

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SISTEM TRANSAKSI KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH (BTN SYARIAH) SEMARANG

Oleh :

Arif Rochman, Dharu Triasih, Agus Saiful Abib

Fakultas Hukum Universitas Semarang

arriv.ramisko@gmail.com, dharu_triasih@gmail.com, agus_saifulabib@yahoo.com

ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan dasar yang sangat penting bagi setiap orang. namun sebagian orang masih belum memiliki rumah sendiri. Faktor penyebabnya adalah mahalnya harga tunai rumah. Oleh karena itu pemerintah melalui menteri perumahan rakyat membuat program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Program KPR ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang disebut KPR subsidi. Salah satu bank yang menjadi pelaksana program tersebut yaitu Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah). Penelitian skripsi ini mengenai sistem transaksi KPR yang dilakukan oleh BTN Syariah Semarang dan tinjauan hukum Islam terhadap sistem transaksi KPR di BTN Syariah Semarang. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual agar dapat memahami sistem transaksi KPR BTN Syariah yang menggunakan prinsip Islam. Hasil dan pembahasan penelitian ini yaitu sistem transaksi KPR yang dilakukan BTN Syariah menggunakan akad jual beli *murabahah* dan *istishna*. Tinjauan hukum Islam terhadap Akad *murabahah* yaitu dengan 3 pendekatan yang terdiri dari ditinjau dari rukun jual beli, syarat sah jual beli serta syarat jual beli kredit. Untuk akad *Istishna*, BTN Syariah tidak bisa menggunakan akad ini karena BTN Syariah bukanlah produsen melainkan *trader*. Simpulannya skema transaksi KPR yang dilakukan BTN Syariah hakekatnya bukan jual beli *murabahah* atau *istishna*, tetapi hutang piutang / *qardh*.

Kata Kunci : Hukum Islam; KPR; BTN Syariah;

ABSTRACT

*Home is a basic need that is very important for everyone. but some people still do not have their own home. The factor is the high cost of house cash. Therefore, the government through the minister of public housing makes the program of Housing Loans (KPR). The mortgage program is aimed at low-income communities called subsidized KPR. One of the banks that became the implementer of the program is the State Savings Bank Syariah (BTN Syariah). This thesis research about mortgage transaction system conducted by BTN Syariah Semarang and review of Islamic law to mortgage transaction system in BTN Syariah Semarang. This type of research uses normative legal research with a conceptual approach in order to understand the transaction system of KPR BTN Syariah using Islamic principles. Results and discussion of this research is a system of mortgage transactions conducted BTN Syariah using the sale and purchase agreement *murabaha* and *istishna*. Review of Islamic Law against *Murabahah Akad* that is with 3 approach consisting of observed from *rukun jual beli*, legal condition of sale and purchase and condition of sale and purchase credit. For *Istishna* contract, BTN Syariah*

can not use this contract because BTN Syariah is not a producer but trader. The conclusion of the scheme of mortgage transactions conducted by BTN Syariah is not the sale and purchase of murabahah or istishna, but the accounts payable / qardh.

Keywords: Islamic Law; KPR; BTN Syariah;

A. Pendahuluan

Rumah adalah kebutuhan dasar setiap orang selain makanan dan pakaian. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Namun banyak orang yang masih belum memiliki rumah sendiri, khususnya bagi orang-orang yang berpenghasilan rendah. Orang-orang yang berpenghasilan rendah sangat sulit untuk memiliki rumah secara tunai. Hal ini disebabkan karena harga rumah yang mahal. Hak bertempat tinggal setiap orang telah dijamin dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 28 H ayat (1). Dalam UUD 1945 dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Jauh sebelum UUD 1945 diamandemen yaitu pada tahun 1974, pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 membuat program kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR pertama kali direalisasikan oleh bank milik negara yaitu Bank Tabungan Negara dan dilaksanakan di kota Semarang.¹

