

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Konsep Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti Rumah pada peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti*

Dalam konteks Indonesia, wacana pendirian bank syariah di Indonesia bermula ketika diadakannya suatu lokarya yang bertema *Bunga Bank dan Perbankan* yang diselenggarakan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18 sampai 20 agustus 21990 Cisarua, Bogor, yang pada akhirnya memunculkan BMI (Bank Muamalat Indonesia) sebagai pioner perbankan syariah yang didirikan di Indonesia. Keberadaan bank-bank syariah di Indonesia semakin mendapatkan legitimasi dengan disahkannya berbagai undang-undang yang mendukung, seperti undang-undang No. 07 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 dan Undang-Undang nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memungkinkan bagi bank-bank konvensional untuk memberlakukan *dual banking system*, dengan membuka unit usaha syariah.

Perbankan syariah Indonesia, dilihat dari perangkat hukum maupun dari pertumbuhan jumlah perbankan syariah, memang sudah cukup berkembang. Namun jika dilihat dari rasio jumlah penduduk Indonesia yang mayoritas muslim, jumlah perbankan syariah terasa masih kurang. Bank-bank syariah di Indonesia masih cenderung menggarap pasar *Loyalis*¹, yang potensinya sebesar Rp 10 triliun. Jumlah ini masih relatif kecil jika dibandingkan dengan potensi pasar *Floating*².

¹Nasabah loyalitas adalah nasabah yang dikategorikan memang mempunyai loyalitas terhadap perbankan syariah, terlepas dari keuntungan atau kerugian yang mungkin bisa diperoleh dengan menjadi nasabah bank syariah.

²Nasabah *Floating* (mengambang) adalah nasabah yang menginginkan keuntungan tanpa melihat apakah bank yang dia gunakan adalah bank syariah atau bank konvensional. Sehingga bank yang menawarkan keuntunganlah yang akan dia pilih.

Keberadaan bank syariah di Indonesia relatif masih cukup baru, di mana bank umum syariah yang pertama kali berdiri adalah BMI (Bank Muamalat Indonesia) yang berdiri pada tahun 1992. Adapun sekarang, perkembangan bank syariah Indonesia mengalami kenaikan yang di indikasikan dengan keberadaan dua bank umum syariah, (yaitu: BMI/ Bank Muamalat Indonesia dan BSM/Bank Syariah Mandiri) serta banyaknya bank-bank konvensional yang membuka unit usaha syariah (UUS)³.

Pada perinsipnya, bank syariah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya pada pihak-pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*Funding*) maupun produk pembiayaan (*Financing*), padadasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah. Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), diperbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan anatar perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sitem penetapan harga (*mark up*), kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan sebagainya⁴.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilaan yang relavan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan

³Harian kompas, Keberadaan Bank Syariah, dalam <https://www.google.com/>, diakses tanggal 7 agustus 2003, diakses tanggal 10 september 2019, pukul 23.37

⁴Sholihin Ifham Ahmad, *Ekonomi Syariah*, (Jakarta, Gramedia, 2009), hlm. 237-239

istilah KPR), berdasarkan bank syariah (seperti BTN syariah) memaknai KPR dengan Kebutuhan Pemilikan Rumah. Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam islam dengan operasional KPR perbankan Konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *murabahah, istisna' dan ijarah*, khususnya *ijarah muntahiyah bi tamlik (IMBT)*⁵.

Bank Indonesia merupakan otoritas tertinggi dalam bidang keuangan negara indonesia. Tujuan dan tugas Bank Indonesia adalah menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran serta pengaturan dan pengawasan bank baik makro maupun mikro. Setelah terbentuknya Otoritas Jasa Keuangan terdapat pemisahan wewenang yaitu terkait dengan pengawasan bank. Otoritas Jasa Keuangan mengatur dan mengawasi bank secara mikro atau individu bank itu sendiri (*mikroprudensial*) sedangkan Bank Indonesia mengawasidari sisi makroprudensial. Landasan hukum makroprudensial sendiri adalah peraturan Bank Indonesia No. 16/11/PBI/2014 tentang pengawasan Makroprudensial pada tanggal 1 juli 2014.

Kebijakan makroprudensial sudah diterapkan di dunia sejak lama yang pada akhirnya membentuk definisi-definisi dengan banyak versi. Definisi kebijakan makroprudensial versi *International Monetary Fund (IMF)* yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan risiko sistematis. Definisi lain juga dikeluarkan oleh *Bank of England* yaitu kebijakan yang ditujukan untuk memelihara kestabilan intermediasi keuangan (misalnya jasa-asas pembayaran, intermediasi kredit dan penjamin atas resiko) terhadap perekonomian (*Bank of England*).

