

## Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam Di Indonesia

**Nur Amalina\*, Tasya Adinda Syakila, Aziz Andriansyah, Muhammad Iqbal**

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

\*Corresponding author's e-mail : [nuramalinast7@gmail.com](mailto:nuramalinast7@gmail.com)

e-ISSN: 2985-7996

### Article History:

Received: 31-05-2024

Accepted: 22-06-2024

© 2024, The Author(s)

**Abstrak** : Keuangan dan perbankan syariah mempunyai landasan mendasar pada wahyu Allah SWT sebagai penciptanya. Dengan demikian, industri keuangan dan perbankan Islam menempati tempat khusus di pasar global kontemporer karena hubungan mendasar antara wahyu dan kesejahteraan umat manusia. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan sejarah hukum, Dari segi terminologi, beberapa kalangan mempertanyakan penggunaan istilah “kredit” pada KPR syariah, karena istilah ini cenderung menimbulkan asumsi tentang terjadinya kredit, padahal perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Oleh karena itu, beberapa bank syariah, Dari penjelasan yang telah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa kedudukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam perekonomian syariah diperbolehkan. Dalam praktiknya, KPR syariah diawali dengan peralihan kepemilikan rumah dari penjual ke bank. Setelah bank syariah memiliki rumah tersebut, maka bank mempunyai hak dan kewajiban penuh atas rumah yang dibeli tersebut.

**Kata Kunci** : Pembiayaan, Syariah, Rumah



## PENDAHULUAN

Keuangan dan perbankan syariah mempunyai landasan mendasar pada wahyu Allah SWT sebagai penciptanya. Dengan demikian, industri keuangan dan perbankan Islam menempati tempat khusus di pasar global kontemporer karena hubungan mendasar antara wahyu dan kesejahteraan umat manusia. Isu Kontemporer dalam Hukum Islam, Ekonomi dan Keuangan: Pendekatan Multidisiplin mengeksplorasi bagaimana prinsip-prinsip agama, hukum, ekonomi, dan keuangan berinteraksi untuk membentuk instrumen keuangan seperti dana dan kontrak serta dampaknya dalam mengembangkan peluang bisnis (Nasution et al., 2022).

Selain sebagai salah satu kebutuhan pokok, rumah juga menjadi tempat keluarga berlindung, berkomunikasi dan berbagi kasih sayang (Setyono, 2022). Melalui rumah, orang tua dapat memberikan ketenangan dan kebahagiaan kepada anaknya. Rumah juga dapat mencerminkan status sosial seseorang di masyarakat. Maka tak heran jika setiap orang mencoba berbagai cara untuk memiliki rumah. Namun harga rumah dan padatnya penduduk di kota-kota besar semakin tinggi. Ditambah lagi dengan terbatasnya pendapatan seseorang (Nurhayati, 2019).

Belum lagi jika ia menginginkan tempat tinggal atau kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana lingkungan, seperti penyediaan air minum, pembuangan limbah, ketersediaan listrik, telepon, dan jalan yang menunjang lingkungan perumahan (Waluyo, 2022). Kondisi ini semakin menyulitkan masyarakat bawah kelas menengah untuk membeli rumah. Oleh karena itu, upaya mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, namun juga melalui kredit (pembiayaan). Dari sinilah lahirlah sistem kredit kepemilikan rumah yang biasa disebut kredit kepemilikan rumah (KPR) di Indonesia. Bahkan, belakangan ini juga berkembang produk KPR yang berasal dari lembaga non perbankan, sebagian besar responden yang memilih KPR syariah bankless adalah keluarga muda dengan rata-rata pendapatan menengah ke atas dengan latar belakang pendidikan yang sangat baik (Sisdianto, Fitri, & Isnaini, 2021).

Di Indonesia, ada dua jenis kredit perumahan: bersubsidi dan non-subsidi. Kredit kepemilikan rumah bersubsidi adalah pemberian kredit kepada masyarakat kelas menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau merestorasi rumah yang sudah dimiliki. Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan mengenai hipotek yang ditunjuk sebagai bank, akibatnya menentukan besarnya kredit dan tingkat suku bunga yang dilaksanakan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan (Setyono, 2015).