Ketika Majelis Ulama Indonesia memfatwakan tentang hukum bunga bank adalah haram, sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (Interest/Fa'idah), bank-bank konvensional mulai membuka cabang khusus melayani sistem syariah. Hal ini didasari karena masyarakat tidak ingin menggunakan jasa bank yang menerapkan sistem bunga”.² Keberadaan perbankan Syariah menjadi keharusan untuk mengatasi masyarakat yang menginginkan konsep Islam dalam setiap transaksi yang bebas dari adanya bunga. Oleh karena itu perbedaan mendasar antara perbankan Syariah dengan perbankan konvensional terdapat pada ada tidaknya bunga. Dalam perbankan Syariah digunakannya sistem bagi

¹ “KPR Dilahirkan oleh BTN”, <http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita-BTN/KPR-Dilahirkan-oleh-BTN-28-10-09-11-50-44>, diakses tanggal 12 November 2017.

² Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafik, 2010), halaman 6.

hasil. “Nasabah yang menabung di bank Syariah tidak akan diberikan keuntungan bunga melainkan keuntungan berupa bagi hasil”.³

Seiring berjalannya waktu, masyarakat Islam menemukan sistem KPR yang dilakukan perbankan Syariah tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Nama akad (transaksi) dalam Islam digunakan pihak perbankan Syariah untuk menjalankan produk-produk dalam perbankan Syariah. Namun sistem transaksinya tidaklah jauh berbeda dengan sistem yang dilakukan perbankan konvensional. “Dari realita ini, kami hanya ingin menegaskan satu kesimpulan, bahwa konsumen (nasabah) sama sekali tidak melakukan transaksi jual beli rumah dengan bank. Demikian pula, bank sama sekali tidak membeli rumah dari developer. Praktek ini, berlaku baik di bank konvensional maupun bank Syariah”.⁴

Hukum bermuamalah dalam Islam pada asalnya halal dan boleh, sampai ada dalil yang melarangnya. Allah *Ta'ala* berfirman yang artinya: “Dia-lah (Allah) yang Menciptakan segala apa yang ada di bumi untukmu” (Q.S. Al-Baqarah : 29). Islam tidak melarang manusia bermuamalah dengan siapapun, kecuali muamalah yang melanggar syariat agama. Islam memberikan kelapangan yang sangat luas sekali dalam hal muamalah. Kita hanya perlu mencari hal-hal yang dilarang, sedangkan selain hal-hal yang dilarang, kita bebas berkreasi dalam bidang muamalah. Bidang muamalah akan selalu berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, sehingga diperlukan kreativitas dari manusia.⁵ Muamalah yang sering dijalankan manusia dengan manusia lain adalah jual-beli. Jual-beli tidak akan lepas dari yang namanya akad.

Berkaitan dengan KPR yang dilakukan perbankan Syariah, Islam tidak melarang jual-beli dengan sistem kredit. Allah *Ta'ala* berfirman artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (Q.S. Al-Baqarah : 282). Akan tetapi bilamana transaksi-transaksi yang dilakukan telah melanggar syariat Islam, maka hal itu yang dilarang. Salah satu transaksi-transaksi yang melanggar syariat Islam adalah transaksi yang mengandung unsur riba. Jual-beli dengan sistem kredit sangat rentan mengandung unsur riba. Riba terjadi ketika debitur telah jatuh tempo dalam pembayaran yang kemudian dikenakan denda, maka denda itulah riba atau terjadi pada adanya bunga.

³ *Ibid.*, halaman 7.

⁴ Ammi Nur Baits, *Ada Apa Dengan Riba ?* (Cetakan Kedua, Jogjakarta : Pustaka Muamalah, 2016), halaman 29-30.

⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada 2013), halaman 9.

“Bahwa setiap keuntungan dalam piutang, baik berupa materi atau jasa atau yang lainnya adalah haram; karena itu semua riba”.⁶

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem transaksi KPR yang dilakukan oleh BTN Syariah Semarang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem transaksi KPR di BTN Syariah Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui sistem transaksi KPR yang dilakukan oleh BTN Syariah Semarang.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sistem transaksi KPR di BTN Syariah Semarang.