Bahwa sebagai bank sentral, bank Indonesia turut berperan mendorong stabilitas sistem keuangan melalui pengaturan dan pengawasan makroprudensial, bahwa salah satu tujuan pengaturan dan pengawasan makroprudensial yaitu untuk

⁵BIMB Intitute Of Research and Training Sdn.), *Konsep Syariah dalam sistem perbankan*, (Kuala Lumpur: Perniagaan Rita, 1998), hlm. 16

mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas. Bahwa untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dalam mendukung pertumbuhan perekonomian nasional diperlukan penyempurnaan terhadap kebijakan makroprudensial melalui pengaturan rasio *Loan To Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing To Value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor⁶.

Instrumen yang berkaitan dengan pembatasan penyaluran kredit properti dan pembiayaan properti adalah *Loan To Value* (LTV) untuk perbankan dan *Financing To Value* (FTV) untuk perbankan syariah. *Loan To Value* (LTV) merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian akhir. Adapun *Financing To Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir (Peraturan Bank Indonesia No.20/8/PBI/2018).

Kebijakan ini mengatur besarnya jumlah kredit dan pembiayaan yang dapat disalurkan oleh bank kepada nasabah sesuai dengan rasio dan kategori atau jenis kredit atau pembiayaan yang akan dilakukan. Adapun tujuan diterapkannya kebijakan ini adalah untuk mendorong kehati-hatian dalam penyaluran kredit dan pembiayaan sehingga resiko kredit macet dan pembiayaan bermasalah dapat dicegah. Selain itu, untuk meningkatkan aspek perlindungan konsumen di sektor properti serta memberikan kesempatan kepada masyarakat menengah kebawah untuk memperoleh rumah yang layak huni. Konsep yang ada pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Pasal 7 Ayat 1 menyatakan bahwa Bank yang memberikan kredit properti atau pembiayaan properti wajib memenuhi ketentuan *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna* untuk ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad

⁶BIMB Intitute Of Research and Training Sdn.), *Konsep Syariah dalam sistem perbankan*, (Kuala Lumpur: Perniagaan Rita, 1998), hlm. 16

pembiayaan. Untuk fasilitas pertama yang ditetapkan sebagai Kredit properti Rumah Tapak dan Pembiayaan Properti Rumah Tapak dengan luas bangunan diatas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen). Bank hanya memberikan kredit pinjaman sebesar 80% untuk rumah pertama, sehingga uang muka yang harus dibayar konsumen kepada pengembang (developer) sisanya yakni 20%⁷. Penentuan biaya-biaya jasa dan lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga menentukan biaya sesuai syariah Islam⁸. Sebagaimana yang ada dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 20/8/PBI/2018, dalam perhitungannya dalam rasio *Loan To Value* (LTV) , kredit ditetapkan berdasarkan :

- a. Kredit diterapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit,
- b. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Umum Konvensional (BUK) atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan⁹.

Nilai rasio nasabah akan mempengaruhi disetujui atau tidaknya permohonan pinjaman dana dari nasabah. Biasanya bank sudah menetapkan nilai tertinggi atau batas maksimum Rasio *Loan To Value* yang dapat diberikan bank, maka peluang pinjaman cair akan lebih besar. Kredit kepemilikan rumah menjadi salah satu cara yang diminati untuk membeli rumah baru, khususnya bagi pembeli rumah pertama. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dinilai meringankan beban pembeli properti karena bisa membayar dengan sistem mencicil dan waktu cicilan pun bisa disesuaikan dengan kemampuan pembeli. Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 mengatur persentase maksimum rasio *Financing To Value* (FTV) untuk pembiayaan properti. Selain penetapan nilai Rasio, Bank Indonesia memberikan kebebasan tiap bank untuk menetapkan besaran rasio untuk kredit dan

⁷Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti

⁸Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm 56

⁹BIMB Intitute Of Research and Training Sdn), *Konsep Syariah dalam sistem perbankan*, (Kuala Lumpur: Perniagaan Rita, 1998), hlm. 16

besaran uang muka khususnya untuk pembeli rumah pertama, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen dalam memberikan kredit dan pembiayaan properti. Sebagai contoh untuk menghitung secara kredit rumah ada orang yang mengajukan pinjaman ke bank sebanyak 700 juta rupiah untuk membeli sebuah rumah. Pihak bank akan mengutus analisis properti untuk mengukur harga bangunan. Setelah dinilai oleh tim analisis, harga rumah yang akan dibeli adalah 1 miliar rupiah. Maka, cara menghitung rasio kreditnya yaitu Rasio *Loan To Value* adalah 70% dan bila batas maksimum bank adalah 80% sesuai batas maksimum dari bank. Setelah akad kredit ditandatangani kedua belah pihak, maka bank akan melakukan transfer 100% harga rumah ke penjual rumah. Kemudian nasabah membayar uang muka rumah ditambah biaya lainnya. Seperti, notaris, sertifikat dan asuransi bank. Setelah itu, sisa 700 juta rupiah yang nasabah pinjam dari bank dapat nasabah bayarkan dengan sistem mencicil rumah (Bank Konvensional).

