

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS)

Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten

Lamongan

1. Sejarah Singkat Berdirinya Muhammadiyah dan Amal Usaha di Kecamatan

Babat Kabupaten Lamongan

Secara geografis kota Babat merupakan pusat pemerintahan kecamatan Babat yang merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Lamongan paling barat, yakni terletak disimpang empat jalan poros ke arah Surabaya, Tuban, Bojonegoro, dan Jombang. Karena lokasinya yang strategis Babat menjadi pusat perdagangan dan menjadi kota transit bagi warga yang menempuh perjalanan keempat kota tersebut. Kota Babat juga menjadi aliran sungai bengawan Solo yang menjadi pembatas dengan wilayah Kabupaten Tuban dan Bojonegoro, serta sebagai jalur transportasi perdagangan angkutan air terutama bagi warga Tuban yang hendak melakukan aktifitas perdagangan ke kota tersebut. Adapun wilayah Babat cukup luas yaitu sekitar 6.375.475 HA, dimana wilayah tersebut terbagi menjadi 21 Desa, 2 Kelurahan, dan 47 Dusun. Sebagian besar penduduknya bekerja sebagai pedagang, petani, ASN, dan buruh.

Di kota Babat, Muhammadiyah dapat dikatakan sudah sangat lama berdiri, yakni sekitar tahun 1952, dimana pada awal berdirinya gedung Muhammadiyah Babat

masih menumpang di sekolah Madrasah At-tahzibiyah Kauman Babat. Dalam perjalanan selanjutnya, yakni pada tahun 1963, seorang donatur yang juga anggota persyarikatan Muhammadiyah di kota Babat menyerahkan tanah di Tanggulrejo dan berkenan menanda tangani wakaf atas tanah tersebut yang kemudian dibangun fondasi untuk mendirikan masjid Taqwa yang mana pada saat itu sebagian tanah wakaf yang sebelah selatan masih ditempati oleh masyarakat sekitar secara liar. Dalam perkembangannya, pada tahun 1974 pemerintah Kabupaten Lamongan, Dinas Pengairan Proyek bengawan Solo Hilir bermaksud untuk membebaskan sebagian tanah wakaf Muhammadiyah (yang pada saat itu sudah ada fondasinya) untuk keperluan kantor proyek Solo Hilir. Setelah melewati beberapa proses perundingan dan komunikasi yang sangat panjang akhirnya ada kata sepakat diantara kedua belah pihak, yakni antara para pengurus Muhammadiyah Babat dan pemerintah Kabupaten Lamongan untuk menyelesaikan masalah dengan cara pemberian ganti rugi oleh pemerintah kepada persyarikatan Muhammadiyah.

Pada tanggal 7 Februari 1953, Pimpinan Ranting Muhammadiyah Babat mengajukan surat permohonan kepada pengurus Cabang Muhammadiyah Lamongan Nomor 34/A/org./53. Untuk diakui secara sah menjadi ranting, dan pada tanggal 15 Januari 1955 mendapat surat ketetapan Nomor 1007/B yang menetapkan dan mengakui secara sah berdirinya Ranting Muhammadiyah Babat. Perkembangan selanjutnya adalah karena semakin banyaknya amal usaha Ranting Muhammadiyah Babat yang dikelola, maka diajukan surat permintaan untuk diakui secara sah sebagai

Cabang Muhammadiyah Babat pada tanggal 9 Desember 1961 Nomor 91/A/61. Atas persetujuan Pimpinan Daerah Bojonegoro maka terbitlah surat penetapan dari Pimpinan Pusat Muhammadiyah Nomor 1550/A yang isinya mengakui secara sah berdirinya Cabang Muhammadiyah Babat.

Sejak awal berdirinya Pimpinan Cabang Muhammadiyah di kota tersebut, warga Muhammadiyah dan simpatisannya gencar mendirikan berbagai amal usaha guna memenuhi kebutuhan masyarakat, di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Pendidikan

Awal perkembangan Muhammadiyah cabang Babat dimulai dari pendirian sekolah, maka dari itu PCM Babat mempunyai program pengembangan dibidang pendidikan, membentuk sekolah terpadu terutama tingkat SD, SMP, SMA, dan SMK untuk merintis sekolah unggul di Cabang Muhammadiyah Babat. Berawal dari SMP yang didirikan pada tahun 1952 yang menjadi awal perkembangan Muhammadiyah Babat dan mendapat piagam pendirian perguruan Muhammadiyah pada tahun 1978 dari Pimpinan Pusat Muhammadiyah. Kemudian disusul dengan berdirinya SMA Muhammadiyah pada tahun 1973 dan STM Muhammadiyah tahun 1993. Hingga saat ini perkembangan amal usaha Muhammadiyah Cabang Babat sudah semakin maju baik dari segi kuantitas maupun dari segi kualitasnya.

b. Rumah Sakit

Rumah Sakit Muhammadiyah Babat merupakan salah satu amal usaha andalan Muhammadiyah dibidang kesehatan milik Pimpinan Muhammadiyah Pusat yang

didirikan oleh PCM Babat dan penyelenggaraannya untuk melayani masyarakat umum. Rumah sakit tersebut berdiri di atas sebidang tanah seluas 1.422 M2 di jalan KH. Ahmad Dahlan Babat Lamongan. Pada awalnya Rumah Sakit ini berawal dari Poliklinik Islam yang menempati rumah bapak Nurkasan yang berada di jalan Raya Babat Lamongan Nomor 180, yang berkerja sama dengan seorang dokter berkebangsaan Jerman. Namun kerja sama tersebut tidak berjalan lama karena keterbatasan dana dan sumber daya manusia. Dan Direktur Utama KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Saat ini Pimpinan Muhammadiyah Babat sedang membangun Rumah Sakit dengan fasilitas modern dan canggih yang berlokasi di Jalan Raya Lamongan-Babat dan sudah dalam tahap finishing dan akan beroperasi pada tahun 2020”.¹

c. Panti Asuhan

Panti Asuhan Yatim Muhammadiyah Babat yang menampung anak-anak tidak mampu mulai dirintis sejak tahun 2004 atas bantuan H. Abdul Mukti yang mewakafkan tanahnya yang berada di jalan Cokroaminoto Babat, yang mana tanah tersebut dikelola oleh Pimpinan Cabang Aisyiyah Babat. Adapun peresmian panti asuhan Muhammadiyah Cabang Babat tersebut dilaksanakan pada tanggal 1 Juni 2005. Seperti amal usaha Muhammadiyah lainnya, pembangunan Panti Asuhan pun dilakukan secara bertahap. Awalnya pembangunan panti asuhan untuk anak-anak putri

¹ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, Ketua bidang amal usaha Muhammadiyah Cabang Babat pada tanggal 4 Januari 2020.

terlebih dahulu dan kemudian disusul dengan pembangunan Panti Asuhan untuk Laki-laki.²

d. Bidang Ekonomi dan Keuangan

Bidang Ekonomi dan Keuangan ini muncul pada sekitar tahun 2004 dengan tujuan untuk membimbing masyarakat kearah perbaikan dan mengembangkan ekonomi sasuai dengan ajaran Islam serta untuk meningkatkan kualitas pengelola amal usaha Muhammadiyah. Amal Usaha dalam bidang ini meliputi diantaranya; BPR, BMT, Koperasi, Biro Perjalanan dan lain-lain.

Adapun amal usaha dibidang ekonomi dan keuangan diawali dengan berdirinya Baitul Tamwil Muhammadiyah pada bulan Desember 2009 dan mulai operasional pada bulan Januari 2010 dengan tujuan untuk membimbing masyarakat ke arah perbaikan kesejahteraan dan mengembangkan serta meningkatkan ekonomi sesuai dengan ajaran syariah Islam, serta untuk meningkatkan kualitas pengelolaan amal usaha yang dapat menyokong perjuangan Muhammadiyah di kota tersebut. Di antara model usaha yang dikembangkan oleh BTM Babat adalah Koperasi Simpan Pinjam, Biro Perjalanan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan sebagainya. Untuk menjalankan dan mengawasi amal usaha tersebut maka dibentuklah Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan yang merupakan lembaga pemeriksaan dan pengawasan keuangan, sekaligus sebagai salah satu program kerja Majelis Ekonomi dan keuangan Muhammadiyah Cabang Babat.

² Data diambil dari dokumentasi yang penulis lakukan di lokasi penelitian pada tanggal 29 Desember 2019.

Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Baitul Tamwil Muhammadiyah Mulia sendiri sudah berdiri sejak bulan tahun 2009 lalu. Meskipun BTM Mulia merupakan institusi baru yang lahir dan berawal dari semangat warga Muhammadiyah Babat dalam menerapkan aktifitas ekonomi yang berasaskan pada hukum syariah Islam, BTM Mulia memiliki kesamaan dengan institusi yang telah lama dikenal dalam sistem hukum nasional. Namun demikian BTM Mulia secara khusus memiliki karakteristik yang tidak dimiliki lembaga keuangan lainnya. Meskipun hingga kini belum ada peraturan yang khusus mengatur tentang BTM, terutama keharusan bentuk badan hukumnya, namun BTM Mulia telah berbadan hukum koperasi dan menjadi bagian dari amal usaha milik persyarikatan Muhammadiyah.