Adapun manfaat penelitian ini yaitu

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan diatas.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangsih pemikiran dan pengetahuan terhadap ilmu hukum khususnya ilmu hukum ekonomi Islam.
2. Manfaat Praktis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat ataupun instansi-instansi yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pemerintah dalam mengambil suatu kebijakan yang khususnya berhubungan dengan kredit perumahan.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Perbankan Syariah

a. Pengertian Perbankan Syariah

Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan

⁶ Muhammad Arifin Baderi, *Riba dan Tinjauan Kritis Perbankan Syariah* (Cetakan Pertama, Bekasi : Rumah Ilmu 2016), halaman 137.

dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.⁷ Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁸ Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁹

b. Fungsi dan Tujuan Perbankan Syariah

Fungsi perbankan Syariah adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta sebagai bentuk lembaga *baitul mal*. Fungsi perbankan Syariah tidak berbeda dari perbankan konvensional. “Perbankan Islam sebagai salah satu lembaga keuangan, sama halnya dengan bank-bank lain dalam beroperasi. Disamping sebagai produsen juga sebagai *intermediary* bagi para nasabah sebagai *mudharib*.”¹⁰

2. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.¹¹ Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹²

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:¹³

- 1) KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.. Kredit subsidi ini

⁷ Ali, *op.cit.*, halaman 1.

⁸ Sekretariat Negara RI, *Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, Jakarta, 2008, Pasal 1, ayat 7.

⁹ *Ibid.*, Pasal 1, ayat 1

¹⁰ Abdul Aziz, *Ekonomi Islam: Analisis Mikro dan Makro* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2008), halaman 152.

¹¹ “Kredit Pemilikan Rumah”, https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, diakses tanggal 10 Juni 2017.

¹² www.bi.go.id, diakses tanggal 10 Juni 2017.

¹³ *Ibid.*

diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

- 2) KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

3. Tinjauan Umum Transaksi Jual-Beli dalam Islam

a. Pengertian Jual-Beli

Definisi jual beli dalam ilmu fikih adalah proses tukar menukar harta, atau suatu manfaat/jasa yang halal untuk ditukar dengan hal yang serupa dengannya untuk masa yang tak terbatas, dengan cara-cara yang dibenarkan. Yang dimaksud dengan definisi harta pada definisi jual beli diatas: “Setiap benda yang kemanfaatannya halal walau tanpa ada keperluan atau kondisi darurat. Dengan demikian dapat dipahami bahwa setiap benda yang tidak ada manfaatnya misalnya serangga, atau pemanfaatannya diharamkan misalnya peralatan musik, babi, khamar, tidak dikategorikan sebagai harta. Bahkan secara syariat benda-benda tersebut wajib untuk dimusnahkan, sebagai wujud dari kewajiban mengingkari kemungkaran.”¹⁴

b. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli adalah sesuatu yang harus ada dalam jual beli, sehingga transaksi bisa terjadi. Rukun jual beli ada 3, yaitu¹⁵

- 1) *Al-Aqidan*: dua pihak yang melakukan akad atau disebut juga subjek jual beli. Subjek jual beli terdiri dari penjual dan pembeli. Berkaitan dengan pihak-pihak pelaku harus memiliki kompetensi dalam melakukan aktivitas jual-beli, yaitu mereka yang sudah akil baligh serta berkemampuan memilih. Anak kecil yang belum *mumayyiz*, orang gila atau orang yang dipaksa tidak sah transaksi jual-belinya.¹⁶
- 2) *Al-Maq'ud 'Alaih*: alat akad atau disebut juga objek jual beli. Objek jual beli yaitu barang atau jasa.

¹⁴ Muhammad Arifin bin Baderi, *Panduan Praktis Fikih Perniagaan Islam: Berbisnis dan Berdagang Sesuai Sunnah Nabi* (Jakarta: Darul Haq, 2016), halaman 44.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 13.

¹⁶ Abdullah al-Mushlih, Shalah ash-Shawi, “*Fikih Ekonomi Islam*”, Terjemahan Abu Umar Basyir, (Cetakan V, Jakarta : Darul Haq, 2015), halaman 90.