KPR awalnya merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank konvensional. Namun seiring dengan kesadaran masyarakat terhadap ekonomi syariah dan berkembangnya perbankan syariah pada awal tahun 1990-an, baru-baru ini lembaga keuangan syariah menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah. Dalam menawarkan KPR, bank syariah mendasarkan produknya pada skema diperbolehkan dalam Islam dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Hal inilah yang membedakan KPR dengan bank konvensional dan KPR dengan bank syariah. Artikel ini mengkaji kredit kepemilikan rumah dari perspektif ekonomi Islam dan akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR (Fariana, 2017).

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan sejarah hukum, sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah sumber data sekunder, penelitian ini dilakukan menggunakan beberapa tahapan diantaranya yaitu pengumpulan data

dimana peneliti melakukan pengumpulan data sekunder dari hasil penelitian terdahulu, setelah dilakukan pengumpulan data dilakukan analisis data, selanjutnya peneliti melakukan pembersihan data yang bertujuan untuk mendapatkan data yang valid dan terakhir dilakukan pembersihan data (Sihombing & Haditia, 2022).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kredit kepemilikan rumah adalah layanan kredit yang disediakan bank nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhannya dalam membangun atau merenovasi rumah (Fariana, 2017). KPR muncul karena adanya kebutuhan untuk memiliki rumah yang semakin tinggi tanpa diimbangi dengan daya beli masyarakat yang memadai, Objek yang dapat dibiayai KPR menurut Peraturan Bank Indonesia :

1. Rumah tinggal (rumah tapak), adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan satu kesatuan antara tanah dan bangunan.
2. Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi atas bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu kesatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah
3. Rumah, kantor atau toko tempat anda tinggal, bekerja atau toko, adalah tanah dan bangunan yang izin mendirikan bangunannya digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk tujuan komersial, termasuk kantor, toko atau gudang (Yasin, 2009).

Seperti halnya produk perbankan yang memiliki jenis yang beragam, secara umum KPR ada dua jenis;

1. KPR Subsidi, merupakan kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan kemampuan keuangan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimilikinya. Bentuk subsidi ini sudah diatur oleh pemerintah. Jadi tidak semua masyarakat bisa mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam pemberian subsidi adalah pendapatan pemohon dan maksimal kredit yang diberikan.
2. KPR Non Subsidi, adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa campur tangan pemerintah. Ketentuan hipotek ditentukan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan tingkat suku bunga pada bank konvensional dan margin pada bank syariah dilakukan berdasarkan kebijakan bank yang bersangkutan (Fariana, 2017).

Dari segi terminologi, beberapa kalangan mempertanyakan penggunaan istilah "kredit" pada KPR syariah, karena istilah ini cenderung menimbulkan asumsi tentang terjadinya kredit, padahal perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Oleh karena itu, beberapa bank syariah (seperti BTN Syariah) mengartikan KPR sebagai "kebutuhan pemilikan rumah" Produk KPR di perbankan syariah berbeda dengan KPR di perbankan konvensional. Perbedaan ini disebabkan adanya perbedaan prinsip antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Pertama, bank konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah sejak lahir, meski nantinya berhak menyita jika debitur tidak mampu membayarnya. Sedangkan dalam perbankan syariah, bank syariah bersifat penjual karena bank membeli dari pengembang atau melalui perorangan. Kedua, bank konvensional menggunakan sistem bunga yang disesuaikan dengan fluktuasi suku bunga saat membayar angsuran. Sisa hutangnya adalah dihitung

dengan tingkat bunga baru yang lebih tinggi; alhasil cicilannya jadi lebih besar. Sebaliknya, bank syariah menganut sistem jual beli murÿbayah berbasis margin atau mushÿrakah mutanÿqiyah yang mempunyai ciri kepemilikan partisipatif (Setyono, 2015).

