

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada saat ini kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal atau perumahan semakin hari semakin meningkat tajam. Kita ketahui rumah merupakan kebutuhan primer yang sangat penting dan mendesak bagi masyarakat sekaligus menjadi indikator utama bagi tingkat kesejahteraan masyarakat disamping kebutuhan lainnya seperti sandang dan pangan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), perumahan peningkatan rumah layak huni yang dibutuhkan masyarakat sekitar 800 ribu unit per tahun.¹ Hitungan ini diperkirakan akan terus bertambah pada masa yang akan datang mengingat jumlah pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat.

Telah ditemukan berbagai permasalahan di lapangan, diantaranya kebutuhan lahan untuk pembangunan pemukiman yang semakin hari semakin terbatas dan masih rendahnya daya beli masyarakat untuk melakukan pembelian rumah secara kontan, sehingga menjadikan masalah perumahan menjadi masalah yang kompleks dan mendesak untuk diselesaikan. Salah satu faktor yang menyebabkan mahalnya harga pemukiman adalah karena semakin bertambahnya jumlah perantau yang menetap di kota-kota besar, ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat di Indonesia yang mana masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) bahkan tidak sedikit yang

¹ Lihat Buku Informasi Statistik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2017.

dibawahnya, sehingga untuk mewujudkan keinginan untuk memiliki rumah yang sederhana saja masih sangat sulit dilakukan apabila harus membeli rumah secara tunai.

Salah satu solusi yang ditawarkan baik oleh pemerintah maupun oleh lembaga – lembaga yang menyediakan jasa keuangan seperti bank adalah dengan menyediakan produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diawali oleh bank-bank konvensional. Sistem KPR pertama kali diimplementasikan oleh perbankan konvensional yang mana dalam operasionalnya menerapkan sistem bunga, dimana bunga dibayarkan pada setiap bulannya bersamaan dengan angsuran cicilan pokok. Mengenai besaran prosentase bunga telah ditentukan oleh masing-masing perbankan dengan besaran yang berbeda. Namun secara umum KPR konvensional saat ini menerapkan dua model sistem bunga, yakni bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*). Mekanisme kredit dengan sistem bunga anuitas (*annuity rate*) adalah dalam bentuk angsuran bulannya tetap, tetapi komposisi bunga dan pokok angsuran dapat berubah setiap periodenya, nilai bunga perbulan akan mengecil dan angsuran pokok perbulan akan membesar. Adapun dalam sistem bunga flat (*flat rate*) didasarkan pada perhitungan bunga secara rata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominal kredit. Akan tetapi model sistem bunga flat (*flat rate*) ini sangat jarang diterapkan untuk transaksi-transaksi perbankan pada saat ini, karena penggunaan sistem *flat rate* ini umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah.²

² Taswan Wangsawidjaja, *Manajemen Perbankan*. (Yogyakarta: UPP STIM Yogyakarta, 2006), 177-178.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat atau nasabah yang berkeinginan membeli rumah baru maupun bekas dan pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Apabila dilihat dari bentuknya, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada dua macam, yaitu Kredit Pemilikan Rumah subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi. Kredit Pemilikan Rumah subsidi adalah kredit perumahan yang pembiayaannya mendapat bantuan atau subsidi dari pemerintah dalam bentuk potongan harga pokok, sedangkan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi adalah kredit perumahan yang mana pembiayaannya dilakukan secara mandiri.

Dalam hukum Islam, jual beli kredit disebut dengan "*taqsith*" yang memiliki banyak arti, diantaranya (1) Memisah-misahkan dan menjadikan sesuatu menjadi beberapa bagian. Kata tersebut dapat juga diartikan sebagai memisah-misahkan dan membuatnya menjadi bagian-bagian kecil. (2) Membagi sama rata, adil, atau sama rata. dengan pengertian ini "*taqsith*" dapat berarti membagi sesuatu menjadi bagian-bagian yang sama. (3) Bagian dan perolehan. Apabila sesuatu ini berupa utang berarti utang ini dibagi-bagi dengan bagian yang jelas untuk dibayarkan pada waktu-waktu tertentu.