Perbedaan paling jelas antara KPR Syariah dan KPR Konvensional terletak pada proses transaksi. Jika KPR Konvensional terletak pada transaksi uang muka, kalau KPR syariah bertransaksi dengan barang (dalam hal ini rumah) dengan prinsip jual beli (*Murabahah*). Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 mengatur persentase maksimum rasio *Financing To Value* (FTV) untuk pembiayaan properti. Dalam transaksi bank syariah seakan membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara dicicil. Kredit rumah di bank syariah juga tidak menggunakan sistem bunga namun bank syariah menggunakan margin keuntungan dari harga jual rumah. Misalnya, konsumen ingin membeli rumah yang harga tunai 600 juta rupiah. Pihak bank syariah akan membeli rumah tersebut dan menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan 150 juta. Maka uang yang harus nasabah cicil selama masa tenor cicilan adalah 750 juta, dikurangi jumlah uang muka yang telah ditetapkan

pada peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti (Bank Syariah)¹⁰.

Perhitungan pembiayaan *Financing To Value* (FTV), ditetapkan sesuai dengan jenis akad yang digunakan yaitu :

- a. Akad *Murabahah* atau *akad istishna'* , pembiayaan ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan,
- b. Akad *Musyarakah Mutanawisah* (MMQ), ditetapkan berdasarkan penyertaan Bank syariah atau Unit syariah untuk kepemilikan properti sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan,
- c. Akad *Ijarah Mantahiya Bittamlik* (IMBT), pembiayaan ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga properti dengan deposit sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan

kemudian untuk nilai agunan juga ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Syariah atau Unit Syariah, atau penilaian independen terhadap properti yang menjadi agunan. Dalam rangka menjaga pertumbuhan perekonomian nasional diperlakukan upaya untuk meningkatkan pembiayaan perekonomian dengan mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan. Upaya ini dilakukan oleh Bank Indonesia dengan memberikan kelonggaran dalam ketentuan perkreditan khususnya dalam sektir properti dan kendaraan bermotor. Bentuk kebijakan yang diberikan yaitu dengan meningkatkan Rasio *Loan To Value* (LTV) dan Rasio *Financing To Value* (FTV) untuk kredit dan pembiayaan properti¹¹.

Secara filosofi pembiayaan properti itu mempermudah masyarakat dalam memiliki properti sekaligus melindungi industri perbankan, sejak tahun 2015 Bank Indonesia telah menetapkan rasio *Loan to Value* (LTV) untuk kredit properti, dan

¹⁰Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti

¹¹Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia* No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti. Adapun besaran rasio *Loan to Value* (LTV) untuk tiap jenis properti yang terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia No 20/8/PBI/2018, berbeda-beda. Sebagai contoh untuk rumah tapak dengan luas bangunan lebih besar dari 70 m² rasio *Loan to Value* (LTV) nya adalah berkisar dari 75-90 persen. Itu artinya uang muka yang ditanggung konsumen berkisar 10-25 persen. Sementara rumah tapak luas bangunan 22 – 70 m² rasio *Loan to Value* (LTV) nya 80-90 persen dan uang mukanya 10-20 persen. Besaran rasio *Loan to Value* (LTV) untuk rumah susun juga bervariasi tergantung luas bangunannya. Sedangkan untuk Rumah Toko (Ruko) dan Rumah Kantor (Rukan), Bank Indonesia menetapkan LTV sebesar 80-85 persen dengan uang muka 15-25 persen. Rasio ini ditetapkan berdasarkan nilai total properti dan disesuaikan dengan jenis akad serta jumlah kepemilikan. Sepanjang 2016, mekanisme pembiayaan properti oleh konsumen masih didominasi oleh skema Kredit Pemilikan Rumah atau KPR dengan jumlah 76,37 persen. Sedangkan skema tunai bertahap hanya diambil oleh 16,24 konsumen, dan skema pembayaran tunai dipilih oleh 7,39 persen. Adapun besaran suku bunga tertimbang untuk KPR dari seluruh jenis bank (Bank Persero, Bank Swasta Nasional, Bank Asing dan Campuran, serta BPD) pada tahun 2016 lalu berkisar antara 9 – 12,25 persen. Angka ini diambil dari rata-rata survei harga properti residensial di pasar primer yang dikeluarkan Bank Indonesia setiap triwulan. Menurut Peraturan Bank Indonesia konsep Rasio *Financing* menggunakan sistem bagi hasil, agar tidak terjadi problema prestasi maka semuanya bertanggung jawab. Tiap Bank merasa bertanggung jawab dan konsumen merasa bertanggung jawab untuk menyelesaikan problem tersebut .

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti

Bukanlah hal baru mengetahui tentang pembiayaan properti pada kehidupan sehari-hari, dalam sektor ekonomi misalnya yang merupakan prinsip adalah larangan

riba, sistem bagi hasil, pengembalian keuntungan, pengenaan zakat dan lain-lain¹². Hukum Islam mengatur segala kehidupan manusia secara menyeluruh, mencakup segala aspek yang ada kaitannya dengan kehidupan tersebut. Hubungan manusia dengan Allah SWT diatur dalam bidang ibadah, dan hal-hal yang berhubungan antara manusia dengan sesama manusia dalam bidang *muamalah*.