3) *Shighat* akad: ucapan atau isyarat dari penjual dan pembeli yang menunjukkan keinginan mereka untuk melakukan tanpa paksaan.

c. Syarat Sah Akad Jual Beli

Pembagian syarat sah akad jual beli ada 7 (tujuh), yaitu: syarat pertama, dilakukan saling ridha antara penjual dan pembeli. Syarat kedua, penjual dan pembeli termasuk orang yang boleh bertransaksi (*Jai'z at-Tasharruf*). Syarat ketiga, orang yang akad harus pemilik atau mewakili pemilik. Seseorang tidak boleh mentransaksikan milik orang lain, baik menjual barang orang lain maupun membeli dengan uang orang lain. Syarat keempat, barang yang dijual, manfaatnya mubah dan halal.¹⁷ Syarat kelima, barang yang mungkin untuk diserahkan. Barang yang diperjualbelikan dapat diserahkan kepada yang berhak menerimanya. Menjual barang yang tidak dapat diserahkan termasuk perjudian. Syarat keenam, barang harus diketahui ketika akad. Syarat ketujuh, harga barang telah ditentukan ketika akad. Harga barang yang diperjualbelikan harus jelas ketika akad sedang berlangsung, sehingga tidak dibenarkan bagi mereka untuk berpisah sebelum harga barang telah disepakati dengan jelas.

E. Metode Penelitian

1. Tipe/Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).¹⁸ Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami sistem transaksi KPR Perbankan Syariah. Penelitian ini juga mencari konsep sistem transaksi KPR kedalam Bank Tabungan Negara Syariah yang menggunakan prinsip Islam.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini akan melakukan studi pustaka untuk memberikan sebuah pendapat hukum dalam bentuk justifikasi (preskriptif) terhadap sebuah peristiwa hukum. Bahan hukum sebagai bahan penelitian diambil dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, dan

¹⁷ *Ibid.*, halaman 108.

¹⁸ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), halaman 34.

bahan non hukum. Untuk mendapatkan bahan hukum baik primer, sekunder, maupun tersier serta bahan non hukum dalam penelitian ini akan diambil di tempat: perpustakaan lokal, Bank Tabungan Negara Syariah di kota Semarang, dan media massa cetak dan media internet.

3. Metode Analisis Data

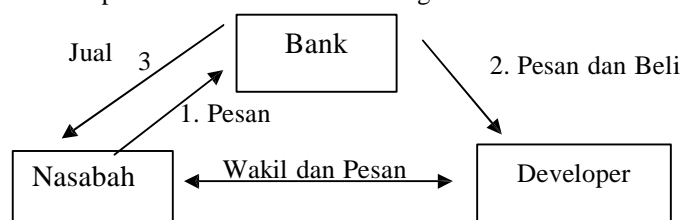
Metode analisis data ini sangat diperlukan dalam memecahkan masalah-masalah yang telah dikemukakan diatas. Data-data yang terkumpul akan dianalisis secara preskriptif dengan cara induktif yaitu data yang khusus tentang sistem transaksi KPR di Bank Tabungan Syariah Semarang dirangkai secara sistematis untuk menghasilkan argumentasi sistem transaksi KPR di Bank Tabungan Syariah Semarang yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dan sesuai dengan perundang-undangan yang benar.

F. Hasil Dan Pembahasan

1. Sistem Transaksi KPR di BTN Syariah Semarang.

Ada 2 akad dalam sistem transaksi KPR di BTN Syariah, yaitu akad *murabahah* dalam produk KPR Platinum iB dan KPR Sejahtera dan akad *istishna* dalam produk KPR Indesya iB. Ada 3 tahapan akad dalam pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah yaitu Akad *wakalah* adalah akad penunjang yang berfungsi untuk memberikan hak kepada nasabah untuk mewakili bank dalam membeli rumah kepada pihak pengembang. Akad *murabahah* pertama adalah agar rumah secara prinsip menjadi milik bank (bank membeli kepada pengembang) dan dapat dijual kepada nasabah yang lalu dilanjutkan akad *murabahah* kedua sebagai akad penjualan rumah dengan cicilan kepada nasabah.¹⁹

Tahapan untuk akad *istishna* sebagai berikut :²⁰



Gambar 4.1 Pembiayaan Istishna

¹⁹ Reginaldi, "Analisis Akad Pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam", Universitas Indonesia, 2008.

²⁰ Chalidah Hunum, "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Jakarta)", Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.

