaman ini. Dalam contoh kasus di atas setelah lima tahun maka sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 16.692.865. Tapi dalam hal ini untuk pelunasan dipercepat ini bank akan rugi atau kehilangan *opportunity* untuk mendapatkan keuntungan selama 20 tahun.

Di sini dapat disimpulkan bahwa dengan pemberian KPR dengan sistem syariah ini dapat menjadi alternatif penyaluran KPR yang sama-sama menguntungkan bagi nasabah ataupun bank. Bagi nasabah ada kepastian angsurannya tidak akan naik selama jangka waktu kredit. Bagi bank dimungkinkan melakukan eksekusi segera sehingga memperkecil jumlah kredit macet atau bermasalah.

D. Kesimpulan

Kredit merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh bank ke nasabahnya yang 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.

Pada dasarnya jual beli kredit dihalalkan, namun ada perbedaan pada kasus perbedaan harga kontan dan kredit. Pendapat yang mengharamkan beranggapan bahwa perbedaan harga kontan dan kredit adalah riba nasiah, dan melakukan jual beli dengan dua harga. Sedangkan pendapat yang membolehkan didasarkan pada keumuman dalil jual beli dan praktek faktual Nabi SAW. Pendapat mayoritas membolehkan dengan sejumlah ketentuan: ada kejelasan, tidak ada denda karena penundaan pembayaran, obyek kredit harus dipindahtangankan ke pembeli setelah akad dan bisa dijadikan jaminan perjanjian kredit.

Akad yang digunakan untuk KPR Syariah meliputi: Akad Murabahah, Istisna, Ijarah Muntahia Bittamlik. Di Indonesia, pada masa awal perbankan syariah didominasi oleh pembiayaan murabahah dan *Bai Bitsaman Ajil* (BBA) namun belakangan bervariasi hingga kini juga dikenal musyarakah mutanaqisah, dan *mudharabah wal waad fi al-ba'i*.

DaftarPustaka

- Abdullah al-Muslih dan Shalah al-Shawi. 2004. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. terj. Abu Umar Basyir. Jakarta: Darul Haq.
- Adiwarman A Karim. 1999. "Mengenal Bank Syariah di Indonesia". Dalam Majalah Panji Masyarakat, vol. 2, edisi II.
- Ahmad Gozali. 2005. *Jangan Ada Bunga diantara Kita: Serba-Serbi Kredit Syariah*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Al-Amien Ahmad. 1998. *Juat Beli Kredit, Bagaimana Hukumnya*. Jakarta: Gema Insani Press.
- An-Nabhani, Taqiyudin. *al-Syakhisyah al-Islamiyyah*. Penerbit Darul Ummah.
- Hessel NS. Tangkilisan. 2003. *Manajemen Keuangan bagi Analisis Kredit Perbankan: Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance*. Yogyakarta: Balairung & Co.
- Kasmir. 2001. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- M. Syafi'i A. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Pers kerjasama dengan Tazkia Institute.
- Muhamad. 2001. *Sistem Operasional dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Subagyo dkk. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Yogyakarta: Bagian Penerbit STIE YKPN.
- Suhrawardi K Lubis. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI (Institut Bankir Indonesia). 2001. *Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan.
- Tim penyusun. 1992. *Ensiklopedi Ilmu Ekonomi*. Jakarta: Cipta Adi Nustaka.
- Tim Penyusun. 2001. *Kamus Besar Bahasa Indonesia. edisi 2, cet. 8*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Y. Sri Susilo, et all. 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.

Doddy Afandi Firdaus
Kredit Pemilikan Rumah ...