Hal-hal yang berkaitan dengan bidang *muamalah* mencakup hal yang sangat luas, baik yang bersifat perorangan maupun umum, seperti perkawinan, kewarisan, hibah, wasiat, kontrak atau perikatan, hukum ketenakerjaan, pidana, peradilan dan sebagainya. *Muamalah* merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan *muamalah* ini yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan *muamalah* ini manusia dapat berhubungan satu sama lain yang menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga akan tercipta segala hal yang diinginkan dalam mencapai kebutuhan hidupnya¹³.

Islam menawarkan suatu sistem yang sangat sederhana untuk peningkatan ekonomi masyarakat yang membolehkan anggotanya melakukan proses pembangunan ekonomi yang stabil dan seimbang. Sistem ekonomi Islam menyediakan peluang-peluang yang sama dan memberikan hak-hak alami kepada semua (yaitu hak terhadap harta dan harta berusaha), dan pada saat yang sama menjamin keseimbangan dalam distribusi kekayaan, semata-mata untuk tujuan memelihara kestabilan system ekonomi¹⁴.

Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu realisasi dari ajaran yang ditawarkan oleh Rasul-Nya, dan instrument yang digunakan untuk mengatur dan mengembangkan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut merupakan bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya, keberadaannya (manusia), beserta nilai-nilai yang melingkupinya. Lembaga keuangan syariah kini terus berupaya dalam berkontribusi terhadap pertumbuhan dan perkembangan ekonomi, khususnya masyarakat industri modern. Produksi

¹²Antonio Syafi'i Muhammad (1999), *Bank Syariah Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press dengan tazkia Cendekia), hlm. 5

¹³Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.136

¹⁴Abdullah Boedi, *Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 362

berskala besar dengan kebutuhan investasi yang membutuhkan modal besar tidak mungkin dipenuhi tanpa bantuan lembaga keuangan syariah¹⁵.

Namun seiring dengan perkembangan ekonomi yang terus mengalami pasang surut, sampai saat ini masih menyisihkan permasalahan yang pelik, sumber pembiayaan yang diharapkan dari lembaga keuangan seperti halnya perbankan syariah belum mampu diakses secara mudah oleh masyarakat luas, karena perbankan syariah memiliki tingkat kehati-hatian yang sangat tinggi, sehingga sangat selektif dalam menentukan pihak mana saja yang akan diberikan pembiayaan¹⁶.

Menurut S.M hasanuzzaman, ilmu ekonomi islam adalah pengetahuan dan aplikasi dari anjuran dan aturan syariah yang mencegah ketidakadilan dalam memperoleh sumber-sumber daya material sehingga tercipta kepuasan manusia dan memungkinkan mereka menjalankan perintah Allah SWT dan mengikuti aturan masyarakat. Dalam ekonomi islam, pembiayaan jual beli dikaitkan dengan *Istishna* (akad jual beli dalam pembiayaan barang). Akad jual beli pembiayaan properti dalam islam disebut dengan *Istishna* atau akad jual beli dalam pembiayaan barang yaitu kegiatan dimana penjual (pihak bank) membuat barang yang dipesan oleh nasabah. Objek dari kegiatan *Istishna* adalah pembiayaan jual beli, bank untuk memenuhi pesanan nasabah dapat mensubkan pekerjaannya kepada pihak lain (davelover). Sebenarnya konsep *Istishna* sama dengan konsep jual beli, namun *Istishna* lebih kepada pembiayaan. Dalam *muamalah* akad nya harusla jelas¹⁷.

Jadi, *Istishna* adalah pembiayaan jual beli yang dilakukan antara bank dan nasabah dimana penjual (pihak bank) membuat barang yang dipesan oleh nasabah. Oleh karena itu untuk memenuhi pesanan nasabah, bank dapat mensubkan

¹⁵Nurul Huda dan Muhammad Haykal, *Lembaga keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 309

¹⁶Direktori Syariah Nasional, Edisi II, (Jakarta: Citra visi advertisign dan Dewan Syariah Nasional MUI, 2014), hlm.168

¹⁷Idri.H, *Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2015), hlm. 231

pekerjaannya kepada pihak lain yang dijelaskan pembayarannya bersifat dalam tanggungan waktu tertentu yang disepakati oleh beberapa pihak tertentu¹⁸. Berasal dari kata *shana'a* yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif*, *sindan ta'* menjadi *istashna'a* yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. *Istishna'* atau pemesanan secara bahasa artinya: meminta di buatkan. Menurut terminologi ilmu fiqih artinya: perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat di buatkan oleh penjual, atau meminta di buatkan secara khusus sementara bahan bakunya dari pihak penjual¹⁹.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *Istishna* dalam Al-Qur'an terdapat dalam beberapa ayat di antaranya :

1) Q.S Al-Baqarah ayat 275²⁰ :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama' menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

2) Al- Hadits (HR. Muslim)²¹:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ إِذَا رَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَأَصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِصَّةٍ. قَالَ: كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ.