Keterangan :

1. Nasabah memesan rumah kepada bank dimana kondisi rumah belum jadi.
2. Bank memesan dan membeli kepada *developer*.
3. Bank menjual kepada nasabah.

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi KPR di BTN Syariah Semarang.

a. Tinjauan Hukum Islam Terhadap KPR dengan Akad *Murabahah*

Ada beberapa pendekatan yang akan penulis gunakan untuk meninjau akad tersebut. Yang pertama, ditinjau dari rukun jual beli. Didalam penelitian yang dilakukan oleh reginaldi dalam skripsinya berjudul “Analisis Akad Pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam” bank melakukan jual beli ke *developer* dengan mewakilkan kepada nasabah. Akan tetapi hal itu tidak bisa dibenarkan, meskipun si penulis mendapat datanya dari wawancara salah satu karyawan bank. Ada beberapa alasan kenapa hal itu tidak bisa dibenarkan yaitu yang pertama bahwa sudah seharusnya bank melayani nasabah secara penuh, bukan nasabah yang diminta menjadi wakil bank dalam transaksi kepada *developer*.

Yang kedua hakikat sebenarnya nasabah melakukan jual beli dengan *developer* tanpa nasabah sebagai wakil tapi nasabah melakukan untuk diri sendiri dan nasabah melakukan akad hutang piutang dengan bank. Apabila nasabah sebagai wakil, maka nasabah tidak mungkin membayar uang muka ke *developer*. Kemudian jika nasabah sebagai wakil dari bank maka nasabah tidak benarkan untuk melakukan *deal* harga dari tawar-menawar tanpa adanya perintah dari bank sebagai yang diwakili. Apabila hakikat sistem transaksi KPR yang dilakukan BTN Syariah adalah akad pembiayaan bukan jual beli, maka BTN Syariah tidak boleh mengambil marjin atau keuntungan dalam akad pembiayaan tersebut. Para ulama telah sepakat bahwa semua hutang yang ada keuntungan atau manfaat maka statusnya riba. Sebagaimana perkataan Ibnul Mundzir *rahimahullah*, beliau berkata, “Para Ulama sepakat bahwa jika seseorang yang mengutang dengan mempersyaratkan 10% dari hutang sebagai hadiah atau tambahan, lalu ia meminjamkannya dengan mengambil tambahan tersebut, maka itu adalah riba.”²¹

²¹ Muhammad Abduh Tausikal, seri 2 *Panduan Fikih Muamalah : Taubat dari Utang Riba dan Solusinya*, (Yogyakarta : Rumaysho, 2017), halaman 144.

Yang kedua, ditinjau dari syarat sahnya jual beli Salah satu syarat sahnya jual beli adalah barang yang dijual bukan milik orang lain. Dari skema transaksi yang sudah dipaparkan diatas, akan terdapat kejanggalan dalam status rumah, apakah sudah menjadi milik bank yang kemudian dijual kepada nasabah ? Pada surat perjanjian akad *wakalah* antara nasabah dan bank, ada klausula bahwa nasabah dengan akad ini menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen terkait kepada bank dan bank secara prinsip menerima rumah beikut dokumen-dokumen dimaksud. Akan tetapi klausula ini sangat aneh, alasannya karena pada Pasal 3 tentang ketentuan bagi bank. Disana disebutkan yang pertama bank memberikan hak kepada nasabah untuk menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama nasabah dengan pengembang/penjual dan yang kedua bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada pengembang/penjual, setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR BTN Platinum iB.

Hakikat sebenarnya sistem KPR di BTN Syariah sesuai dengan perjanjian *wakalah*, yang mendekati adalah bank telah menjual barang yang belum sah menjadi miliknya. Pada dasarnya menggabungkan akad *wakalah* dengan akad *murabahah* adalah boleh, tetapi semua rukun dan syarat *wakalah* dan *murabahah* terpenuhi. Tetapi secara umum Bank Syariah tidak akan mau memenuhinya karena itu akan mengharuskan mereka menanggung resiko yang biasa ditanggung perusahaan dagang pada umumnya seperti adanya kemungkinan pembatalan pesanan oleh nasabah. Dengan kata lain, Bank Syariah sebenarnya tidak siap mental untuk melakukan akad jual beli barang karena selama ini mereka sudah terbiasa melakukan jual beli uang.²²