Ketiga, ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa akhir akad, bank syariah tidak akan mengenakan penalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (fixed rate). Berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan angsuran berubah terus-menerus. Ekonomi Islam kemudian mengadopsi konsep kredit perumahan sebagai produk pembiayaan dengan menggunakan berbagai akad. Pengembang membangun perumahan yang dibutuhkan konsumen kemudian menjualnya kepada konsumen dengan harga pembangunan ditambah margin keuntungan yang disepakati antara pengembang dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal dengan nama KPR syariah (Sisdianto et al., 2021).

Perbedaan utama antara KPR konvensional dan KPR syariah terletak pada akadnya. Di bank konvensional, kontrak hipotek didasarkan pada suku bunga eksklusif yang berfluktuasi. Sedangkan KPR syariah dapat dilakukan dengan beberapa alternatif pilihan akad sesuai kebutuhan nasabah, antara lain skema murÿbayah, ijÿrah muntahiya bi tamlyk, dan mushÿrakah mutanÿqiyah. Harga jual rumah ditentukan sejak awal pelanggan menandatangani kontrak pembiayaan pembelian rumah dengan angsuran tetap setiap bulan hingga jatuh tempo pembayaran. Jadi, KPR syariah adalah fasilitas yang diberikan oleh bank agar seseorang dapat memiliki rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan menggunakan agunan sebagai tempat tinggal (Fariana, 2017).

Dalam Islam, berdagang (jual beli) merupakan suatu perbuatan yang dibolehkan oleh Allah sebagaimana firman Allah dalam QS. al-Baqarah [2]:275, Dari ayat Al-Qur'an dan hadits yang penulis uraikan di atas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu pekerjaan yang sangat mulia bila dilakukan dengan menggunakan kejujuran. Para ulama sepakat tentang diperbolehkannya jual beli. Karena dalam memenuhi kebutuhannya manusia tidak lepas dari menggunakan nama, jual beli juga mempunyai nilai positif untuk saling membantu dalam hal syarat kebaikan. Berarti dalam pengertian hipotek berarti sesuatu yang halal dan dapat dilakukan serta diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Adapun yang tidak diperbolehkan dalam hukum Islam dan ekonomi adalah melakukan tadyÿs, yaitu penipuan. Dalam dunia bisnis banyak sekali macam-macam penipuan mengenai kualitas, kuantitas, dan waktu pengiriman barang serta harga (Yasin, 2009).

Beberapa jenis akad yang dapat dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah adalah:

### **1. Murÿbayah**

Murÿbayah adalah akad jual beli barang dengan menyebutkan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Dalam akad ini bank syariah berperan sebagai penjual yang akan menjual harta kepada nasabah secara tenggang atau cicilan. Dalam akad murÿbayah, bank syariah akan menjual barang kepada nasabahnya dengan keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Akad hipotek syariah yang menggunakan sistem murÿbayah membuat bank syariah harus memberitahukan nasabahnya mengenai harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pengembang. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut menentukan keuntungan yang akan diambil dimana kedua belah pihak menyepakati margin keuntungan. Akad murÿbayah dapat dilakukan secara tunai atau dicicil. Selain itu, dalam murÿbayah juga diperbolehkan adanya perbedaan harga barang untuk metode pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan diskon jika nasabah mempercepat pembayaran angsuran atau melunasi murÿbayah piutang sebelum jatuh tempo. Harga

yang disepakati dalam murÿbayah adalah harga jual, sedangkan harga belinya harus diberitahukan (Syaifuddin, Ruslang, Hasriani, & Muslimin, 2022).

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan dua fatwa tentang murÿbayah; nomor fatwa: 111/DSN-MUI/IX/ 2017 tentang akad jual beli murÿbayah dan nomor fatwa: 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang murÿbayah. Kedua fatwa tersebut menjelaskan keabsahan dan kebolehan transaksi murÿbayah, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah secara kredit, yang merupakan salah satu bentuk jual beli non tunai (bay' altaqsÿÿ) (Effendi, 2022).