¹⁸Wahbah al- Zuhaili, *Al- Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al- Fikr al-mu'ashir, 2005), jilid v,cet. Ke-8, hlm. 3304

¹⁹Blogger, Jual Beli menggunakan Akad *Istishna*, dalam <https://aplikom1314t4g.blogspot.com/>, diakses pada tanggal 23 september 2019, pukul 00.02

²⁰Arti: "Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba".

²¹Artinya: *Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau*

Perbuatan nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibolehkan. Dari kandungan ayat-ayat al-Quran dan sabda-sabda Rasul para ulama *Fiqh* mengatakan bahwa hukum asal dari jual beli yaitu mubah (boleh). Akan tetapi pada situasi-situasi tertentu, menurut Imam al- Syatbihi (w. 790 H), pakar *Fiqh* Maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Imam al- Syatbihi, memberi contoh ketika terjadi praktik *Ikhtikar* (penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar sehingga harga menjolak naik). Apabila seorang melakukan *ikhhtikar* dan mengakibatkan harga menjolak naik harga barang yang ditimbulk dan disimpan itu, maka menurutnya, pihak pemerintah boleh memaksa pedagang untuk menjual barangnya dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga²².

- a. Akad *istishna* dipandang sah apabila memenuhi rukun *istishna* diantaranya yaitu :
 1. *Shani* (produsen/pembuat).
 2. *Mustashni* (pemesan/pembeli).
 3. *Mashnu* (barang yang dipesan).
 4. *Ra's al-mal* (harga/modal yang dibayarkan).
 5. *Shighat ijab qobul* (ucapan serah terima).

- b. Adapun rukun *istishna*, yaitu :
 1. *Shighat*, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.
 2. Pelaku terdiri atas pemesan (pembeli/*mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*).
 3. Objek akad berupa barang yang akan diserahkan dan modal *istishna* yang berbentuk harga.
 4. *Ijab kabul*/serah terima.
 5. Ketentuan syariah
 6. Pelaku, harus cakap hukum dan *baligh*.

²²Abu Ishaq al- syathibi, *Al- Muqafaqat Fi Ushul al- Syariah*, (Beirut: Dar al- ma'rifah, 1975), jilid II, hlm. 56

7. Objek akad

c. Ketentuan tentang pembayaran

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, demikian juga dengan cara pembayarannya.
2. Harga yang telah ditetapkan dalam akad tidak boleh berubah. Akan tetapi apabila setelah akad ditandatangani pembeli mengubah spesifikasi dalam akad maka penambahan biaya akibat perubahan ini menjadi tanggung jawab pembeli.
3. Pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan.
4. Pembayaran tidak boleh berupa pembebasan utang.

d. Ketentuan tentang barang

1. Barang pesanan harus jelas spesifikasinya (jenis, ukuran, mutu) sehingga tidak ada lagi jahalah dan perselisihan dapat dihindari.
2. Barang pesanan diserahkan kemudian.
3. Waktu dan penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
4. Barang pesanan yang belum diterima tidak boleh dijual.
5. Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
6. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau menbatalkan akad.
7. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai kesepakatan, hukumnya mengikat, tidak boleh dibatalkan sehingga penjual tidak dirugikan karena ia telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan²³.

²³Nadhea, Syarat dan Rukun *Istishna*, dalam <https://nadheadiahayupsblogspot.com/>, diakses tanggal 23 september 2019, pukul 1:06

Jadi, berdasarkan fakta yang penulis amati bahwa rukun *Istishna* diatas sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti Dan Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti. Dan konsep hukum ekonomi syariah yang mana penjual (pihak bank) membuat barang yang dipesan oleh nasabah. Objek dari kegiatan *Istishna* adalah pembiayaan jual beli, bank untuk memenuhi pesanan nasabah dapat mensubkan pekerjaannya kepada pihak lain (davelover). Sebenarnya konsep *Istishna* sama dengan konsep jual beli. Dan dalam syarat pelaksanaan *Istishna* juga telah sesuai dengan konsep ekonomi syariah yang mana berdasarkan analisis peneliti sesuai konsumen yang melakukan jual beli tersebut dewasa dan berakal sehat sesuai dengan rukun dan syarat *Istishna*²⁴.

Dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti telah ditetapkan akad yang digunakan dalam pembiayaan properti secara syariah diantaranya :

1. KPR Syariah Yang Menggunakan Akad Murabahah

KPR syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, murabahah berasal dari kata *ribb*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli. Dalam praktek perbankan syariah, murabahah selalu menggunakan jenis *al-bay bisaman ajil atau muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli²⁵. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati

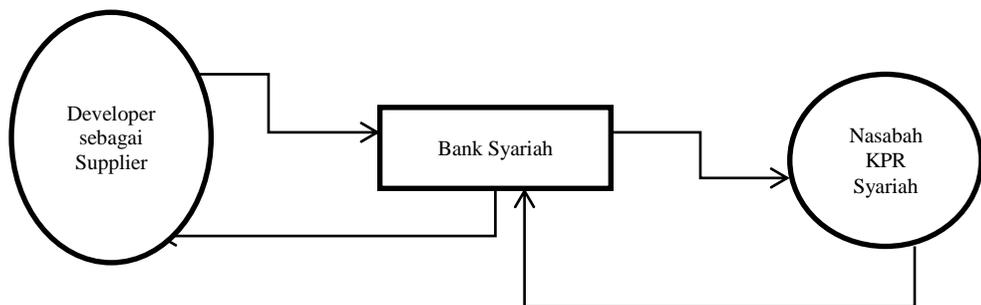
²⁴Nadhea, Syarat dan Rukun *Istishna*, dalam <https://nadheadiahayupsblogspot.com/>, diakses tanggal 23 september 2019, pukul 1:06

²⁵Adiwarman A Karim, *Bnak Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm.161

bersama²⁶. Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*Profit margin*) sebagai tambahan²⁷. Di antara bank-bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan KPR adalah BNI Syariah, BSM (Bank Syariah Mandiri) serta BTN Syariah.

Gambar 3.2

Skema pembiayaan KPR Syariah pada akad *Murabahah*.



Sumber: Adiwarmen A Karim, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam 2003, hlm. 161²⁸.

Dalam semua pembiayaan murabahah, termasuk pembiayaan KPR syariah terdapat rukun yang dikristalisasikan sebagai berikut :

1. Pihak yang berakad
 - a. Penjual
 - b. Pembeli

2. Objek yang diakadkan

²⁶Abdullah al-Muslih & Shalah ash-Shawi , *fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq, 2004), hlm. 198

²⁷MuhammadSyafi'Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), hlm. 21

²⁸Adiwarmen A Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm.161, Skema ini didapat dari skema murabahah

- a. Barang yang diperjual belikan
 - b. Harga jual/keuntungan
3. Akad/ sighthat
- a. Serah (ijab)
 - b. Terima (qobul)²⁹.

Dengan mengacu pada akad murabahah, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah adalah sebagai berikut :

1. Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah.
2. Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah.
3. Kontrak tersebut harus terbebas dari riba
4. Pihak bank syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syariah.
5. Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut³⁰.

Sedangkan persyaratan yang diterapkan oleh Majelis Ulama' Indonesia (MUI) tentang aplikasi murabahah dalam perbankan syariah, yaitu :

1. Bank dan nasabah harus mengadakan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syariat islam.
3. Bank embiayai sebagai atau seluruh harga pemberian barang yang telah disepakati kualitasnya.
4. Bank membeli brang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, bukan atas anama pembeli atau nasabah dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.

²⁹Tim PPS, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2003),hlm. 77

³⁰Muhammad Syafi' Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1999), hlm. 102

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pesanan) dengan harga jual senilai harga perolehan (harga beli ditambah dengan pajak pertambahan nilai/ PPN, biaya angkut dan biaya lain yang terkait dengan pembelian) ditambah dengan keuntungan. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian secara khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang sendiri dari pihak ketiga, maka akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank³¹.

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan lembaga intermediasi yang dana dari para penabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkannya. Perbedaan pokok bank konvensional dengan bank Syariah terletak pada dominasi produk atau *Scheme* prinsip bagi hasil (*uncertainly in return*) yang melandasi sistem operasionalnya baik dalam perhimpunan (*funding*) maupun pelamparan (*financing*) dananya. Produk KPR Syariah merupakan salah satu produk pelemparan dana pada bank syariah, berdasarkan salah satunya akad murabahah, yang perolehan keuntungan disebut *margin* atau *mark-up* yang bersifat tetap selama masa perjanjian (*certainly return*)³².

Karena besarnya keuntungan atau margin sudah diketahui sejak awal, maka tinggi rendahnya dipengaruhi oleh tingkat keuntungan per satu kali transaksi dan besarnya jumlah transaksi dalam satu periode. Besarnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah KPR Syariah adalah bersifat tetap (tidak berubah) selama masa

³¹Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: DSN MUI bekerja sama dengan Bnak Indonesia), hlm. 17

³²*Certainly Return* adalah perolehan keuntungan yang dapat dipastikan di awal kontrak.

transaksi yang telah disepakati. Dengan demikian, konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Meskipun suku bunga bergolak, cicilan KPR Syariah tetap sama³³. Bentuk keuntungan atau margin dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dalam bentuk nominal rupiah, namun dapat juga dipersentasekan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besarnya persentase margin dibandingkan harga perolehan. Hal ini dapat dibenarkan karena transaksi murabahah adalah transaksi yang obyeknya terdapat barang yang diperjual belikan sehingga nilai tambah (*economic value added*)³⁴.