Ditinjau dari syarat jual beli kredit Jual beli kredit pada asalnya boleh selama tidak mengandung unsur yang dilarang. Namun kebolehan jual beli kredit harus memperhatikan syarat-syaratnya. Ada 8 syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli kredit, yaitu :²³

1. Akadnya tidak dimaksudkan untuk melegalkan riba, seperti dalam jual beli '*inah*.
2. Barang terlebih dahulu dimiliki penjual sebelum jual beli kredit dilangsungkan.

²² "Kenapa Aku Resign Dari Bank Syariah Kisah Mantan Karyawan Bank Syariah", <http://pengusahamuslim.com/6121-kenapa-aku-resign-dari-bank-syariah-kisah-mantan-karyawan-bank-syariah-.html>, Diakses tanggal 18 Januari 2018.

²³ Tausikal, *op.cit.*, halaman 207.

3. Pihak penjual kredit tidak boleh menjual barang yang “telah dibeli tetapi belum diterima dan belum berada di tangannya” kepada konsumen.
4. Barang yang dijual bukan merupakan emas, perak, atau mata uang.
5. Barang yang dijual secara kredit harus diterima pembeli secara langsung saat akad terjadi.
6. Pada saat transaksi dibuat, beberapa hal harus ditetapkan dengan jelas: 1. Satu harga yang akan digunakan, 2. Besarnya angsuran, 3. Serta jangka waktu pembayaran.
7. Akad jual beli kredit harus tegas. Akad tidak boleh dibuat dengan cara beli sewa.
8. Tidak boleh ada persyaratan kewajiban membayar denda atau harga barang menjadi bertambah, jika pembeli terlambat membayar angsuran karena ini adalah bentuk riba yang dilakukan oleh orang-orang jahiliah.

Point 8 jelas tidak bisa terpenuhi oleh pihak bank karena telah jelas tercantum dalam klausula perjanjian akad *murabahah*. Adanya denda dalam pembayaran ketika nasabah telat bayar adalah riba sebagaimana keputusan dari *Majma' al-Fiqh al-Islami* menyatakan bahwa jika pembeli terlambat dalam membayar angsuran melebihi tempo yang ditetapkan, maka tidak boleh ditetapkan adanya tambahan atas hutang yang menjadi tanggungannya, baik disyaratkan di depan maupun tanpa syarat. Karena ini riba yang haram.²⁴ Riba dalam denda saat terlambat membayar angsuran termasuk dalam riba jahiliah. Model riba semacam ini pernah terjadi antara Bani *Tsaqif* dengan Bani *Mughirah*. Atha' bin Abi Rabah menceritakan, “Dahulu *Tsaqif* pernah berhutang uang kepada Bani *Al-Mughirah* pada masa jahiliah. Ketika datang masa pembayaran, mereka berkata: “Kami akan tambahkan jumlah hutang yang akan kami bayar, tetapi tolong ditangguhkan pembayarannya.”²⁵

b. Tinjauan Hukum Islam Terhadap KPR dengan Akad *Istishna*

Pada sub pembahasan ini, penulis tidak terlalu banyak ada pembahasan karena sangat jelas KPR dengan akad *istishna* yang dilakukan BTN Syariah sangat aneh. Bank bukan produsen sehingga sangat aneh apabila akadnya menggunakan istilah *istishna*. Skema dan tahapan akad *istishna* sama dengan skema dan tahapan akad *murabahah* yang membedakan hanya terletak pada pembayaran angsurannya.

²⁴ Ammi Nur Baits, *Ada Apa dengan riba?*, *op.cit.*, halaman 103.

²⁵ *Ibid.*, halaman 56.

Pembayaran angsuran pada akad ini, nasabah tidak diwajibkan untuk membayar sebelum rumah sudah jadi. Akan tetapi nasabah tetap harus membayar *Down Payment* (DP). Terlepas dari bank yang statusnya adalah lembaga keuangan, bank tidak boleh meminta DP kepada nasabah karena posisi bank disini hanyalah *trader*. Jadi apabila bank meminta DP maka bank telah melakukan jual beli hutang dengan hutang dan jual beli ini adalah jual beli yang dilarang dalam Islam. Akad *istishna* hanya bisa dilakukan oleh seorang produsen dalam hal ini yaitu *developer*.