Hal tersebut mengacu pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI c.q. Dirjen Pembangunan Daerah No. 538/PKKN/IV/1997 pada tanggal 14 April 1997 Tentang Status Badan Hukum untuk Lembaga Keuangan Syariah. Merujuk pada ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa badan hukum BTM dapat memilih beberapa alternatif di antaranya: *Pertama*, BTM yang berlokasi di pedesaan dapat berkedudukan sebagai unit usaha otonom yang telah ada. *Kedua*, apabila kelayakan kelembagaan dan kelayakan ekonomi memenuhi syarat dapat memperoleh status badan hukum yang awalnya memiliki usaha seperti simpan pinjam syariah, maka dapat pula sebagai unit usaha otonom dari koperasi yang telah ada seperti koperasi pesantren dan sebagainya. *Ketiga*, apabila kelayakan kelembagaan dan kelayakan ekonomi

memenuhi syarat, maka dapat memperoleh status badan hukum sebagai koperasi yang pokok usahanya adalah simpan pinjam.³

Pada saat ini pengelolaan BTM Mulia dilakukan secara modern oleh kader-kader Muhammadiyah di kota Babat dimana tidak hanya mengembangkan usaha dalam bentuk simpan pinjam saja, tetapi lebih dari itu BTM Mulia juga melayani berbagai transaksi keuangan syariah seperti kredit pemilikan rumah (KPR) dengan akad murabahah, mudharabah, ijarah, dan sebagainya.

2. Visi dan Misi Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan

Visi KSPPS BTM Mulia adalah menjadi lembaga keuangan mikro syariah yang tangguh dan mandiri.

Sedangkan misinya adalah :

- a. Mencapai standar lembaga keuangan mikro syariah.
- b. Menjadi model lembaga keuangan mikro syariah yang memberikan kontribusi bagi kesejahteraan masyarakat.

Visi KSPPS BTM Mulia tersebut kemudian dijabarkan oleh Direktur Utama KSPPS BTM Mulia sebagai berikut :

“Visi tersebut mempunyai makna bahwa BTM Mulia hendak mewujudkan BTM menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah para

³ Abdul Manan. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*. (Jakarta: Kencana, 2012), 360.

anggotanya, sehingga BTM Mulia mampu berperan sebagai wakil Allah dimuka bumi untuk memakmurkan dan mensejahterakan kehidupan anggota-anggotanya secara khusus serta masyarakat kecil secara umum”.⁴

Sedangkan terhadap misi tersebut di atas Arif Rahman Saidi Direktur Utama KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Adapun misi KSPPS BTM Mulia tersebut mempunyai arti dimana BTM Mulia hendak membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil dan makmur, sejahtera serta adil berdasarkan ajaran syariah Islam dan ridha Allah SWT.”⁵

Sehingga dapat dikatakan bahwa misi BTM Mulia tidak semata-mata mencari keuntungan tetapi lebih berorientasi pada pendistribusian keuntungan yang adil dan merata sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Menurut pimpinan pengurus BTM Mulia yang penulis wawancarai mengatakan sebagai berikut :

“Jika dilihat dari ide awal berdirinya KSPPS BTM Mulia dan kemudian diatur dengan berbagai peraturan pemerintah, maka KSPPS BTM Mulia mempunyai peranan sebagai berikut, *Pertama*, mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada anggota maupun masyarakat luas. *Kedua*, memakmurkan dan mensejahterakan serta meningkatkan kondisi ekonomi para anggotanya secara

⁴ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

⁵ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

husus dan masyarakat kecil secara umum. *Ketiga*, menjadi lembaga sosial keagamaan dengan pemberian beasiswa, santunan kesehatan, sumbangan pembangunan sarana umum, tempat ibadah dan sebagainya. Agar peranan sebagaimana yang disebutkan di atas dapat terwujud, ada beberapa poin yang harus dikedepankan, yaitu (1) orientasi bisnis, mencari laba bersama, pemanfaatan ekonomi paling banyak adalah untuk anggota dan masyarakat. (2) meskipun bukan lembaga sosial, BTM Mulia tetap konsisten untuk mengefektifkan pengumpulan dana zakat, infak, serta sedekah bagi kesejahteraan masyarakat luas. (3) BTM Mulia dibangun-tumbuhkan dari bawah berdasarkan peran serta masyarakat di sekitarnya. Dan (4) menjadi milik persyarikatan Muhammadiyah secara khusus dan milik umat secara umum.”⁶

Bertolak dari visi dan misi yang telah dijelaskan di atas, BTM Mulia dalam usahanya menetapkan beberapa prinsip yang secara teguh dijalankan hingga saat ini, di antaranya :

- a. Prinsip keimanan dan ketaqwaan kepada Allah SWT beserta implementasinya pada prinsip-prinsip syariah ke dalam kehidupan nyata.
- b. Prinsip kekeluargaan, artinya BTM Mulia mengutamakan kepentingan bersama atas kepentingan pribadi atau lembaga. Seluruh pengelola pada setiap tingkatan, semua pengurus dan anggotanya, serta para nasabahnya, diciptakan rasa kekeluargaan,

⁶ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

sehingga dalam aktifitasnya akan terbangun kesadaran untuk saling menanggung dan saling melindungi.

- c. Prinsip keterpaduan, yaitu adanya nilai-nilai spiritual dan moral Islam dalam menggerakkan dan mengarahkan etika bisnis yang dinamis, proaktif, progresif, adil, dan berakhlak mulia.
- d. Prinsip kemandirian, artinya mandiri terhadap semua ketergantungan dan tidak tunduk pada tekanan dari pihak manapun. Mandiri juga berarti BTM Mulia tidak tergantung pada dana-dana pinjaman serta bantuan, tetapi senantiasa proaktif dalam rangka menggalang dana masyarakat sebanyak-banyaknya.
- e. Prinsip profesionalisme, yaitu semangat kerja yang tinggi yang dilandasi dengan keimanan. Sehingga kerja seluruh staf di BTM Mulia tidak hanya berorientasi pada kehidupan dunia saja, tetapi juga untuk bekal di akhirat. Profesionalisme di sini juga dimaknai sebagai kerja keras dan cerdas yang dilandasi dengan bekal pengetahuan yang memadai, ketrampilan yang terus ditingkatkan, serta niat dan ghirah yang kuat. Keseluruhan tersebut dikenal dengan kecerdasan emosional, spiritual, dan intelektual. Sikap profesionalisme para pengurus BTM Mulia dibangun atas dasar semangat untuk terus belajar demi tercapainya tingkat standar kerja yang tinggi.
- f. Prinsip istiqomah, artinya konsisten dan berkelanjutan tanpa henti dan tanpa pernah putus asa. Setelah mencapai suatu tahap, maka maju lagi ke tahap berikutnya dan hanya berharap pada pertolongan Allah SWT.

3. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan

Sebagai suatu lembaga keuangan syariah yang professional, BTM Mulia memiliki sekian banyak tugas yang harus dilaksanakan mulai dari penggalangan dana hingga penyaluran dana kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Untuk dapat tercapainya kinerja yang efektif dan berkualitas, BTM Mulia memiliki struktur organisasi yang menggerakkan lembaga keuangan tersebut yang bertanggung jawab baik kepada persyarikatan Muhammadiyah maupun kepada masyarakat. Adapun struktur organisasi BTM Mulia adalah sebagai berikut:

Gambar I

Struktur Organisasi BTM Mulia Kecamatan Babat kabupaten Lamongan⁷

⁷ Data diambil dari hasil dokumentasi yang penulis lakukan di lokasi penelitian pada tanggal 29 Desember 2019.



4. Produk-Produk Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan

Menurut pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia, Arif Rahman Saidi menyatakan sebagai berikut :

“Lembaga keuangan yang saya pimpin, kegiatan yang dikembangkan oleh KSPPS BTM Mulia ada beberapa macam, yaitu: *Pertama*, menggalang dan menghimpun dana yang digunakan untuk membiayai usaha-usaha para

anggotanya. Menurut pengakuannya, modal awal KSPPS BTM Mulia diperoleh dari simpanan pokok khusus para pendirinya, yaitu beberapa tokoh Muhammadiyah di Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan. Selanjutnya KSPPS BTM Mulia mengembangkan modalnya dari simpanan pokok, simpanan wajib, dan simpanan sukarela para anggotanya yang semakin bertambah. Untuk memperbesar modal, KSPPS BTM Mulia mengadakan kerja sama dengan berbagai pihak yang memiliki kegiatan yang sama seperti BUMN, proyek-proyek pemerintah, LSM, serta lembaga-lembaga lainnya. Adapun para penyimpan dana akan memperoleh bagi hasil yang mana mekanismenya telah diatur oleh KSPPS BTM Mulia tersebut. *Kedua*, memberikan pembiayaan kepada para anggotanya sesuai dengan penilaian kelayakan yang dilakukan oleh pengelola atau pengurus KSPPS BTM Mulia bersama anggota yang bersangkutan. *Ketiga*, mengelola usaha simpan pinjam secara profesional sehingga kegiatan KSPPS BTM Mulia dapat menghasilkan keuntungan serta dapat dipertanggungjawabkan. *Keempat*, mengembangkan usaha-usaha disektor riil yang bertujuan untuk mencari laba keuntungan serta menunjang usaha para anggotanya, seperti distribusi dan pemasaran, penyediaan bahan baku, sistem pengelolaan, dan lain sebagainya.”⁸

Secara konkrit, KSPPS BTM Mulia memiliki beberapa produk unggulan berbasis syariah, diantaranya adalah:

⁸ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 04 Januari 2020.

(1) Jual Beli

Jual beli adalah suatu akad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat tertentu untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.⁹ Berdasarkan pada definisi tersebut maka akad jual beli dapat pula diterapkan pada produk-produk perbankan berupa penyaluran dana. Adapun bentuk-bentuk penyaluran dana yang dilakukan oleh BTM Mulia adalah sebagai berikut:

(a) Murabahah, yaitu suatu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembelinya. Dalam perjanjian *murabahah*, bank sebagai penjual membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah sebagai pembeli dengan cara membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian bank menjualnya kepada nasabah pemesan dengan menambahkan suatu *mark-up* atau *margin* sebagai keuntungan yang dikehendaki. Berdasarkan proses tersebut dapat dikatakan bahwa penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.

b. Salam, yaitu bentuk jual beli utang dari pihak penjual, dan kontan dari pihak pembeli karena uangnya telah dibayarkan sewaktu akad.”¹⁰ Jadi salam merupakan tindakan menjual sesuatu yang tidak dilihat barangnya, tetapi hanya ditentukan dengan sifat, karena barang tersebut ada dalam tanggungan si penjual. Ismail Nawawi mendefinisikan salam sebagai “Kegiatan jual beli dengan cara pembelian barang yang

⁹ Syamsuddin Muhammad al-Ramli, *Nihayah al-Muhtaj*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), 372.