Menurut Islami Nawawi, secara terminologis syariah jual beli kredit atau "*taqsith*" adalah pedagang menjual suatu barang yang jika dibayar tunai maka harganya berbeda dengan jika dibayar secara angsuran yang mana harga kedua lebih

tinggi dari harga pada jenis pembayaran yang pertama.³ “*Taqsih*” juga dimaknai sebagai menunda pembayaran utang dengan membagi-baginya ke dalam waktu-waktu tertentu. Harga pembayaran yang diangsur merupakan harga yang pembayarannya disyaratkan terbagi-bagi secara jelas dalam waktu tertentu.

Hukum jual beli secara kredit, baik itu kredit pemilikan rumah (KPR), maupun kredit objek jual beli lainnya, para ulama berbeda pendapat tentang hukumnya. Dalam hal ini setidaknya terdapat tiga pendapat, antara lain :

1. Jual beli kredit tidak diperbolehkan menurut syariah.
2. Jual beli kredit diperbolehkan menurut syariah.
3. Jual beli kredit tidak halal dan tidak juga haram, melainkan makruh dan syubhat yang sebaiknya dijaui.

Kelompok yang menyatakan keharaman jual beli secara kredit dan ketidak-absah-annya menerapkan tambahan harga sebagai imbalan dari penundaan pembayaran antara lain Zain al-Abidin, Ali bin al-Husein, al-Nashir, al-Mansyur Nillah, al-Hadiwiyiyah, beberapa ulama salaf seperti Imam Yahya, Abu Bakar al-Razi, serta pemuka mazhab Hanafi yaitu Imam al-Jashshash. Di antara alasan mereka adalah bahwa salah satu syarat jual beli adalah adanya saling rela sesuai QS al-Nisa’ ayat 29 yang berbunyi sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

³ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 99.

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah maha penyayang kepadamu.*⁴

Jika syarat kerelaan tersebut tidak terpenuhi maka usaha bisnis yang dilakukan menjadi haram hukumnya dan dikategorikan sebagai usaha bisnis yang memakan harta sesamanya secara bathil. Adapun unsur kerelaan dalam jual beli kredit menurut mereka tidak terpenuhi, dan pembeli terpaksa melakukannya karena ingin mendapatkan barang yang dibutuhkannya padahal ia tidak memiliki uang untuk membayarnya, sehingga terpaksa ia bersedia membayar tambahan harga sebagai kompensasi penundaan pembayaran.⁵

Kelompok ulama yang membolehkan jual beli kredit dan menganggap sah tambahan harga sebagai kompensasi terhadap penundaan pembayaran adalah jumhur ulama, diantaranya adalah Zaid bin Ali, Mu'ayyad Billah, al-Mahdi, serta para mufti dari kalangan Ahlul Bait. Alasan kelompok ini di antaranya adalah bahwa aktifitas perdagangan terbangun dalam cakupan jual beli yang pembayarannya dapat ditunda, dan bagi pedagang harus ada ada keuntungan atau laba, sehingga keuntungan tersebut masuk dalam kategori perdagangan, bukan dalam kategori riba. Selain itu, unsur kerelaan menurut kelompok ini tetaplah ada dalam jual beli kredit, karena para pedagang yang melakukan praktek jual beli ini hanya menjadikannya sebagai salah

⁴ Dr. Ahmad Hatta, MA., Tafsir Qur'an Perkata (Jakarta : Maghfirah Pustaka,2011), .83

⁵ Abu Malik Kamil Salim, *Sahih Fiqh Sunnah wa Adillatuhu*, (Mesir: Maktabah al-Taufiqiyah, 2003), 353.

satu cara agar barang dagangannya dapat terjual dan jual beli tersebut memenuhi harapan kedua belah pihak, baik pihak penjual maupun pembeli. Selain itu berdasarkan ijma' dapat dibuktikan bahwa kaum muslimin telah terbiasa melakukan transaksi dengan cara ini. Selain itu praktek demikian telah menjadi tradisi ('urf) bahwa harga kredit lebih tinggi nilainya daripada harga kontan. Jadi, selama dalam akad tersebut tidak menyebutkan dua harga maka akadnya halal menurut pendapat kelompok ini.⁶