## 2. Ijarah Muntahiya Bi Tamlik (IMBT)

IMBT adalah suatu perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri dengan peralihan hak milik dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewakan, baik dengan bantuan cuma-cuma maupun janji untuk melakukan jual beli pada akhir masa sewa, IMBT merupakan gabungan antara akad jual beli dan sewa guna usaha atau lebih tepatnya perjanjian sewa guna usaha yang berakhir dengan kepemilikan barang berada di tangan pihak penyewa. Berdasarkan skema ini, bank syariah menyewakan rumah sebagai objek akad kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi perpindahan kepemilikan (hanya penggunaan rumah), namun pada akhir masa sewa, bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Akad IMBT sebagai pengembangan dari akad ijÿrah untuk diterapkan atau digunakan dalam kegiatan perekonomian umat Islam tidak terlepas dari kaidah fiqh yang menyatakan bahwa segala bentuk muamalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya, sepanjang tidak mengandung unsur garar, maisir, riba, zalim, rishwah, dan benda haram.

Dalam ketentuan umum, fatwa nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijÿrah muntahiya bi tamlik (IMBT), disebutkan bahwa akad IMBT dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Seluruh rukun dan syarat dalam akad ijÿrah (fatwa DSN nomor: 09/DSNMUI/IV/2000) juga berlaku dalam akad ijÿrah muntahiya bi tamlik.
- b. Ijarah Muntahiya Bi Tamlik (IMBT) akad harus disepakati pada saat akad ijÿrah ditandatangani.
- c. Kontrak harus menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak (Gunawan, 2020).

## 3. Istiÿny'

Secara etimologis, istiÿny' adalah "meminta dibuatkan barang" (ÿalab al-ÿun'ah) Sedangkan menurut terminologi fiqh berarti akad jual beli suatu barang di tangan penjual dengan syarat penjual itu membuatnya, atau dengan memintanya membuatnya dengan cara tertentu untuk sementara waktu. Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI nomor: 06/DSNMUI/IV/ 2000 yang dimaksud dengan akad istiÿny' adalah akad jual beli berupa pemesanan pembuatan suatu barang tertentu dengan kriteria dan syarat-syarat tertentu yang disepakati antara pembeli (mustaÿni') dan penjual (produsen/ÿanÿ') (Ngasifudin, 2018).

Dalam KPR dengan skema ini, bank berperan sebagai agen pemesanan dan penjual. Bank memesan rumah kepada pengembang yang kriterianya telah ditentukan sebelumnya oleh nasabah. Rumah yang dimaksud adalah rumah yang belum ada dan baru dimulai pembangunannya setelah mendapat pesanan dari pihak bank. Bank



kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara mencicil, namun penyerahannya dilakukan di akhir jangka waktu pembayaran. Harga jual rumah oleh bank merupakan harga awal rumah dari pengembang ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank dan besarnya keuntungan yang harus disepakati terlebih dahulu antara nasabah dan bank. Ketentuan mengenai harga jual rumah kepada pelanggan berlaku selama kontrak.

#### 4. Musyarakah Mutanÿqiÿah (MMQ)

Akad musyarakah mutanÿqiÿah (penurunan partisipasi) merupakan produk turunan dari akad musyarakah (shirkah) yang merupakan suatu bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Dalam konteks kepemilikan rumah, akad musyarakah mutanÿqiÿah adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama (syirkah) antara bank dengan pembeli rumah, yang membagi hak kepemilikan atas suatu rumah, yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulan dan perpindahan kepemilikan. sesuai dengan proporsi yang telah dibayarkan (Wajdi & Lubis, 2021).