¹⁰ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Algesindo, 1998), hlm. 294-295.

diserahkan di kemudian hari, sementara pembayarannya dilakukan di muka.”¹¹ Dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ayat 34 dijelaskan definisi salam yaitu “Salam adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersama dengan pemesanan barang.”

Baik murabahah maupun salam oleh BTM Mulia digunakan sebagai akad pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang berlokasi di sekitar kota Babat Lamongan.

(2) Bagi Hasil

Produk ini biasanya dijalankan oleh BTM Mulia dalam beberapa bentuk seperti mudharabah dan musyarakah. Mudharabah adalah suatu perjanjian pembiayaan antara BTM Mulia dengan anggotanya dimana BTM Mulia menyediakan dana untuk penyediaan modal kerja, sedangkan peminjam berupaya mengelola dana tersebut untuk mengembangkan bisnis atau usahanya. Adapun musyarakah adalah penyertaan BTM Mulia sebagai pemilik modal dalam suatu usaha yang mana antara resiko dan keuntungan akibat dari usaha tersebut akan ditanggung bersama secara seimbang dengan menetapkan porsi penyertaan.

(3) Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang mana obyeknya berupa manfaat atas suatu barang atau jasa dan pelayanan. Karena itu bagi pihak yang menerima manfaat berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sewa atau upah (*ijārah*).

¹¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*, hlm. 125.

Menurut fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000, ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹² Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ijarah diartikan sebagai sewa barang dalam jangka waktu tertentu (disertai) dengan pembayaran.¹³ Dari definisi-definisi di atas dapat dipahami bahwa ijarah merupakan suatu akad atas penggunaan manfaat terhadap suatu barang dengan memberikan imbalan kepada pemilik barang tersebut. Produk ijarah ini biasanya digunakan dalam akad Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam praktik yang dilakukan di BTM Mulia Babat, akad sewa-menyewa ini diterapkan dalam produk penyaluran dana berupa pembiayaan ijarah (yaitu suatu transaksi sewa-menyewa terhadap suatu barang atau upah mengupah atas suatu jasa dan pelayanan dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa), dan pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* (yaitu suatu transaksi sewa-menyewa yang memberikan hak opsi di akhir masa sewa bagi pihak penyewa untuk memiliki barang yang menjadi obyek sewa melalui mekanisme hibah ataupun melalui mekanisme beli. Adapun pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* tersebut biasanya digunakan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di BTM Mulia Babat.

(4) Pinjam-meminjam

BTM Mulia juga menyediakan produk berupa pinjaman baik kepada para anggotanya maupun kepada masyarakat luas yang membutuhkan. Akan tetapi, tida

¹² Fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah.

¹³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 poin 9.

seperti produk pinjaman konvensional yang menerapkan sistem bunga, produk pinjaman yang dipraktikkan di BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan tidak menarik bunga dari nasabahnya. Produk pinjaman dengan sistem tersebut dikenal dengan nama pembiayaan *qardh*, yaitu suatu perjanjian yang khusus untuk menyerahkan harta kepada orang lain untuk kemudian dikembalikan persis seperti yang diterima, atau pinjam meminjam dana tanpa adanya imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Selain itu ada juga produk BTM Mulia yang disebut *qardh al-hasan* (pinjaman kebajikan), yang mana dalam kondisi nasabah tidak mampu mengembalikan dana pinjaman tersebut, maka seyogyanya pihak pemberi pinjaman bisa mengikhlaskannya. Produk-produk pinjaman tersebut saat ini sedang dikembangkan oleh BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan dibawah kepemimpinan Arif Rahman Saidi.

(5) Simpanan

Merupakan titipan umum yang terdapat pada BTM Mulia yang umumnya yang disimpan dalam produk ini adalah dana sosial seperti dana zakat, infak, dan sebagainya, serta dana dari anggota dan nasabah. Adapun bentuk-bentuk simpanan dana dari nasabah maupun anggota yang ada di BTM Mulia dinyatakan oleh pimpinan KSPPS BTM Mulia adalah sebagai berikut :

“Ada beberapa bentuk simpanan di KSPPS BTM Mulia, *Pertama*, Simpanan Pokok Khusus (SPK) yaitu simpanan yang merupakan modal awal untuk

mendirikan BTM Mulia dimana jumlah dana yang disimpan tidak terbatas dan sesuai kemampuan masing-masing. Jumlah kepemilikan tersebut tidak mempengaruhi hak suara dalam musyawarah dan rapat yang berkaitan dengan BTM. SPK tersebut ditarik dari masyarakat dan para pendiri BTM yang mana merupakan tokoh-tokoh Muhammadiyah di kota Babat. **Kedua**, Simpanan Pokok (SP), yaitu simpanan yang menjadi bukti keanggotaan di BTM Mulia dimana besarnya sama setiap anggota dan dapat dibayar secara angsuran. Anggota yang telah melunasi SP tersebut dianggap sebagai anggota penuh dengan segala hak dan kewajibannya. Adapun bagi anggota yang belum lunas biasanya hanya dicatat sebagai calon anggota. **Ketiga**, Simpanan Wajib (SW), yaitu kewajiban yang harus dibayar oleh setiap anggota BTM Mulia sesuai dengan periode yang telah ditetapkan. Misalnya harian, mingguan, bulanan, atau tahunan. Adapun penetapan periode pembayaran dapat disesuaikan dengan kesanggupan anggota masing-masing. **Keempat**, Simpanan Sukarela (SS) yaitu simpanan atau titipan anggota dan calon anggota kepada BTM Mulia baik dalam bentuk deposito, tabungan, maupun bentuk lainnya”¹⁴

Demikian beberapa produk di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan yang yang ditawarkan kepada para calon nasabah.

¹⁴ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

B. Pelaksanaan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan

1. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Secara etimologis akad adalah ikatan antara dua perkara baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.¹⁵

Adapun definisi akad secara terminologis menurut perspektif ulama fiqh dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Secara umum definisi akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pandangan para ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan pada keinginannya sendiri seperti wakaf, talak, atau sesuatu yang mana pembentukannya membutuhkan keinginan dari dua pihak seperti jual beli, perwakilan dan gadai. Sedangkan secara khusus akad berarti ikatan antara ijab dan qabul berdasarkan kepada ketentuan syara' yang berimplikasi pada objeknya. Akad secara khusus juga dapat dikatakan sebagai pertalian ucapan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya secara syar'i pada aspek yang tampak dan berimplikasi pada objeknya.¹⁶

Adapun berkaitan dengan akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang merupakan salah satu produk andalan BTM Mulia Babat Lamongan di atas, berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan secara langsung dengan ketua

¹⁵ Wahbah Zuhaili. *Fiqh al-Islam wa Adillatuhu*, juz 4. (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), 80.

¹⁶ Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 44.

pengurus BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, beliau menjelaskan bahwa pihak BTM Mulia menggunakan beberapa alternatif akad yang mana calon nasabah dapat memillihnya yaitu:

(1) Akad Murabahah

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *râbaha* yang akar katanya adalah *rabaha* yang bermakna *ziyâdah* atau tambahan. Secara istilah, murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli dimana penjual melakukan penjualan terhadap suatu barang dengan cara memberikan informasi kepada pembeli mengenai biaya-biaya yang dikeluarkan untuk produksi (harga pokok barang) ditambah dengan keuntungan yang diinginkan oleh penjual, dan semua itu ditawarkan dalam bentuk harga total dari barang yang ditawarkan tersebut. Perbedaannya dengan jual beli biasa adalah bahwa dalam jual beli biasa penjual tidak menyebutkan biaya produksi dan keuntungan yang diinginkan, penjual hanya menyebutkan harga barang yang ditawarkan. Sedangkan dalam jual beli murabahah penjual harus menyebutkan keuntungan yang diinginkan diluar harga pokok barang yang ditawarkan.¹⁷

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, murabahah didefinisikan sebagai suatu jenis pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan dalam akad bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang

¹⁷ Lihat Abu Bakar Ibn Mas'ud al-Kasani, *Bada'i wa al-Sana' fi Tartib al-Syara'i*, Jilid 4, (Beirut: Dar AL-Arabi, t.th), 226-229.

merupakan keuntungan atau laba bagi pemilik modal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.¹⁸

Dari definisi-definisi di atas maka dapat dipahami bahwa akad *murabahah* adalah suatu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembelinya. Dalam perjanjian *murabahah*, bank sebagai penjual membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah sebagai pembeli dengan cara membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian bank menjualnya kepada nasabah pemesan dengan menambahkan suatu *mark-up* atau *margin* sebagai keuntungan yang dikehendaki. Berdasarkan proses tersebut dapat dikatakan bahwa penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.

(2) Akad Mudharabah

Ulama Hanafiyah mendefinisikan mudharabah sebagai suatu akad atas persekutuan pada keuntungan dengan modal usaha dari salah satu pihak dan pekerjaan dari pihak lainnya. Definisi ini mengkonstruksikan tentang kerjasama usaha antar para pihak dengan persekutuan keduanya untuk mendapatkan bagian dari keuntungan usaha secara *mudharabah*. Maka tujuan pokok dari *mudharabah* pada definisi ini adalah untuk memperoleh keuntungan.