Kelompok yang ketiga mengambil posisi tengah dengan berpendapat bahwa jual beli kredit tidak halal dan tidak juga haram, tetapi makruh dan syubhat yang sebaiknya di jauhi oleh kaum muslimin. Pendapat ini di antaranya dikemukakan oleh Rafiq al-Mishri. Pendapat ini juga dijelaskan oleh Syeikh Abu Zahrah yang mengatakan bahwa pemicu perbedaan pendapat antara ulama-ulama yang memperbolehkan dan melarang jual beli secara kredit adalah adanya penambahan harga. Mereka yang berpendapat bahwa penambahan harga tersebut sebagai bentuk dari kompensasi perpanjangan waktu pembayaran, mereka menyamakannya dengan riba sehingga jual beli kredit hukumnya haram. Sedangkan mereka yang menganggap bahwa penambahan harga tersebut sebagai bentuk keuntungan jual beli maka jual beli kredit tersebut hukumnya halal karena tidak ada unsur riba di dalamnya.⁷

Mereka yang berpendapat bahwa jual beli secara kredit hukumnya syubhat mengatakan bahwa jual beli tersebut tidak haram secara mutlak, namun juga tidak

⁶ Ibid, 574.

⁷ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah*, 102.

halal secara mutlak, sehingga syubhat dan harus dihindari. Sesuatu yang berstatus seperti ini masuk dalam kriteria syubhat yang telah dijelaskan oleh Rasulullah saw dalam sebuah Hadis yang cukup populer: “Sesungguhnya sesuatu yang halal adalah jelas, dan yang haram adalah jelas, dan di antara keduanya adalah perkara-perkara yang meragukan (syubhat) yang tidak diketahui oleh banyak orang. Barangsiapa yang berkomitmen menjauhi perkara-perkara syubhat, maka ia berarti telah membebaskan agama dan kehormatannya. Dan barangsiapa yang terjatuh dalam hal-hal syubhat, maka ia telah terjebak dalam keharaman...”⁸

Masalah perbedaan pendapat dikalangan ulama tentang hukum jual beli kredit tersebut memberikan dampak secara langsung kepada masyarakat dari kalangan kaum muslimin yang berakibat pada keragu-raguan mereka untuk membeli perumahan dengan cara kredit. Di satu sisi mereka membutuhkan tempat tinggal dan jalan yang paling realistis berdasarkan tingkat kemampuan ekonomi yang mereka miliki adalah dengan cara mengambil KPR, tetapi di sisi lain hukum jual beli KPR masih diperdebatkan oleh para ulama dan pakar hukum Islam.

Dari kebingungan tersebut kemudian muncul Konsep KPR Syariah dimana dalam pelaksanaannya KPR dilaksanakan dengan berpegang pada prinsip-prinsip syariah Islam, sehingga dapat diyakini kehalalannya. KPR Syariah sendiri maknanya adalah skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan dalam syariah Islam. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa

⁸ Hadis diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim. Lihat Abu Malik Kamil Salim, *Sahih Fiqh*, 578.

KPR Syariah bukanlah suatu konsep hunian di perumahan yang hanya dikhususkan untuk pihak muslim dengan bentuk perumahan yang lengkap dengan fasilitas masjidnya, sekolah tahfidznya, pengajian warga dan lain sebagainya. Namun, lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad yang sesuai syariat islam.

Produk KPR syariah pada saat ini tidak hanya ditawarkan oleh perbankan yang berbasis syariah saja, tetapi juga oleh lembaga-lembaga keuangan syariah lainnya yang saat ini tumbuh subur di berbagai tempat di Indonesia, seperti BMT, KSP Syariah, dan sebagainya.