Kelebihan akad MMQ adalah angsurannya lebih ringan dibandingkan menggunakan akad murabayah . Karena menggunakan transaksi kerjasama modal (shirkah) dan ijÿrah, KPR yang menggunakan skema MMQ memungkinkan terjadinya peningkatan angsuran KPR nasabah apabila pihak bank sebagai pihak yang menyewakan merasa perlu melakukan penyesuaian harga sewa KPR MMQ. Dibolehkannya skema pembiayaan kepemilikan rumah ini telah diatur melalui fatwa DSN-MUI no. 73 Tahun 2008 tentang musyarakah mutanÿqiÿah (Syariah, 2019).

#### KESIMPULAN DAN SARAN

Dari penjelasan yang telah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa kedudukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam perekonomian syariah diperbolehkan. Dalam praktiknya, KPR syariah diawali dengan peralihan kepemilikan rumah dari penjual ke bank. Setelah bank syariah memiliki rumah tersebut, maka bank mempunyai hak dan kewajiban penuh atas rumah yang dibeli tersebut. Kemudian bank memberikan kredit/pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah dengan beberapa pilihan kontrak. Pemilihan akadnya dapat menggunakan akad murÿbahÿah , ijÿrah muntahiya bi tamlyk, istiÿnyÿ, dan mushÿarakah mutanÿqiÿah. Secara syariah, keempat jenis akad tersebut telah mendapat landasan dan pijakan dari Nasional.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, B. (2022). Asas Akad Ekonomi Islam Perspektif Khes (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah). *Jurnal Alwatzikhoebillah: Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora*, 8(2), 70–81.
- Fariana, A. (2017). Urgensi fatwa Mui dalam pembangunan Sistem Hukum ekonomi islam di Indonesia. *Al-Ihkam: Jurnal Hukum & Pranata Sosial*, 12(1), 87–106.
- Gunawan, M. H. (2020). Pertumbuhan Ekonomi Dalam Pandangan Ekonomi Islam. *Jurnal Tahkim*, 15.
- Nasution, J., Hidayat, R., Efendi, S., Nugraha, F., Islam, U., & Sumatra, N. (2022). Jurnal Ilmu Komputer , Ekonomi dan Manajemen ( JIKEM ). *Jurnal Ekonomi dan Hukum (EKUM)*, 2(2), 4043–4054.
- Ngasifudin, M. (2018). Rasionalitas dalam Ekonomi Islam. *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 7(2), 111–119.
- Nurhayati, N. (2019). Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam. *Jurnal*

- Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1), 1–11.
- Setyono, J. (2015). Good Governance Dalam Perspektif Islam (Pendekatan Ushul Fikih: Teori Peningkatan Norma). *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(1), 25. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v6i1.25-40>
- Sihombing, E. N., & Haditia, C. (2022). *Penelitian Hukum*. Malang: Setarra Press.
- Sisdianto, E., Fitri, A., & Isnaini, D. (2021). Penerapan Pembayaran Zakat Digital Dalam Prespektif Ekonomi Islam (Chasles Society). *FIDUSIA: JURNAL KEUANGAN DAN PERBANKAN*, 4(2), 12–25.
- Syaifuddin, A. M., Ruslang, R., Hasriani, H., & Muslimin, S. (2022). Perspektif Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Shopee Paylater. *Al-Azhar Journal of Islamic Economics*, 1(1), 109–120.
- Syariah, P. P. H. E. (2019). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM).
- Setyono, J. (2015). Good Governance Dalam Perspektif Islam (Pendekatan Ushul Fikih: Teori Peningkatan Norma). *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(1), 25. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v6i1.25-40>
- Sihombing, E. N., & Haditia, C. (2022). *Penelitian Hukum*. Malang: Setarra Press.
- Waluyo, B. (2022). *Hukum Invetasi dan Ekonomi Nasional*. Jambi: MelatiPublisher.
- Wajdi, F., & Lubis, S. K. (2021). *Hukum Ekonomi Islam: Edisi Revisi*. Bandung: Sinar Grafika.
- Yasin, M. N. (2009). *HUKUM EKONOMI ISLAM: geliat perbankan syariah di Indonesia* (Malang, Ed.). UIN-Maliki Press.