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa mudharabah merupakan akad yang menunjukkan pembayaran modal usaha oleh seseorang (*shahib al-mal*) kepada yang

¹⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 20 poin 6.

lainnya (*mudharib*) untuk perniagaan dan masing-masing memiliki bagian dari keuntungan dengan syarat-syarat tertentu. Wahbah Zuhaili mendefinisikan mudharabah sebagai suatu akad penyerahan modal oleh si pemilik kepada pengelola untuk diperdagangkan dan keuntungan dimiliki bersama antara keduanya sesuai dengan persyaratan yang mereka buat.¹⁹ Sedangkan Sayid Sabiq mengartikan mudharabah sebagai suatu akad antara dua pihak dimana salah satu pihak memberikan uang (modal) kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi di antara mereka berdua sesuai dengan kesepakatan mereka.²⁰ Sedangkan menurut fatwa DSN MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000, mudharabah diartikan sebagai suatu pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.²¹

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa mudharabah adalah suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih dimana pihak pertama memberikan modal usaha (*shahibul maal*), sedangkan pihak lainnya menyediakan tenaga dan keahlian (*mudharib*), dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi diantara mereka sesuai dengan kesepakatan yang mereka tetapkan bersama, jika terjadi kerugian dalam usahanya akan ditanggung seluruhnya oleh *shahibul maal* (jika kerugian bukan karena kelalaian *mudharib*) dan modal akan dikembalikan kepada *shahibul maal* secara berangsur-angsur.

¹⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuh*, juz 4, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 836.

²⁰ Sayid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th), hlm. 213.

²¹ Fatwa DSN MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000.

(3) Akad Ijarah

Ijarah secara bahasa artinya adalah menyewakan atau memberi upah. Ali Fikri mengartikan ijarah sebagai sewa-menyewa atau jual beli manfaat.²² Sementara itu Sayid Sabiq memaknai ijarah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²³ Mazhab Hanafi mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta. Mazhab Maliki mengatakan bahwa ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Syafi'i mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad atas manfaat tertentu yang bisa diberikan dengan imbalan tertentu. Sedangkan mazhab Hanbali mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal akad ijarah.²⁴ Menurut fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000, ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁵ Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ijarah diartikan sebagai sewa barang dalam jangka waktu tertentu (disertai) dengan pembayaran.²⁶

Berdasarkan definisi tersebut dapat dipahami bahwa ijarah adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan

²² Ali Fikri, *Al-Mu'amalah al-Maddiyah wa al-Mu'amalah al-Adabiyah*, (Mesir: Mustafa al-Halabiy, 1358 H), 85.

²³ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 1981), 198.

²⁴ Syamsuddin Ibn Qudamah, *Al-Syarh al-Kabir*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, tth), 301.

²⁵ Fatwa DSN-MUI Nomor 9 tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah.

²⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 poin 9.

kata lain dapat dikatakan bahwa terjadinya sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, yang mana dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti rumah, kendaraan, atau dapat juga berupa tenaga pekerja. Dari definisi-definisi di atas dapat dipahami bahwa ijarah merupakan suatu akad atas penggunaan manfaat terhadap suatu barang dengan memberikan imbalan kepada pemilik barang tersebut.

Dari ketiga akad di atas, untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di BTM Mulia, yang digunakan adalah akad murabahah, sedangkan dua akad lainnya yaitu akad mudharabah dan ijarah tidak pernah digunakan, karena nasabah lebih memilih menggunakan akad murabahah dari pada dua akad lainnya.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pimpinan pengurus BTM Mulia,²⁷ ada beberapa poin yang perlu diperhatikan pada pelaksanaan pembiayaan KPR di BTM tersebut, yaitu:

(1) Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan dilakukan dengan mengucapkan ijab dan qabul.

Menurut Arif Rahman Saidi, akad pembiayaan KPR yang dilaksanakan antara nasabah dengan pihak pemberi pembiayaan yaitu BTM Mulia dilakukan dengan mengucapkan ijab dan qabul dimana dalam sighatnya kedua belah pihak yang berakad

²⁷ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

menerangkan bahwa akad tersebut dimaksudkan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah. Akad yang dilaksanakan tersebut menggunakan akad murabahah dengan obyek murabahah adalah sebuah rumah yang telah ditentukan spesifikasi, tempat, dan harga jualnya serta keuntungan yang diminta oleh pihak BTM Mulia kepada nasabah.

(2) Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan dilaksanakan secara jelas dan dapat dipahami semua pihak.

Dalam hal ini Arif Rahman Saidi, pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Akad Kredit Pemilikan Rumah Syariah dilaksanakan secara jelas dan dapat dipahami oleh semua pihak yang melaksanakan perjanjian, agar dikemudian hari tidak terjadi masalah dan tidak ada pihak yang dirugikan akibat perjanjian tersebut”.²⁸

Adapun kejelasan yang dimaksud dalam akad tersebut berkaitan dengan jenis barang, harga, biaya pengadaan barang, serta jangka waktu pembayaran atau pelunasan. Menurut pihak BTM Mulia, dalam akad dilaksanakan secara jelas dengan menjelaskan secara terperinci mengenai jenis barang yang diakadkan seperti spesifikasinya, harga jual yang ditentukan, biaya pengadaan barang, keuntungan yang diminta pihak

²⁸ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

penjual, serta jangka waktu pembiayaan berapa lama, termasuk juga ketentuan-ketentuan yang dapat ditempuh (berdasarkan musyawarah) apabila pembayaran akan dilunasi sebelum jatuh tempo.

Kemudian Arif Rahman Saidi, pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Apabila nasabah sudah memahami seluruh isi perjanjian dan menyatakan persetujuannya, maka pihak BTM Mulia segera membuatkan akad pembiayaan lengkap (terkait dengan jenis barang, harga, biaya pegadaaan barang jangka waktu pembayaran, jumlah angsuran dan mekanisme pelunasannya). Mengenai aturan tentang ketentuan pembayaran angsuran, nasabah dapat mulai membayar angsurannya setelah melakukan penandatanganan akad, dan untuk jumlah besaran angsuran yang akan dibayar oleh nasabah secara rutin setiap bulannya telah ditentukan diawal akad dan tidak akan terjadi perubahan hingga waktu berakhirnya pembayaran angsuran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tersebut.²⁹

Hal-hal tersebut telah sejalan dengan ketentuan yang terdapat dalam Hukum Ekonomi Syariah, dimana akad dilaksanakan secara jelas, terang dan dapat dipahami oleh semua pihak.

²⁹ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

(3) Objek akad (rumah) telah menjadi milik Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan sebelum dan pada saat akad dilaksanakan.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa berkaitan dengan keabsahan jual beli murabahah, objek akad haruslah sudah menjadi milik atau dalam kekuasaan penjual setidaknya-tidaknya pada waktu akad dilaksanakan. Berkaitan dengan hal tersebut, ketika penulis mengajukan pertanyaan kepada pimpinan BTM Mulia tentang apakah barang yang diakadkan dengan murabahah tersebut telah sepenuhnya menjadi milik pihak BTM sebelum akad dengan nasabah dilaksanakan? Maka jawaban yang penulis peroleh adalah bahwa karena prinsip murabahah adalah jual beli maka benar kepemilikan barang sepenuhnya telah dikuasai oleh BTM Mulia. Menurut pimpinan pengurus BTM tersebut, dalam kasus tertentu maka pihak BTM Mulia akan menambahkan akad wakalah dimana BTM mewakilkan kepada nasabah untuk melakukan pembelian rumah sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan. Namun hal ini menurutnya tidak pernah terjadi, yang terjadi adalah rumah yang akan dibeli secara kredit oleh nasabah dengan akad murabahah terlebih dahulu telah dibeli oleh pihak BTM sebelum dijual kepada nasabah.

(4) Akad dilakukan oleh calon nasabah dan pihak bank dengan suka rela tanpa ada paksaan atau ancaman.

Pada akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, setelah para pihak menyetujui pengajuan pembiayaan tersebut, maka tahapan berikutnya adalah prosesi penandatanganan akad yang mana dalam proses tersebut tidak ada unsur paksaan atau ancaman dari pihak manapun, dan dilakukan secara sadar oleh kedua belah pihak yang bertransaksi. Artinya antara pihak nasabah dan pihak BTM Mulia telah sama-sama rela untuk melakukan akad pembiayaan tersebut. Menurut pimpinan pengurus BTM, biasanya dalam proses akad tersebut juga dihadirkan saksi-saksi dan seorang notaris untuk membuktikan bahwa dalam proses akad tersebut tidak ada unsur paksaan sama sekali. Adapun kerelaan antara pihak yang berakad terjadi karena biasanya sejak awal antara kedua belah pihak yaitu pihak nasabah dan pihak BTM Mulia telah bertemu dan memiliki kesepakatan untuk melakukan akad murabahah untuk jenis pembiayaan yang dimaksud.

(5) Objek akad adalah barang-barang yang tidak diharamkan oleh syariah.

Yang dimaksud dengan objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Adapun benda tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat diantaranya bersih barangnya, artinya barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda najis atau diharamkan untuk dikonsumsi atau dipergunakan. Dalam kaitannya dengan akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, maka jelas bahwa barang yang menjadi objek

akad adalah berupa sebuah rumah yang mana bukan merupakan benda yang haram untuk diperjualbelikan.