Menurut jumhur ulama akad *istishna* merupakan jenis khusus dari akad *salam* sehingga syaratnya sama dengan syarat akad *salam*. Seluruh harga barang dan waktu penyerahan barang harus jelas sesuai dengan pesanan.²⁶ Dalam akad *istishna* penjual adalah produsen dan boleh adanya pembayaran di muka atau DP. Sedangkan akad *salam* dilakukan oleh *trader* namun pembayaran tidak boleh DP harus tunai, walaupun barang diserahkan beberapa hari.

G. Penutup

1. Simpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan dalam pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Sistem transaksi KPR yang dilakukan BTN Syariah adalah menggunakan akad *murabahah* dalam produk KPR Platinum iB dan KPR Sejahtera dan akad *istishna* dalam produk KPR Indesya iB. Akad *murabahah* menggunakan 3 tahapan akad, yaitu yang pertama akad *wakalah* dimana bank memberikan hak kepada nasabah untuk mewakili bank membeli rumah dari *developer*, yang kedua akad *murabahah* pertama dimana bank membeli rumah dari *developer* secara tunai, yang ketiga akad *murabahah* kedua dimana bank menjual rumah kepada nasabah secara kredit. Sedangkan akad *istishna* menggunakan skema nasabah memesan rumah kepada bank dimana kondisi rumah belum dibangun atau masih tahap pembangunan dan dalam tahap pembangunan, nasabah tidak diwajibkan untuk mengangsur. Tahapan dalam akad *istishna*, yaitu :
 - a. Nasabah memesan rumah kepada bank dimana kondisi rumah belum jadi.
 - b. Bank memesan dan membeli kepada *developer*.
 - c. Bank menjual kepada nasabah.

²⁶ Putri Setianti Huzaimah, “*Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*”, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017.

2. Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Transaksi KPR di BTN Syariah

A. Tinjauan Hukum Islam terhadap KPR dengan Akad *Murabahah*

Ada 3 pendekatan yang dilakukan penulis dalam meninjau sistem transaksi KPR di BTN Syariah, yaitu: Yang pertama ditinjau dari rukun dalam jual beli. Sistem KPR yang dilakukan BTN Syariah dengan akad *murabahah* adalah sistem kredit segitiga. Pada hakikatnya bank tidak langsung terlibat dalam sistem kredit segitiga ini karena bank hanya diwakilkan nasabah untuk membeli rumah dari *developer*. Maka dari itu apa bedanya dengan transaksi dimana bank memberikan pinjaman uang kepada nasabah buat beli rumah. Jadi dalam transaksi ini *developer* sebagai penjual atau yang memiliki rumah, nasabah sebagai pembeli atau yang membutuhkan rumah, dan bank sebagai penyedia dana bagi nasabah yang tidak bisa membeli secara tunai. Yang kedua ditinjau dari syarat sahnya jual beli. Salah satu syarat sah jual beli adalah barang yang dijual bukan milik orang lain. Artinya barang tersebut sudah menjadi miliknya dan berada dalam kekuasaannya. Penggabungan akad *wakalah* dan akad *murabahah* dalam sistem transaksi KPR ini menimbulkan tanda tanya mengenai status rumah yang dijual bank kepada nasabah. Hakikat sebenarnya sistem transaksi KPR ini yaitu rumah belum sah menjadi milik bank sehingga bank telah menjual barang yang belum menjadi miliknya. Karena *developer* menyerahkan rumah langsung kepada nasabah dan sertifikat rumah langsung atas nama nasabah. Yang ketiga ditinjau dari syarat jual beli kredit. Dalam transaksi KPR dengan akad *murabahah* yang dilakukan BTN Syariah, tidak terpenuhinya syarat-syarat jual beli kredit. Salah satunya adalah masih terdapat klausula denda keterlambatan apabila nasabah terlambat membayar angsuran serta bank telah melakukan kamufase riba, dimana bank dihadapan nasabah menyatakan jual beli tetapi dihadapan dirjen pajak menyatakan pembiayaan sehingga bank terhindar dari yang namanya pajak ganda.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap KPR dengan Akad *Istishna*