Diantara lembaga keuangan syariah yang menyediakan produk KPR Syariah adalah KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan. Sebagaimana sistem KPR pada perbankan syariah, sistem KPR yang dijalankan oleh KSPPS BTM Mulia pada dasarnya berbeda dengan KPR yang disediakan oleh lembaga perbankan konvensional. Perbedaan ini sangat tampak karena adanya perbedaan prinsip antara sistem jual beli kredit yang berbasis syariah dengan yang ada pada perbankan konvensional. Dalam lembaga keuangan syariah biasa dikenal konsep murabahah, qardh, dan istisna' dalam jual beli perumahan secara kredit. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Menurut Arif Rahman Saidi, direktur utama KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Pada produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, diantaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit dengan sistem bunga sebagaimana yang ada pada

perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, yang disepakati oleh para pihak dimana penjual memberikan informasi terlebih dahulu tentang harga jual barang kepada pembeli, serta menyebutkan jumlah keuntungan yang dikehendaki. Dalam hal ini KSPPS BTM Mulia bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan. Harga tersebut harus dicantumkan dalam akad jual beli. Dalam akad tersebut, kedua belah pihak harus menyepakati harga jual beserta jangka waktu pembayaran. Selain itu dapat juga akad KPR syariah dilakukan dengan sistem qardh (piutang) dan istishna' (jual beli dengan cara pemesanan barang yang bahannya dari penjual).⁹

Selanjutnya menurut Arif Rahman Saidi, Direktur Utama KSPPS BTM Mulia, juga menyatakan sebagai berikut :

“Ketika nasabah memutuskan untuk melakukan pembelian produk perumahan KPR dengan menggunakan akad murabahah, maka terdapat beberapa prosedur yang harus terpenuhi demi keabsahan akad tersebut yaitu, *pertama*, pihak yang berakad, yang terdiri dari pihak penjual (KSPPS BTM Mulia) dan pembeli atau calon nasabah; *kedua*, objek yang diakadkan adalah barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah lengkap beserta harga pengadaan dan keuntungan yang diminta oleh penjual; *ketiga*, ijab dan qabul dari kedua belah pihak yang

⁹ Hasil wawancara dengan Direktur Utama KSPPS BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, tanggal 14 Juni 2019.

melakukan akad murabahah. Berdasarkan konsep akad murabahah tersebut, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi dalam KPR syariah berbasis murabahah yaitu, *pertama*, pihak penjual yang dalam hal ini adalah KSPPS BTM Mulia, dimana melalui perwakilannya harus memberitahukan akad yang digunakan dalam KPR syariah kepada calon nasabah; *kedua*, akad yang dilaksanakan dalam transaksi KPR syariah harus selesai dan menghasilkan kesepakatan; *ketiga*, harus terdapat kejelasan transaksi yang dilakukan antara pihak penjual dengan calon nasabah berkaitan dengan spesifikasi objek transaksi antara calon nasabah dengan pihak KSPPS BTM Mulia; *keempat*, BTM Mulia sebagai penjual harus menjelaskan kepada nasabah terkait semua hal yang berhubungan dengan aktivitas pembelian dan penjualan barang tersebut”.¹⁰

Jual beli perumahan yang dilakukan oleh lembaga-lembaga keuangan syariah seperti pada BTM Mulia dengan sistem KPR Syariah dimana akad yang dipilih adalah akad murabahah, masalah penentuan keuntungan menjadi salah satu komponen penting berkaitan dengan proses pelaksanaannya. Hal ini dikarenakan baik perbankan syariah maupun lembaga keuangan syariah lainnya memegang peranan penting sebagai lembaga yang berfungsi sebagai lembaga perantara dari pihak yang mengalami surplus dana kepada pihak yang mengalami defisit dana. Dengan adanya peranan seperti itu, maka ke depan diharapkan akan dapat diwujudkan pemerataan

¹⁰ Hasil wawancara dengan Direktur Utama KSPPS BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, tanggal 29 Desember 2019.

ekonomi berupa keuntungan produk KPR syariah yang merupakan produk yang dikeluarkan bagi nasabah yang memerlukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berupa perumahan sebagai tempat tinggal. Adapun keuntungan yang didapat oleh lembaga keuangan syariah adalah margin keuntungan yang nilainya harus tetap selama masa perjanjian berlangsung.

Dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan dan tidak akan berubah selama masa perjanjian tersebut, maka besarnya cicilan yang harus dibayarkan oleh pihak nasabah kepada lembaga keuangan syariah tidak akan berubah dan tidak pula memberatkan nasabahnya. Poin inilah yang membedakan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional seperti perbankan konvensional. Dengan menerapkan konsep KPR syariah, maka penentuan harga serta keuntungan yang ditetapkan dalam KPR syariah harus memenuhi beberapa ketentuan penting berikut: (a) keuntungan yang diminta oleh lembaga keuangan syariah harus diketahui secara jelas oleh nasabahnya; (b) harga jual yang ditawarkan merupakan harga beli ditambah dengan keuntungan yang diambil oleh lembaga keuangan syariah; (c) harga jual yang telah ditetapkan tidak boleh berubah hingga masa perjanjian selesai; dan (d) sistem pembayaran selama masa perjanjian harus jelas dan telah disepakati bersama.

Selain menggunakan akad murabahah dalam jual beli KPR perumahan syariah, KSPPS BTM Mulia juga menggunakan akad *istishna'*, dan menurut Direktur Utama KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Akad istishna’ yang ada dalam KSPPS BTM Mulia tidak pernah digunakan, dan akad tersebut hanya menjadi alternatif saja manakala calon nasabah menghendakinya.¹¹

Seperti yang telah didefinisikan dalam kitab-kitab fiqh bahwa akad istishna’ merupakan suatu bentuk akad dalam jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dimana pihak pembeli meminta kepada pihak penjual untuk dibuatkan suatu barang yang bahannya dari pihak penjual seluruhnya, dan penjual selama masa pembuatan boleh meminta urbun (uang muka) untuk mengikat transaksi.¹² Pada produk KPR syariah yang ditawarkan oleh KSPPS BTM Mulia, akad istishna’ juga digunakan, tetapi hanya sebagai alternatif saja apabila dibutuhkan, karena akad tersebut memang kurang populer digunakan dalam jual beli barang di Indonesia. Selain itu, keuntungan yang didapat oleh lembaga keuangan syariah pun tidak sebesar keuntungan apabila akad yang digunakan adalah akad murabahah.

Jual beli perumahan secara kredit atau dalam hal ini adalah KPR syariah secara nyata dapat dilihat kemaslahatannya baik yang didapat oleh penjual maupun oleh pembeli. Kemaslahatan penjual terimplementasikan dalam wujud mempermudah jalan dan membuka peluang menjadikan barang dagangan lebih banyak terjual di pasaran. Sedangkan kemaslahatan bagi pembeli adalah mereka mendapatkan barang yang sangat dibutuhkannya pada saat ia tidak memiliki uang yang cukup untuk

¹¹ Hasil wawancara dengan Direktur Utama KSPPS BTM Mulia, Arif Rahman Saidi tanggal 29 Desember 2019.

¹² Ahmad Wardi Muslih. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Amzah, 2013) 252-253.

membayarnya secara tunai. Karena itu, ia dapat menunda pembayarannya beberapa kali sesuai kondisi keuangannya.

Atas dasar inilah jual beli KPR syariah yang tampaknya sudah menjadi fenomena umum di masyarakat modern saat ini terjadi karena memang adanya manfaat riil yang dapat dirasakan. Konsumen, terutama mereka yang berpendapatan rendah dan orang yang membutuhkan barang untuk menutupi kebutuhannya atau mencukupi sarana-sarana hidup sejahtera seperti perumahan, atau sekedar untuk memperoleh laba dan pertumbuhan ekonomi, mereka sangat terbantu dengan adanya sistem KPR syariah. Meskipun secara umum harga kredit lebih tinggi daripada harga tunai, akan tetapi kebanyakan masyarakat yang membutuhkannya tidak merasa keberatan dengan hal tersebut, dan justru merasa terbantuan karena dapat lebih mudah mendapatkan apa yang dibutuhkan dalam hidup mereka.