(6) Pada akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM) Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan tidak ada unsur-unsur yang dapat membatalkan akad tersebut.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, terdapat beberapa hal yang menyebabkan suatu akad jual beli menjadi tidak sah dan bahkan diharamkan oleh syariah, di antaranya adalah: (a) Adanya paksaan dari pihak lain untuk melakukan transaksi jual beli (ikrah), baik paksaan tersebut sifatnya berat (ikrah mulji') maupun ringan (ikrah ghairu mulji'). (b) Adanya unsur gharar (ketidakjelasan atau samar) dalam jual beli yang dilakukan, baik menurut pihak penjual maupun menurut pihak pembeli. Seorang muslim tidak diperbolehkan melakukan transaksi jual beli yang didalamnya terdapat ketidakjelasan seperti menjual ikan di sungai, menjual anak hewan yang masih berada di perut induknya, atau menjual burung yang terbang di angkasa.³⁰ (c) Adanya unsur riba. Riba secara bahasa adalah tambahan secara mutlak. Sedangkan dalam pengertian linguistik riba dimaknai sebagai “tumbuh” dan “membesar”. Secara istilah, riba adalah pengambilam tambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Sejauh ini terdapat perbagai pendapat yang menjelaskan konsep riba, namun secara umum riba adalah

³⁰ Ibid, 79.

pengambilan tambahan baik dalam transaksi jual beli ataupun pinjam-meminjam secara bathil, atau bertentangan dengan prinsip-prinsip muamalah dalam Islam.³¹

Sejauh penelitian yang penulis lakukan, pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia tidak terdapat unsur ikrah, gharar, maupun riba di dalamnya. Sehingga sampai di sini penulis dapat simpulkan bahwa pelaksanaan akad tersebut telah sesuai dengan aturan dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Demikian penjelasan yang dapat penulis himpun dari hasil penelitian terkait pelaksanaan akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan.

2. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Sebelum penulis membahas mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia Babat, terlebih dahulu penulis sebutkan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh para nasabah untuk mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia. Menurut Arif Rahman Saidi, pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia menyatakan sebagai berikut :

“Adapun syarat-syarat mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia antara lain adalah sebagai berikut :

- (1) Fotocopy KTP suami dan istri (apabila sudah menikah), KK dan Kutipan Akta Nikah masing-masing dua lembar.

³¹ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: Wacana Ulama dan Cendikiawan*. (Jakarta: Central Bank of Indonesia and Tazkia Institute, 11999), 149.

- (2) SK pertama pengangkatan PNS/Pegawai tetap dan SK yang terakhir.
- (3) Slip (daftar) gaji atau keterangan penghasilan yang ditandatangani oleh pimpinan tempat bekerja.
- (4) Adanya surat rekomendasi dari atasan tempat calon nasabah bekerja. Bagi masyarakat yang tidak bekerja pada suatu instansi atau warga yang berprofesi sebagai pekerja swasta, maka tidak disyaratkan memenuhi surat rekomendasi.
- (5) Pas photo berwarna masing-masing dua lembar.
- (6) Persyaratan lain yang dipandang penting”.³²

Setelah berkas-berkas persyaratan tersebut dipenuhi, maka calon nasabah KSPPS BTM Mulia yang hendak mengajukan kredit pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah harus mengikuti beberapa prosedur yang dijelaskan oleh pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia yaitu sebagai berikut :

“Prosedur dalam mengajukan KPR syariah adalah *pertama*, Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah kepada pimpinan BTM Mulia Babat, *kedua*, Pihak BTM Mulia kemudian melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan dari calon nasabah, apakah sudah lengkap atau masih ada kekurangannya. Dalam kondisi dimana berkas yang diajukan masih belum lengkap, maka pihak BTM Mulia berhak mengembalikan kepada calon nasabah untuk dilengkapi dan harus melakukan pengajuan ulang, *ketiga*, Setelah berkas dinyatakan lengkap, segera pihak

³² Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

BTM akan melakukan survey ke tempat dimana calon nasabah tinggal untuk mengetahui secara mendetail tentang kondisi nasabah baik aspek ekonominya maupun aspek lainnya seperti moral, tingkah laku, atau budi pekertinya. Hal ini merupakan bentuk kehati-hatian pihak BTM Mulia agar tidak salah melakukan kerjasama bisnis dengan siapapun, agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat akad tersebut di kemudian hari, *keempat*, Setelah survey dilakukan dan hasilnya menetapkan bahwa calon nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah, maka berkas tersebut kemudian diajukan ke komite pembiayaan BTM Mulia untuk direkomendasikan ke pengurus BTM tersebut, *kelima*, Berkas yang sudah direkomendasikan oleh komite pembiayaan BTM Mulia kemudian diajukan ke pimpinan BTM untuk dipertimbangkan dan diputuskan oleh pimpinan, *keenam*, Setelah pengajuan mendapatkan persetujuan dari pimpinan BTM Mulia, kemudian pihak BTM melakukan pembayaran ke developer (*Riscon Victory*) untuk membeli objek akad (sebuah rumah) sebelum akad kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dilaksanakan, *ketujuh*, Calon nasabah datang ke BTM Mulia untuk melakukan akad kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan pihak BTM. Sebelumnya telah dijelaskan kepada nasabah tentang hal-hal yang berkaitan dengan akad secara jelas (terang) dan nasabah telah

memahami dan menyetujuinya. Adapaun akad yang biasa digunakan terkait hal ini adalah akad murabahah”.³³

Demikian prosedur yang dapat penulis jelaskan terkait mekanisme kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia Babat Lamongan. Proses tersebut dapat dilakukan dengan catatan bahwa calon nasabah memiliki beberapa kriteria sebagai berikut: (1) nasabah adalah orang yang cakap hukum, atau mengerti tentang hukum. Apabila tidak, maka biasanya ada pendamping atau wakil nasabah yang turut serta dalam akad tersebut; (2) Calon nasabah yang melakukan pengajuan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tidak hanya mereka yang memperoleh penghasilan secara rutin, tetapi boleh siapa saja yang membutuhkan selama memenuhi persyaratan yang ditetapkan pihak BTM Mulia. (3) Pada saat jatuh tempo pembiayaan, usia nasabah maksimal adalah 70 tahun. (4) Calon nasabah bersedia melakukan pembayaran bulanan secara mandiri.

Demikian mekanisme atau prosedur pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia Babat Lamongan. Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa sebenarnya mekanisme pengajuan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia sangat mudah dan tidak membutuhkan proses yang rumit serta waktu yang lama sejak permohonan pengajuan pembiayaan hingga proses pemilikan rumah. Di samping itu syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh

³³ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

pihak BTM untuk pengajuan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah juga sangat mudah dan tidak memberatkan calon nasabah.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pimpinan pengurus KSPPS BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa diantara keunggulan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tersebut adalah adanya batas margin yang relatif rendah (sekitar 0,6 sampai 1 persen) sehingga tidak memberatkan bagi calon nasabah. Selain itu juga syarat dan ketentuan yang ditetapkanpun mudah dipenuhi, prosesnya mudah dan cepat, angsuran yang harus dibayar tetap setiap bulannya hingga pada akhir akad (tidak naik turun), dan objek akad yakni rumah yang diakadkan dapat langsung menjadi milik nasabah segera setelah akad ditandatangani. Kemudahan-kemudahan tersebut diberikan demi untuk membantu masyarakat luas yang membutuhkan tempat tinggal secara cepat sehingga rumah dapat segera dimanfaatkan atau dihuni. Disamping itu uang muka (DP) yang diberikan pada produk pembiayaan ini sekitar 10 sampai 20 persen dan jangka waktu pelunasan juga cukup lama yaitu selama 10 sampai 15 tahun”.³⁴

3. Permasalahan dan Penyelesaiannya

Menurut pimpinan BTM Mulia, sejauh ini belum ada kendala yang berarti dalam pelaksanaan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Ketika penulis menanyakan kendala apa saja yang pernah dihadapi BTM dalam pelaksanaan

³⁴ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 29 Desember 2019.

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan akad murabahan tersebut, Arif menjawab bahwa secara umum belum pernah ditemui permasalahan yang berarti, maksudnya walaupun ada masalah, maka masih dapat diselesaikan dengan cara yang sederhana, seperti musyawarah. Selama ini menurutnya kendala umum yang biasanya muncul adalah berkaitan dengan proses pembayaran angsuran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Namun masalah tersebut selalu dapat diselesaikan melalui jalan musyawarah antara nasabah dengan pihak BTM Mulia.

Bagaimana penyelesaian yang ditempuh oleh pihak BTM Mulia jika terjadi wanprestasi? Menurut penjelasan Arif Rahman Saidi selaku pimpinan BTM Mulia, apabila terjadi wanprestasi maka akan dilakukan langkah-langkah penagihan oleh pihak BTM dengan cara mengirimkan surat pemberitahuan, surat penagihan, surat peringatan 1 sampai 3. Namun demikian menurutnya untuk jenis pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah ini hampir tidak pernah ada wanprestasi karena rata-rata nasabah memahami dan sadar bahwa akad yang mereka lakukan dengan pihak BTM adalah akad yang dilandasi dengan aturan syar'i yang melarang perbuatan tidak jujur, penipian dan pemerasan.

Dalam kaitannya dengan langkah-langkah penyelesaian sengketa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, Arif Rahman Saidi menyebutkan bahwa setelah surat peringatan 1 sampai 3 diabaikan oleh nasabah dan musyawarah yang dilakukan telah gagal dan tidak mencapai kesepakatan, maka sesuai

dengan akad atau perjanjian antara pihak BTM dengan nasabah, maka pihak BTM melakukan upaya melalui jalur litigasi, yang semula adalah menunjuk Pengadilan Negeri, namun terakhir ini dalam akad telah diubah dengan menunjuk Pengadilan Agama. Dan jalur non litigasi yang sebelumnya menunjuk Arbitrase dan terakhir telah dipertegas dengan menunjuk Basyarnas.