Dengan merujuk pada akad murabahah, penentuan harga atau keuntungan dan angsuran dalam KPR Syariah haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Keuntungan atau *Mark-up* yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
2. Harga jual bank adalah harga beli (harga perolehan) bank ditambah keuntungan.
3. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
4. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama³⁵.

c. KPR Syariah Yang Menggunakan Akad Isthisna'

Akad fiqh yang dapat digunakan oleh perbankan syariah dalam menjalankan produk pembiayaan pemilik rumah adalah *Istisna*. Salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan KPR Syariah dengan mengadopsi akad *istisna* ini adalah BTN Syariah. Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli *istisna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustasni*) dan penjual (pembuat/*sani*). Pada prinsipnya, pembiayaan *istisna*' merupakan transaksi jual beli

³³Adiwarman A Karim, *Bnak Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm. 253

³⁴ Muhammad Akbar, *manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008), hlm. 69

³⁵Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: DSN MUI bekerja sama dengan Bnak Indonesia, 2008), hlm. 18

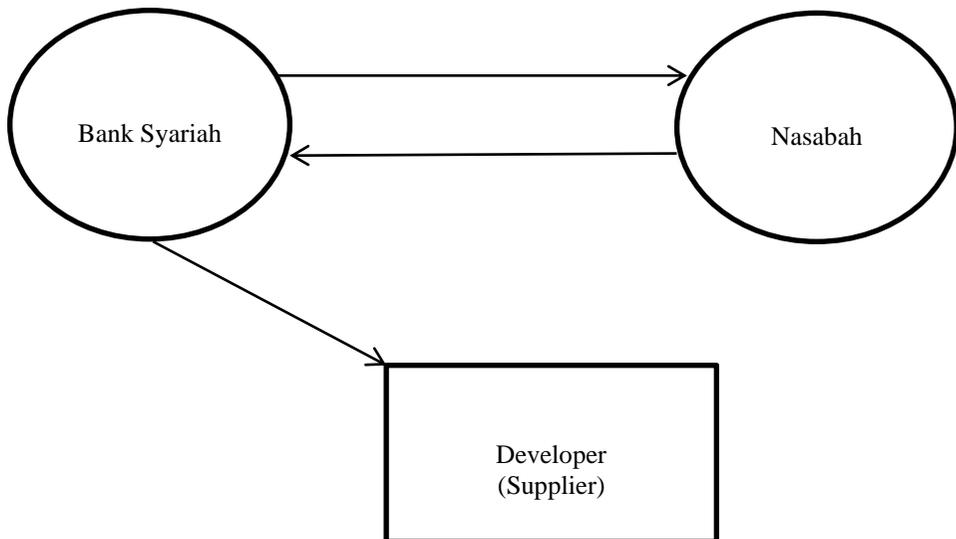
dengan cara pembayaran mengangsur (*installment*) yang hampir sama dengan transaksi murabahah. Perbedaannya terletak pada penyerahab barang yang menjadi objek transaksi. Dalam murabahah, barang diserahkan dimuka, sedangkan dalam *istishna'*, barang diserahkan dibelakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud³⁶.

Dalam KPR dengan akad ini, bank bertindak sebagai agen pemesanan dan penjual. Bank memesan kepada dveloper, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang belum berwujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Setelah ada pemesan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran.

Adapun harga jual bank adalah harga awal rumah tersebut dari pengembang ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh bank beserta tingkat keuntungan yang besarnya haruslah disepakati terlebih dahulu antara nasabah dengan bank. Ketentuan mengenai besarnya harga jual rumah kepada nasabah ini berlaku selama akad berlangsung.

³⁶Didapat dari skema ijarah, MuhammadSyafi'IAntonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), hlm. 21

Gambar 3.3
Skema KPR Syariah dengan akad *Istishna*



Sumber: MuhammadSyafi'Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan 1999, hlm. 21³⁷.

Keterangan :

- a. Nasabah memesan rumah kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan.
- b. Bank membeli rumah kepada developer perumahan (selaku *supplier*) sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah.
- c. Bank menjaul barang kepada nasabah (tetapi penyerahan barangnya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.

Karena KPR ini menggunakan akad *Istishna* , maka akad KPR ini harus memenuhi beberapa ketentuan umum sistem jual beli *Istishna* , yaitu :

³⁷Didapat dari skema ijarah, MuhammadSyafi'Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), hlm. 21

- a. Spesifikasi barang (dalam hal ini adalah rumah) yang dipesan harus jelas, seperti : tipe, kelengkapan, ukuran dan lain sebagainya.
- b. Harga jual yang telah disepakati, dicantumkan dalam akad dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.
- c. Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung oleh nasabah³⁸.

d. KPR Syariah Yang Menggunakan Akad Ijarah Muntabiya Bi Tamlik (IMBT)

Akad transaksi lain yang dapat digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)*. *Ijarah* atau sering juga disamakan dengan *pure leasing* adalah pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati. Pada perinsipnya, transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya.