Realitas menunjukkan bahwa masih banyak kalangan masyarakat yang merasa tidak puas dengan sistem keuangan syariah yang diterapkan di lembaga-lembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah dan Baitul Mal wa Tamwil (BMT). Hal tersebut disebabkan di antaranya karena :

1. Lembaga-lembaga keuangan syariah tidak sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam operasionalnya, sehingga masyarakat tidak merasakan perbedaannya dengan lembaga-lembaga keuangan konvensional yang menerapkan sistem bunga.
2. Banyaknya BMT yang mana dalam pengelolaannya masih berorientasi pada upaya untuk mendapatkan keuntungan semata dengan mengabaikan misi sosialnya.

3. Implementasi prinsip-prinsip syariah dalam operasional BMT dalam pengelolaannya hingga kini masih dihadapkan pada kendala-kendala teknis seperti persiapan sumber daya insani yang masih belum maksimal serta dukungan masyarakat Islam sendiri yang masih setengah hati. Hal ini berkaitan dengan tingkatan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah.

Beberapa hasil temuan penelitian terdahulu menunjukkan bahwa masih banyak lembaga-lembaga keuangan berbasis syariah yang menerapkan sistem akad syariah seperti murabahah,¹³ istishna', ijarah,¹⁴ dan sebagainya dengan prosedur yang tidak sesuai baik dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, serta hukum Islam yang dalam hal ini adalah ketentuan transaksi dalam Fiqh Muamalah secara umum.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, mengingat pentingnya permasalahan tentang penerapan prinsip-prinsip syariah dalam akad-akad pembiayaan pada lembaga keuangan syariah, termasuk akad KPR syariah dengan menggunakan akad murabahah, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui secara detail dan mendalam tentang apakah transaksi dalam KPR syariah

¹³ Misalnya adalah perkara sengketa akad murabahah yang diajukan di Pengadilan Agama Mataram dalam Putusan Hakim Perkara Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr Tentang Sengketa Akad Pembiayaan Murabahah.

¹⁴ Lihat penelitian Mukhlas dengan judul "*Implementasi Akad Ijarah Pada Pegadaian Syariah Cabang Solobaru*", tesis Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta tahun 2016. Juga penelitian yang dilakukan oleh Anifatul Muthoharoh dengan judul "*Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/xii/2012 (Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)*", Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2017.

dengan akad murabahah, mudharabah, maupun ijarah yang terapkan oleh KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan dengan para calon nasabahnya berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip dalam syariah Islam atau tidak (terutama prinsip-prinsip yang berkaitan dengan Hukum Ekonomi Syariah)? Untuk mencapai tujuan tersebut maka tema yang dipilih dalam penelitian ini adalah: ***“Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan.”***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, penelitian ini akan dibatasi untuk lebih fokus hanya untuk menjawab permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada KPR Syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan menurut Hukum Ekonomi Syariah ?
2. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada KPR Syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan menurut prinsip-prinsip syariah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pembatasan masalah penelitian pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami pelaksanaan akad murabahah pada KPR Syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan.

2. Untuk menganalisa pelaksanaan akad murabahah pada KPR Syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi rujukan bagi para akademisi untuk kepentingan pengembangan pemikiran sains di bidang hukum ekonomi syariah, khususnya yang berkaitan dengan masalah penerapan prinsip-prinsip syariah pada akad-akad pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga-lembaga keuangan syariah, baik itu perbankan syariah maupun baitul mal wa tamwil (BMT) yang saat ini berkembang pesat di berbagai wilayah di Indonesia. Hasil penelitian ini juga diharapkan berguna bagi masyarakat secara umum sebagai bagian dari karya ilmiah yang memiliki nilai kemanfaatan. Dan juga bagi para praktisi hukum ekonomi syariah hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai landasan teoritis penerapan atau pelaksanaan akad-akad ekonomi modern yang mampu menghadirkan dan mewujudkan prinsip-prinsip syariah di dalamnya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini dapat menjadi landasan pengetahuan bagi masyarakat secara luas yang sedang mencari kebutuhan perumahan melalui produk