Penulis juga menanyakan kepada pimpinan BTM Mulia bahwa dalam kondisi nasabah mengalami kesulitan untuk menyelesaikan angsurannya, apakah pihak BTM mulia memberikan waktu hingga nasabah memiliki kesanggupan lagi untuk kembali membayar angsurannya? Terhadap masalah ini, pimpinan pengurus BTM Mulia menjelaskan sebagai berikut :

“Bahwa pihak BTM Mulia akan memberikan perpanjangan waktu angsuran hingga nasabah sanggup membayar kembali angsurannya berdasarkan kesepakatan baru yang dibuat antara nasabah dengan pihak KSPPS BTM Mulia (*Adendum*)”.³⁵

C. Pelaksanaan Akad Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Baitul Tamwil Muhammadiyah Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan Menurut Prinsip-Prinsip Syariah

³⁵ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 4 Januari 2020.

1. Pelaksanaan Akad Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Menurut Prinsip Tauhid

Sebagai suatu sistem hukum ekonomi yang berorientasi pada dimensi *ilahiyyah*, hukum ekonomi syariah memiliki unsur transendental yang sangat tinggi, sakral, dan suci yang memadukan antara aspek ibadah dan aspek materi keduniaan (*profanitas*). Adapun titik tolaknya dalam hal ini adalah Allah dan tujuannya untuk mencari karunia Allah melalui cara-cara yang tidak bertentangan dengan apa yang telah ditetapkan oleh Allah melalui syariah-Nya. Hukum ekonomi syariah bukan sekedar peraturan-peraturan yang sebagiannya adalah hasil dari ijtihad para ulama, tetapi lebih dari itu merupakan peraturan-peraturan yang diikat oleh seperangkat nilai iman dan akhlak, moral etik bagi setiap pelaku ekonomi, baik dalam sebagai konsumen, produsen, distributor, maupun dalam melakukan bentuk-bentuk usaha dalam rangka mengembangkan serta memelihara hartanya.

Prinsip tauhid ini apabila dikaitkan dengan pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan, maka prinsip ini hendak melihat sejauh mana pelaksanaan akad pembiayaan tersebut mengacu pada aturan-aturan syariah Islam sehingga apa yang dihasilkan dari akad tersebut adalah produk yang dapat dipertanggungjawabkan kehalalannya. Sejauh penelitian setidaknya penulis menemukan ada tiga poin dalam pelaksanaan pembiayaan KPR di BTM Mulia yang terdapat di dalamnya prinsip tauhid tersebut.

(1) Pelaksanaan pembiayaan KPR di BTM Mulia tidak semata berorientasi pada perolehan keuntungan ekonomis, tetapi lebih dari itu adalah untuk semangat tolong-menolong antara sesama manusia. Hal ini diakui oleh pimpinan pengurus BTM Mulia dimana hasil dari kegiatan bisnis BTM sebagian adalah untuk didistribusikan kepada kegiatan sosial seperti memberi bantuan pendidikan dan santunan kepada masyarakat yang kurang mampu. Dalam syariah Islam, salah satu ayat yang berbicara tentang persoalan ekonomi adalah uraian tentang pandangan Islam menyangkut harta. Misalnya Allah Swt menyatakan bahwa harta dicintakan kepada manusia, dan manusia memiliki naluri mencintai beragam harta benda, sesuai QS. Ali Imran ayat 14 yang berbunyi sebagai berikut :

زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ
وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ۗ ذَٰلِكَ مَتَاعُ الدُّنْيَا ۗ وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَبَإِ

Artinya : *Dijadikan terasa indah dalam pandangan manusia, cinta terhadap apa yang diinginkan berupa perempuan-perempuan, anak-anak, harta benda yang bertumpuk dalam bentuk emas dan perak, kuda pilihan, hewan ternak dan sawah ladang. Itulah kesenangan hidup di dunia dan disisi Allah lah tempat kembali yang baik.*³⁶

. Hal itu dimaksudkan agar manusia melalui naluri itu dapat bangkit untuk membangun dunia dalam kedudukannya sebagai khilafah di muka bumi. Jika demikian, maka harta dan pengembangannya adalah sesuatu yang diizinkan oleh Allah bahkan ia menjadi sesuatu yang terpuji dan karena itu pula harta dalam al-Qur'an kerap kali dinamai sebagai sesuatu yang baik (khair), sehingga perolehan dan

³⁶ Ibid. 51

pemanfaatannya harus dengan baik pula. Ini menuntut pelakunya tidak sekedar mengejar keuntungan duniawi yang akan segera habis, tetapi selalu berorientasi pada masa depan (akhirat). Artinya, harta boleh dicari dan dinikmati, tetapi jangan sampai larut dalam kecintaan kepadanya sehingga pandangan hanya terpaku pada kehidupan di dunia tanpa memandang kehidupan berikutnya.

(2) Pelaksanaan pembiayaan KPR di BTM Mulia merupakan bentuk dari upaya BTM Mulia mengolah harta agar terpelihara dan bertambah baik bagi BTM sendiri maupun bagi para nasabahnya. Bagi BTM, dengan dilaksanakannya akad jual beli murabahah tersebut maka jumlah uang yang dimiliki akan dapat bertambah. Adapun bagi nasabah, pembelian property selain dapat diambil manfaatnya juga dapat menjadi simpanan aset yang akan terus naik harganya di kemudian hari. Hal ini sejalan dengan tuntunan syariah Islam yang melarang menghambur-hamburkan harta, pemborosan harus dicegah dan dihindari, bahkan harta harus dikembangkan sehingga menghasilkan keuntungan, sesuai QS. al-Nisa' ayat 5 yang berbunyi sebagai berikut :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya : *Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya harta mereka yang ada dalam kekuasaan kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik.*³⁷

Karena itu, harta yang ada hendaknya tidak disia-siakan dan harus dipelihara agar tidak rusak, hilang, atau berkurang. Bahkan dalam hukum Islam pemilik harta

³⁷ Ibid. 77

yang memiliki kebiasaan meboroskan hartanya dapat dikurangi wewenangnya dalam mengelola harta, meskipun itu adalah miliknya sendiri.

(3) Pembiayaan KPR di BTM Mulia merupakan manifestasi dari fungsi harta menurut Islam. Artinya, harta memiliki fungsi sosial, dan untuk memfungsikannya sebagaimana mestinya maka harta harus beredar di tengah masyarakat, sesuai QS Al-Hasyr ayat 7 yang berbunyi sebagai berikut :

كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ ۗ ط

Artinya : ...Agar harta itu jangan hanya beredar diantara orang-orang yang kaya saja diantara kamu...³⁸

Harta harus dikelola agar berkembang, tidak habis begitu saja. Allah mengecam orang-orang yang menyimpan begitu saja harta mereka tanpa dikelola atau dimanfaatkan sebagaimana mengecam mereka yang memonopolinya. Para wali yang memelihara anak yatim yang memiliki harta diperintahkan untuk mengelolah harta tersebut agar biaya hidup anak-anak yatim itu diperoleh dari keuntungan pengelolaan, bukan dari modal.³⁹ Tanah yang dimiliki hendaknya digarap dan dimanfaatkan, tidak boleh diabaikan. Selanjutnya untuk mewujudkan fungsi sosial tersebut adalah bahwa al-Qur'an telah menegaskan kewajiban zakat untuk diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan, sesuai QS ad-Dzariyat ayat 19 yang berbunyi sebagai berikut :

وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ

³⁸ Ibid. 546

³⁹ Ibid. 77.

Artinya : *Dan pada harta harta benda mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta dan orang miskin yang tidak meminta.*⁴⁰

Demikian pula yang dilakukan oleh BTM Mulia dimana dari keuntungan bisnisnya adalah didistribusikan untuk membantu pemenuhan kebutuhan anak-anak yatim dan masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan cita-cita gerakan Muhammadiyah dalam mengentaskan kemiskinan.

2. Pelaksanaan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Menurut Prinsip Keadilan.

Keadilan merupakan suatu sikap atau tindakan yang dilakukan dalam bentuk perlakuan yang sama berdasarkan hukum sehingga mewujudkan terciptanya keseimbangan dan keteraturan dalam kehidupan. Adapun makna keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah dapat dimaknai sebagai suatu tindakan untuk mewujudkan kesesuaian antara hak dan kewajiban dalam setiap usaha untuk memiliki sesuatu melalui transaksi ekonomi. Keadilan dalam konteks ini juga berarti bahwa hasil yang diperoleh dari suatu transaksi ekonomi haruslah seimbang dengan usaha yang dilakukan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa suatu muamalah yang dilakukan dengan memelihara nilai keadilan adalah muamalah yang dilakukan dengan menghindari unsur-unsur kezhaliman.

Keadilan dalam konteks hukum ekonomi syariah berarti pula bahwa dalam hubungan muamalah tidak dibolehkan adanya unsur penipuan, memerasan, penindasan, serta pengambilan hak dengan cara yang bertentangan dengan syariah.

⁴⁰ Ibid. 521.

Atas dasar apa yang dikemukakan di atas, Islam melarang segala bentuk penipuan dan eksploitasi dibidang dan cara apapun, tetapi tidak berarti bahwa Islam melarang pengelolaan harta demi memperoleh keuntungan yang wajar. Atas dasar itu pula Islam tidak melarang kepemilikan pribadi, tetapi pada saat yang sama menentukan adanya kewajiban terhadap masyarakat atau kepemilikan bersama. Dari sini dibenarkan adanya peraturan yang mengatur dan mengantar masyarakat agar tidak dirugikan, lebih-lebih dalam hal yang menjadi kebutuhan umum, seperti kebutuhan perumahan, kendaraan, dan sebagainya. Hal ini sejalan dengan suatu kaedah dalam hukum Islam yang menyatakan bahwa kemaslahatan orang banyak harus didahulukan atas kemaslahatan yang sedikit. Keuntungan pribadi tidak boleh merugikan orang banyak, tetapi kepentingan orang banyak hendaknya tidak pula merugikan kepentingan individu.