Akad *istishna* yang menjadi produk KPR di BTN Syariah sangat aneh karena pihak bank bukan sebagai produsen. Buktinya dalam skema akad *istishna* bank harus memesan dan membeli ke *developer*, sedangkan *developer* yang menjadi produsen. Artinya yang membuat rumah bukanlah bank melainkan *developer*. Disini posisi bank hanya sebagai *trader* sehingga bank tidak dibenarkan menjalankan akad *istishna*. *Trader* hanya diperbolehkan menggunakan akad *salam* dalam transaksi jual beli

pesanan.

2. Saran

- a. Penulis berharap agar Bank Indonesia memberikan izin kepada semua bank untuk melakukan jual beli secara nyata. Artinya bank diperbolehkan menyediakan barang untuk dijual kepada nasabah sehingga antara nasabah dan bank benar-benar melakukan jual beli walaupun dengan cara pembayaran kredit.
- b. Kredit segitiga boleh dijalankan apabila pihak nasabah tidak bertemu dengan *developer*. Jika nasabah bertemu dengan *developer* maka kredit segitiga tersebut akan mengalami masalah dalam transaksinya dan unsur riba akan ada dalam transaksi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.Karim, Adiwarmam. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Al-Mushlih Abdullah, Shalah ash-Shawi. “*Fikih Ekonomi Islam*”, Terjemahan Abu Umar Basyir. Cetakan V. Jakarta : Darul Haq, 2015.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Arifin, Muhammad Bin Baderi. *Panduan Praktis Fikih Perniagaan Islam : Berbisnis Dan Berdagang Sesuai Sunnah Nabi*. Jakarta : Darul Haq, 2016.
- _____. *Riba Dan Tinjauan Kritis Perbankan Syariah*. Bekasi : Rumah Ilmu, 2016.
- Aziz, Abdul. *Ekonomi Islam : Analisis Mikro Dan Makro*. Yogyakarta : Graham Ilmu, 2008.
- Baits, Ammi Nur. *Ada Apa Dengan Riba ?* Jogjakarta: Pustaka Muamalah, 2016.
- _____. *Pengantar Fikih Jual Beli*. Yogyakarta : KPMI Jogja,.
- Dewata, Mukti Fajar Nur Dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015.
- Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bandung : PT. Refika Aditama, 2011.
- Tausikal, Muhammad Abduh. *Seri 2 Panduan Fikih Muamalah : Taubat dari Utang Riba dan Solusinya*. Yogyakarta : Rumaysho, 2017.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Sekretariat Negara RI. *Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. Jakarta, 2008.

Sekretariat Negara RI. *Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia*. Jakarta, 1999.

Republik Indonesia. *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta, 2008.

KARYA ILMIAH

Hunum, Chalidah. “*Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Jakarta)*”. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. 2009.

Huzaimah, Putri Setianti. “*Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*”. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017.

Reginaldi. “*Analisis Akad Pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam*”. Universitas Indonesia. 2008.

INTERNET

“Kenapa Aku Resign Dari Bank Syariah Kisah Mantan Karyawan Bank Syariah” (*Online*). <http://pengusahamuslim.com/6121-kenapa-aku-resign-dari-bank-syariah-kisah-mantan-karyawan-bank-syariah-.html>. Diakses tanggal 18 Januari 2018.

“KPR Dilahirkan oleh BTN” (*Online*). (<http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita-BTN/KPR-Dilahirkan-oleh-BTN-28-10-09-11-50-44>. diakses tanggal 12 November 2017).

“Perbedaan KPR Konvensional Dengan KPR Syariah” (*online*), (<http://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-kpr-konvensional-dengan-kpr-syariah>, diakses tanggal 10 Juni 2017).

Bank Indonesia. (*online*), (www.bi.go.id, diakses tanggal 10 Juni 2017).

Wikipedia. “Kredit Kepemilikan Rumah”, (*online*), (https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, diakses tanggal 10 Juni 2017).