KPR yang berbasis pada sistem jual beli kredit syariah. Selain itu, secara praktis hasil penelitian ini juga diharapkan berguna bagi praktisi hukum sebagai landasan penerapan prinsip-prinsip syariah ke dalam aktifitas transaksi yang berkaitan dengan pelaksanaan akad pembiayaan KPR syariah. Hasil penelitian ini juga diharapkan memiliki manfaat praktis bagi praktisi perbankan syariah, dimana hasil penelitian ini sekiranya dapat diterapkan atau setidaknya sebagai bahan konsiderans dalam mengambil kebijakan khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan akad produk pembiayaan KPR agar produk pembiayaan KPR yang ditawarkan kepada masyarakat lebih sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.

E. Definisi Operasional

1. Prinsip-Prinsip Syariah

Pengertian dari prinsip-prinsip syariah dalam penelitian ini adalah kebenaran yang sangat mendasar yang dipergunakan sebagai tumpuan atau landasan berpikir dan berpendapat, terutama dalam kaitannya dengan penegakan dan pelaksanaan hukum yang bersumber dari syariah Islam. Prinsip-prinsip syariah berasal dari sumber hukum Islam, yaitu al-Qur'an dan Hadis yang dikembangkan oleh akal pikiran orang yang memenuhi syarat untuk berijtihad. Prinsip-prinsip syariah secara garis besar mencakup prinsip-prinsip umum syariah yang disebut dengan prinsip-prinsip syariah secara umum (universal) yang memiliki lingkup yang luas seperti prinsip kemaslahatan (al-maslahah), prinsip keadilan (al-adâlah) memiliki kesamaan makna dengan *al-tawasuth*

dan *al-samâhah* (secara etimologi berarti posisi netral antara kesempitan dan kemudahan, moderat, atau seimbang diantara dua hal),¹⁵ prinsip kemudahan dan keringanan (*al-taysîr*), dan prinsip-prinsip khusus yang ruang lingkupnya hanya terbatas pada satu bidang hukum tertentu. yang berlaku secara khusus hanya dalam bidang-bidang tertentu saja, seperti prinsip-prinsip syariah dalam bidang ibadah, hukum keluarga, jinayah, siyasah, peradilan, serta prinsip-prinsip syariah dalam bidang ekonomi.¹⁶ Prinsip-prinsip khusus dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah misalnya meliputi prinsip tauhid, prinsip keadilan, prinsip ta'awun, prinsip khilafah, serta prinsip maslahah.¹⁷

2. Akad

Lafal akad berasal dari bahasa Arab, *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Kata ini juga bisa di artikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Sayyid Sabiq dalam kitabnya *Fiqh Sunnah* menjelaskan tentang kata *aqad* yang memiliki sinonim dengan kata *ribath* (الرَبْطُ) yang maknanya ikatan dan (الِاتِّفَاقُ) yang maknanya kesepakatan.

Secara istilah fiqih, akad didefinisikan sebagai “Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak

¹⁵ Chamim Tohari. *Pembaharuan Konsep Maqâsid Al-Syari'ah Dalam Pemikiran Muhamamad Thâhir Ibn 'Âsyûr*. Jurnal Maslahah, Volume 13, Nomor 1, April 2017.

¹⁶ Muhamamd Daud Ali. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Hukum Islam di Indonesia*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 126-127.

¹⁷ Cholil Nafis. *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta: UI Press, 2011), 140.

syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.¹⁸ Seorang pakar hukum Islam kontemporer, Mustafa Ahmad Zarqa, berpendapat bahwa akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama berkehendak untuk saling mengikatkan diri. Kehendak atau keinginan dari pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut bersifat rahasia, tersembunyi di dalam hati selama belum terucapkan. Karena itu untuk menyatakan kehendak masing-masing pihak harus mengungkapkannya dalam bentuk pernyataan yang jelas. Pernyataan pihak-pihak yang berakad tersebut dalam fiqh dikenal sebagai ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak yang bersifat permintaan, sedangkan qabul merupakan pernyataan pihak lain setelah diucapkannya ijab yang menunjukkan adanya penerimaan atau persetujuan.¹⁹

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

KPR Syariah adalah skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan dalam syariah Islam. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa KPR Syariah bukanlah suatu konsep hunian di perumahan yang hanya dikhususkan untuk pihak muslim dengan bentuk perumahan yang lengkap dengan fasilitas masjidnya, sekolah tahfidznya, pengajian warga dan lain sebagainya. Namun, lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad yang sesuai syariat islam.