Prinsip keadilan ini sejauh penelitian yang penulis lakukan di lokasi penelitian juga diterapkan pada pelaksanaan akad KPR syariah di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan. Di antara bentuk pelaksanaan prinsip keadilan dalam transaksi KPR yang di maksud adalah : (1) Tidak ada unsur gharar, maysir, dan riba dalam akad pelaksanaan pembiayaan tersebut. (2) Adanya hak-hak dan kewajiban yang jelas dan diseepakati antara nasabah dan pihak BTM Mulia pada waktu akad dilaksanakan. (3) Adanya unsur keseimbangan dalam masalah pemilikan. Artinya, BTM memiliki sejumlah dana yang cukup untuk memiliki properti dan menguasainya, tetapi BTM tidak melakukan itu, bahkan mendistribusikan dana tersebut untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara melakukan transaksi pembiayaan dengan akad

murabahah yang menguntungkan berbagai pihak. Hal tersebut menunjukkan bahwa karakteristik bisnis yang dijalankan oleh BTM Mulia telah sesuai dengan teori atau prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah.

3. Pelaksanaan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Menurut Prinsip Masalahah.

Hubungan sesama manusia merupakan manifestasi dari hubungan dengan pencipta. Apabila baik hubungan dengan manusia lain maka baik pula hubungan dengan penciptanya. Oleh karena itu hukum Islam sangat menekankan kemanusiaan. Karena itu pula ayat-ayat yang berhubungan dengan penetapan hukum tidak pernah meninggalkan masyarakat sebagai bahan pertimbangan.

Disamping itu, terbentuknya hukum Islam juga didorong oleh kebutuhan-kebutuhan praktis, ia juga dicari dari kata hati untuk mengetahui yang dibolehkan dan yang dilarang. Bertolak dari pemikiran tersebut, hakekat dari kemaslahatan dalam Islam adalah segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi integral duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual, serta individual dan kolektif. Sesuatu dipandang Islam sebagai suatu masalahah jika memenuhi dua unsur, yaitu kepatuhan syariah (*halal*) dan bermanfaat, serta membawa kebaikan (*thayyib*) bagi semua aspek secara menyeluruh yang tidak menimbulkan mudharat dan merugikan pada salah satu aspek. Secara luas, masalahah ditujukan pada pemenuhan visi kemaslahatan yang tercakup dalam tujuan-tujuan syariah Islam (*maqashid al-syariah*).

Menurut Abu Hamid al-Ghazâlî, masalah adalah usaha yang berorientasi pada pemeliharaan maksud-maksud syarî'ah, karena itu, semua perbuatan yang ditujukan untuk memelihara maksud-maksud syariah dinamakan sebagai masalah, dan semua perbuatan yang menyebabkan rusaknya dan bahkan hilangnya eksistensinya disebut sebagai *mafsadah*. Sehingga mencegah terjadinya mafsadah berarti melakukan masalah, karena perbuatan tersebut dapat menghasilkan masalah.⁴¹ Demikian pula pandangan Najmuddin al-Thûfi, bahwa masalah dimaknai sebagai jalan yang mengarah kepada terwujudnya tujuan-tujuan syarî'ah dalam konteks ibadah dan muamalah. Al-Thûfi sebagaimana dijelaskan membagi masalah ke dalam dua kelompok, yakni masalah dalam bidang ibadah dan adat. Ibadah sebagai masalah karena menurutnya ibadah dianggap sebagai perantara bagi manusia kepada maksud-maksud syarî'ah. Sedangkan adat (*'urf*) sebagai masalah karena dianggap dapat menciptakan kemanfaatan bagi kehidupan masyarakat.⁴²

Ibn 'Âsyûr mendefinisikan masalah sebagai suatu konsekuensi pada perbuatan yang mengakibatkan terwujudnya suatu kebaikan atau kemanfaatan, baik secara kolektif maupun individu.⁴³ Menurutnya tujuan utama syarî'ah Islam adalah untuk mewujudkan pemeliharaan kehidupan dari kerusakan dan kehancuran, melalui doktrin-doktrinnya syarî'ah Islam diturunkan untuk mewujudkan masalah dan menjauhkan mafsadah. Sehingga timbul keyakinan bahwa keseluruhan dari hukum

⁴¹ Muhammad Abu Hamid al-Ghazali, *Al-Musytasyfa*, jilid 2, (Beirut: Dâr al-Kitâb al-Ilmiyyah, t.th.), 286-287.

⁴² Musthafa Zaid, *Shar'hu al-Arba'in al-Nawawiyah: Mulhaq bi al-Risâlah al-Maslahah fî Tashrî' al-Islâmî Najmuddîn al-Thûfi*, (t.tp: Dâr ak-Fî kr al-Arâbî, t.th), 211.

⁴³ Muhammad Thâhîr Ibn 'Âshûr, *Maqâshid al-Sharî'ah al-Islâmiyyah*, 65.

syar'i selalu berorientasi pada tercapainya masalah dan untuk menghilangkan mafsadah baik yang tampak atau yang tersembunyi.⁴⁴

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, yang dimaksud dengan prinsip masalah dalam aktivitas bermuamalah adalah bahwa dalam suatu kegiatan ekonomi harus terdapat unsur kepatuhan syariah (halal) dan membawa kemanfaatan bagi semua pihak yang bermuamalah, serta tidak menimbulkan mudharat atau merugikan salah satu atau semua pihak yang melakukan transaksi ekonomi tersebut. Adapun indikator kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah adalah mendatangkan manfaat berupa kesejahteraan, kebahagiaan, keuntungan, kemudahan, meringankan, menghindarkan mudharat (kerusakan/kerugian, dan pemerasan), serta hal-hal yang menyulitkan.

Adapun pada pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan, penggunaan prinsip kemaslahatan juga tampak pada beberapa hal sebagai berikut ini :

- (1). Kepatuhan para pihak yang terlibat dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia pada peraturan hukum Islam dalam pelaksanaannya, baik pihak nasabah maupun pihak BTM.

⁴⁴Ibn 'Âsyûr menyatakan bahwa pada hakekatnya jalan untuk mencapai kemaslahatan jauh lebih luas dan beragam sehingga dalam mewujudkannya seseorang tidak harus selalu bergantung dengan ketentuan *nash*. Karena menurutnya akal pikiran manusia yang sehat akan selalu dapat melihat dan mengidentifikasi suatu kemaslahatan. Namun ia mengakui bahwa syari'ah merupakan cara termudah untuk mengetahui dan menentukan masalah. Adapun kemaslahatan yang tidak termaktub dalam syari'ah beserta doktrin-doktrinnya yang partikular secara otomatis diserahkan kepada akal untuk menentukannya. *Ibid*,75-87. Bandingkan dengan tulisan Zul Ikromi. *Pendekatan Istislahi Dalam Ijtihad Abu Bakar al-Shiddiq*. Jurnal Mazahib, Volume XVI, Nomor 1, Juni 2017, 52.

- (2). Adanya manfaat dan kebaikan yang jelas dan diakui oleh para pihak yang berakad dari transaksi yang dilakukan tersebut.
- (3). Tidak adanya unsur-unsur yang dilarang oleh syariah Islam dalam akad tersebut, serta tidak adanya pihak yang dirugikan dan sebaliknya kedua pihak yang berakad sama-sama dapat merasakan keuntungan dari akad yang mereka laksanakan.
- (4). Kemudahan dalam pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tersebut, baik dari segi persyaratan, proses hingga pemilikan rumahnya (sekitar 7 hari). Sebagaimana diketahui bahwa salah satu prinsip terpenting dalam syariah adalah prinsip kemudahan (*al-taysir*). Sebagaimana diketahui bahwa hukum Islam senantiasa memberikan kemudahan dan menjauhi kesulitan, serta semua hukumnya dapat dilaksanakan oleh umat manusia. Bahkan dalam kondisi darurat saja sesuatu yang dilarang dapat dibolehkan, tentunya sebatas yang dibutuhkan untuk menghilangkan kemudharatan yang dimaksud. Selain itu Islam juga memberikan kelapangan yang luas bagi manusia untuk berijtihad dalam masalah teknis keduniawian, seperti tata cara bermuamalah dan prosedur berbisnis. Hal tersebut berorientasi pada terciptanya unsur kemudahan pemenuhan kebutuhan hidup manusia.

4. Pelaksanaan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Menurut Prinsip Ta'awun

Prinsip ta'awun atau prinsip tolong-menolong adalah unsur yang harus dihadirkan dalam setiap transaksi berbasis syariah, termasuk transaksi pada

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Dalam hukum ekonomi syariah, penegakkan keadilan sosio-ekonomi dilandasi oleh semangat rasa persaudaraan (ukhuwah), saling mencintai antara saudara seiman (mahabbah), saling menanggung beban (takaful), serta saling tolong menolong (ta'awun), baik antara mereka yang kaya maupun mereka yang miskin, juga antara penguasa dan rakyatnya. Konsep keadilan dalam sosio-ekonomi yang diajarkan oleh Islam menghendaki adanya pemerataan pendapatan secara proporsional. Dalam konteks ini, dapat pula dikatakan bahwa ekonomi Islam adalah sebuah sistem ekonomi yang didasarkan pada semangat kebersamaan dan saling tolong-menolong.