¹⁸ Abd Hadi. *Memahami Akad-Akad Dalam Perbankan Syariah Dan Dasar Hukumnya*. (Surabaya: Sinar Terang, 2015), 79.

¹⁹ Mustafa Ahmad Zarqa, *Madkhal fi Fiqh al-Islam fi Tsaubih al-Jadid*, jilid 1. (Beirut: Dar al-Fikr, 1968), 329-330.

Secara teoritis, produk pembiayaan KPR yang diterapkan dalam lembaga keuangan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan produk pembiayaan KPR di perbankan konvensional. Hal ini sebagai konsekuensi dari perbedaan prinsip-prinsip yang diterapkan oleh perbankan syari'ah, yaitu konsep jual beli yang bebas riba. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional menyangkut pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan melakukan penawaran antara pihak-pihak yang melakukan akad, serta prosedur-prosedur pembiayaan.²⁰ Produk KPR syariah pada saat ini tidak hanya ditawarkan oleh perbankan yang berbasis syariah saja, tetapi juga oleh lembaga-lembaga keuangan syariah lainnya yang saat ini tumbuh subur di berbagai tempat di Indonesia, seperti BMT, KSP Syariah, dan sebagainya.

F. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian tesis ini akan disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I merupakan bab pertama yang berisi pendahuluan yang membahas latar belakang permasalahan yang akan diselesaikan melalui penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional yang digunakan untuk menjelaskan istilah-istilah yang berkaitan dengan tema penelitian, serta sistematika penulisan penelitian.

²⁰ Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah*. Jurnal Ekonomi Islam, Volume I, Juli, 2007, 115.

Bab II adalah landasan teori yang menguraikan masalah-masalah penelitian sebelumnya pada bagian tinjauan pustaka, serta teori-teori yang menjadi landasan analisis masalah dalam penelitian pada bagian kajian teori. Untuk menunjukkan keaslian penelitian yang dilakukan, pada bagian tinjauan pustaka penulis akan menyebutkan dan melakukan analisis tentang beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kaitan dengan masalah dalam penelitian yang penulis lakukan ini, yaitu implementasi prinsip-prinsip syariah pada akad pembiayaan KPR syariah. Pada bagian kedua dalam bab ini akan dilakukan kajian teoritis yang disebut kajian teori. Kajian teori adalah kajian mengenai definisi dan cakupan prinsip-prinsip syariah, yang terdiri dari prinsip syariah universal dan prinsip syariah yang khusus berkaitan dengan Hukum Ekonomi Syariah. Kemudian juga akan dibahas mengenai konsep murabahah, pengertian, landasan hukum., rukun dan syarat, jenis-jenis dan ketentuan akad murabahah.

Bab III adalah metode penelitian yang berisi uraian tentang jenis penelitian yang digunakan, pendekatan penelitian yang digunakan, lokasi penelitian yang dipilih, sumber data penelitian yang terdiri dari data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data.

Bab IV adalah pembahasan tentang data hasil penelitian dan pembahasannya. Pada bagian ini penulis akan menguraikan tentang: (1) Gambaran umum tentang KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan yang mencakup kajian tentang sejarah berdirinya, lokasi, visi dan misi, struktur organisasi dan job

descriptionnya, serta produk-produk yang ditawarkan; (2) Pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan; dan (3) Pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan menurut prinsip-prinsip syariah.

Bab V adalah bab terakhir yang berisi kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran baik untuk para akademisi, praktisi hukum, maupun masyarakat umum.