Pada dasarnya kekuatan utama yang menjadi penggerak dalam konsep ekonomi syariah adalah kerjasama. Seorang muslim, apakah ia dalam posisi sebagai pembeli, penjual, buruh upahan, pembuat keuntungan dan sebagainya, haruslah berpegang pada tuntunan Allah SWT dimana dalam al-Qur'an Allah melarang orang memakan harta dengan jalan yang batil. Karena itu, kerjasama dalam upaya peningkatan kesejahteraan bersama adalah salah satu jalan untuk mendapatkan harta dengan jalan yang dibenarkan oleh Islam. Seperti yang diketahui bahwa syariah Islam sendiri memerintahkan umat Islam untuk saling tolong-menolong dalam kebaikan dan menjauhi tolong-menolong dalam keburukan, sesuai QS al-Maidah ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya : ...*Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan...*⁴⁵

⁴⁵ Ibid. 106

Selain al-Qur'an, banyak pula Hadis-Hadis yang memotivasi untuk membantu kesulitan orang lain sehingga pahalanya mendapatkan pertolongan dari Allah SWT,⁴⁶ juga Hadis yang menggambarkan bahwa umat Islam diibaratkan satu tubuh yang saling merasa sakit antara yang satu dengan lainnya terhadap musibah yang menimpanya,⁴⁷ serta Hadis yang menggambarkan bahwa umat Islam bagaikan satu bangunan yang saling menguatkan antara yang satu dengan lainnya.⁴⁸

Dalam kaitannya dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, penulis melihat bahwa pelaksanaan pembiayaan tersebut telah sejalan dengan prinsip ta'awun atau prinsip tolong-menolong di atas. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa poin berikut:

- (1). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan akad murabahah dengan sistem kredit merupakan jalan bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah tetapi tidak punya cukup uang untuk memilikinya dengan cara yang mudah, karena harga rumah yang tidak terjangkau oleh sebagian kalangan masyarakat dapat diperoleh dengan modal yang lebih ringan dan tanpa bunga.
- (2). Dengan menjadi nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, masyarakat secara langsung turut berperan dalam mengembangkan dan meningkatkan pendapatan BTM tersebut. Sehingga BTM dapat terus berbagi kesejahteraan tidak hanya kepada para anggotanya, tetapi juga kepada masyarakat dan yatim piatu.

⁴⁶ Hadis riwayat Imam Muslim. Redaksi Hadisnya:

من فرج عن مسلم كربة من كرب الدنيا، فرج الله عنه كربة من كرب يوم القيامة، والله في عون العبد ما كان العبد في عون أخيه

⁴⁷ Hadis riwayat Imam Muslim dari Nu'man bin Basyir. Redaksi Hadisnya:

مثل المؤمنين في توادهم وتراحمهم وتعاطفهم مثل الجسد إذا اشتكى منه عضو تداعى له سائر الجسد بالسهر والحمى

⁴⁸ Hadis riwayat Imam Muslim dari Abu Musa. Redaksi Hadisnya:

المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه بعضا

(3). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh pimpinan pengurus BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, yaitu sebagai berikut :

“Bahwa apabila ada nasabah yang kesulitan dalam pembayaran angsuran, maka pihak KSPPS BTM Mulia memberikan perpanjangan waktu untuk nasabah tersebut hingga memiliki kemampuan kembali untuk membayar angsurannya (*Adendum*) yang sebelumnya telah dilakukan SP.1 sampai dengan SP.3 dan terakhir melalui proses litigasi dan non litigasi ”.⁴⁹

Hal tersebut menurut penulis adalah wujud dari semangat ta’awun atau tolong-menolong yang ditunjukkan oleh BTM Mulia kepada masyarakat yang membutuhkannya.

5. Pelaksanaan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Menurut Prinsip Khilafiyah.

Di Indonesia, turut serta pemerintah dalam mengatur kegiatan perekonomian memainkan peranan yang sangat penting dalam keberlangsungan kegiatan ekonomi, diantaranya untuk memastikan bahwa kegiatan perekonomian haruslah berjalan secara benar dan sehat dalam arti tanpa adanya unsur-unsur kezaliman. Pemerintah dalam hal ini memiliki hak turut campur dalam kegiatan ekonomi yang dilaksanakan oleh individu maupun lembaga, baik untuk sekedar mengawasi berjalannya kegiatan transaksi ekonomi maupun mengatur atau melaksanakan beberapa macam kegiatan ekonomi yang tidak mampu dilaksanakan secara individu, seperti kegiatan ekspor-impor.

⁴⁹ Wawancara dengan Arif Rahman Saidi, ketua pengurus BTM Mulia Babat pada tanggal 4 Januari 2020.

Di antara peran utama pemerintah dalam masalah ekonomi adalah untuk menjamin keberlangsungan kegiatan perekonomian agar berjalan sesuai dengan syari'ah, dan untuk memastikan tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia. Semua ini dimaksudkan untuk mencapai tujuan-tujuan syari'ah untuk memajukan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini dapat dicapai dengan mewujudkan perlindungan pada agama, jiwa, akal, kehormatan, dan harta kekayaan manusia. Dengan demikian kegiatan perekonomian dapat berjalan seimbang karena antara manusia yang satu dengan lainnya saling membutuhkan. Karena itu dibutuhkan peran seorang pemimpin untuk mengatur berjalannya kegiatan interaksi khususnya di bidang ekonomi agar kehidupan berjalan baik dan setiap perselisihan dapat diselesaikan berdasarkan peraturan hukum yang ditetapkan oleh pemimpin atau pemerintah.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, prinsip khilafah atau keikutsertaan pemerintah dalam kegiatan perekonomian diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan perbankan syariah beserta ketentuan-ketentuan lain yang memperkuatnya seperti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008, Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 2008, Nomor 2 Tahun 2015, Nomor 14 Tahun 2016 dan fatwa-fatwa DSN-MUI (Nomor 4/DSN-MUI/2000, 16/DSN-MUI/2000, 23/DSN-MUI/2002) dan peraturan lainnya, yang kesemuanya merupakan hukum-hukum dari pemerintah yang harus dipatuhi oleh seluruh warga negara yang melakukan kegiatan ekonomi.

Misalnya saja fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang mudharabah dimana fatwa tersebut mengatur ketentuan umum yang dapat disimpulkan sebagai berikut: (a) Akad murabahah haruslah bebas riba. (b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah. (c) Lembaga keuangan atau bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri, kemudian menjualnya kepada nasabah atau pemesan dengan harga jual senilai dengan harga beli ditambah keuntungannya. Dalam hal ini lembaga keuangan atau bank harus memberitahu secara jujur jika pembelian secara utang dan harga pokok atau harga asal barang itu kepada nasabah akan dikenakan pembiayaan atau cost sejumlah yang diperlukan. (d) Nasabah membayar harga barang tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Apabila dilihat dari ketentuan ini, maka dapat menulis katakana bahwa pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI tersebut.

Selanjutnya terdapat ketentuan umum lainnya bahwa pihak lembaga keuangan atau bank harus membeli barang atas nama sendiri kemudian menjualnya kepada nasabah dengan keuntungan, hal ini merupakan salah satu syarat sah dalam akad murabahah sesuai pendapat semua imam madzhab fiqh dari kalangan Sunni. Mereka berpendapat bahwa pihak penjual harus membeli barang dari pihak pertama kemudian menjualnya kepada pihak ketiga dengan harga pertama ditambah dengan keuntungan. Secara tersirat hal tersebut menunjukkan bahwa pembeli ketiga mengetahui harga pertama barang yang dibelinya. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari kondisi

yang dapat membatalkan akad murabahah. Pembelian barang oleh pihak BTM maupun lembaga keuangan lainnya kemudian dijual kepada nasabah yang memesannya adalah untuk menghindari terjadinya menjual barang yang belum dimiliki.⁵⁰ Teori tersebut apabila dikaitkan dengan pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, maka dapat dikatakan bahwa akad murabahah yang dilakukan telah sejalan dengan Hukum Ekonomi Syariah. Karena seperti yang dijelaskan oleh pimpinan pengurus BTM Mulia, Arif Rahman Saidi, bahwa sebelum akad dilaksanakan, barang yang dipesan oleh calon nasabah telah terlebih dahulu dibeli oleh pihak BTM atas nama BTM Mulia, sehingga pada saat akad dilaksanakan, barang sudah siap untuk diserahkan kepada pembeli atau nasabah.

Terakhir, berkaitan dengan masalah penyelesaian perkara apabila terjadi sengketa, menurut Hukum Ekonomi Syariah, orang yang berutang tetapi tidak mampu melunasi utangnya, maka orang tersebut hendaknya diberi keringanan waktu agar ia mampu kembali untuk membayar utangnya.⁵¹ Akan tetapi tidak dibiarkan begitu saja orang yang berutang, bahkan mereka perlu dibantu agar memproduksi atau bekerja sehingga mampu membayar dan melunasi utang tersebut agar kehidupannya lebih bermakna di masyarakat. Adapun hal ini apabila dikaitkan dengan pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia, maka penyelesaian masalah wanprestasi atau kredit macet yang terjadi pada pembiayaan

⁵⁰ Cholil Nafiz. *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta: UI Press, 2011), 169.

⁵¹ *Ibid*, 174-177.

KPR Syariah di BTM Mulia juga diselesaikan dengan cara-cara yang manusiawi, seperti mengirimkan SP1 sampai SP3, dan apabila masih tidak ditanggapi oleh nasabah, pihak BTM akan melakukan musyawarah dengan nasabah dan memberikan kelonggaran waktu agar nasabah dapat membayar kembali angsuran yang telah disepakati pada awal akad murabahah tersebut (*Adendum*). Dan dalam akad yang telah disepakati bersama, penyelesaian masalah yang terakhir adalah dengan menggunakan penyelesaian litigasi, semula tertulis Pengadilan Negeri, namun terakhir ini sudah menggunakan Pengadilan Agama. Dan dalam hal non litigasi semula tertulis Arbitrase terakhir telah dipertegas melalui Basyarnas.

Sampai di sini dapat penulis simpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di BTM Mulia Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan telah sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam Hukum Ekonomi Syariah, yang meliputi prinsip tauhid, prinsip keadilan, prinsip kemaslahatan, prinsip ta'awun atau tolong-menolong, serta prinsip khilafiyah atau kepatuhan pada peraturan pemerintah.