Bila dalam transaksi jual beli, objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa. Berdasarkan akad *ijarah* ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghabiskan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Model transaksi seperti ini, dalam perbankan syariah dikenal dengan nama *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)* sewa yang diikuti atau diakhiri dengan perpindahan kepemilikan.

³⁸Karnaen Perwataamadja dan Syafi'i Muhammad Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002), hlm. 29

Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT), merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hianh di akhir masa sewa. Dalam *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)* ini terjadi pemindahab hak milik barang, dengan dua cara :

- a. *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir sewa
- b. *Ijarah* dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Dalam praktik transaksi *ijarah*, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan *finansial* penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

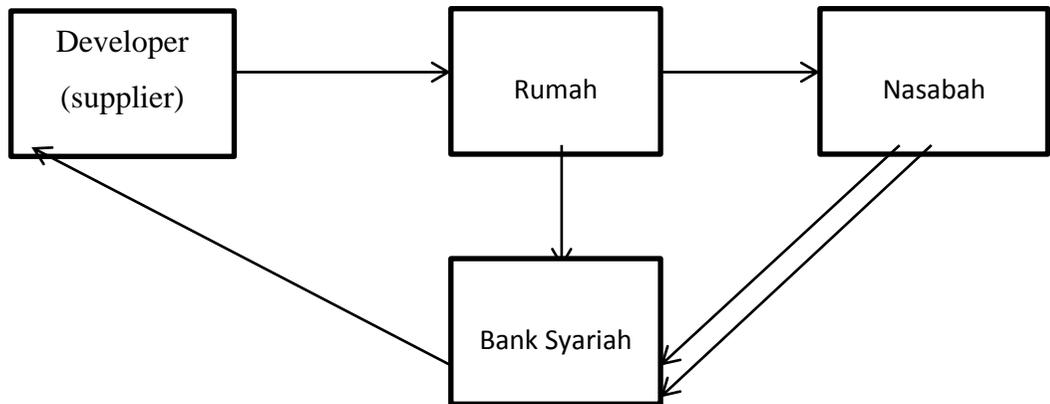
Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan *finansial* penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewayang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahka barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah³⁹.

³⁹Karim Adiwarmar, *Bank Islam, Anallisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 155

Gambar 3.4

Skema KPR Syariah dengan akad *Ijarah Muntahiyah*



Sumber: MuhammadSyafi'Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan1999, hlm.21⁴⁰.

Berdasarkan pola pemindahan hak milik dalam *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)*, maka pembiayaan KPR yang dijalankan oleh perbankan syariah menggunakan pola kedua, yaitu : transaksi *ijarah* dengan adanya perjanjian antara pihak bank dengan nasabah bahwa bank akan menghabiskan rumah (yang dibiayai KPR) pada akhir masa sewa kepada nasabah.

Salah satu bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)* dalam mengeluarkan produk pembiayaan KPR adalah BMI (Bank Muamalat Indonesia)⁴¹. Dengan ini bank memutuskan dengan cara adanya pemberlakuan agunan. Dalam literatur fiqih, jaminan selain barang dikenal dengan istilah *Kafalah*. *Kafalah* bermakna pemberian jaminan bagi orang yang berutang ketika belum mampu membayar⁴². Jaminan dalam bentuk barang

⁴⁰Didapat dari skema ijarah, MuhammadSyafi'Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), hlm. 21

⁴¹Bank Muamalat, Akad Bank Syariah, dalam www.muamalatbank.co.id diakses, pada tanggal 11 september 2019 pukul 22.13

⁴²Nazir Habib dan hassanudin Muhammad, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kaki Langit, 2004), hlm. 300

dikenal dengan gadai (*rahn*). Gadai adalah menahan salah satu harta peminjaman sebagai atas pinjaman yang diterimanya. Status gadai terbentuk saat terjadinya akad hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan⁴³.

Jaminan atau agunan yang dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang. Jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan bank syariah selaku penjual karena pada prakteknya pengembalian kewajiban pembeli kepada bank syariah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama⁴⁴. Bank syariah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknik operasionalnya, barang-barang yang dibeli dapat menjadi salah satu jaminan yang dapat diterima untuk pembayaran hutang.

Landasan dibolehkannya meminta jaminan dalam transaksi-transaksi syariah terdapat dalam Alquran Surah Al- Baqarah 2: 283⁴⁵:

﴿وَإِذْ كُنْتُمْ عَلَسْفَرًا لَمْتَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَاتُمْ مُضَوِّدًا ۖ فَاِنَّا مَبْعُؤْكُمْ بِعَضْفَا لِيُوَدِّدَ اَلَّذِي اٰؤْتُمْنَ اَمَانَتَهٗ وَاَلَيْقَ اللّٰهُ
رَبُّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُو الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ كَتَمَهَا فَاِنَّمَا عُقْلِبُهُ ۗ وَاللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُوْنَ عَلِيمٌ

Adapun yang menjadi jaminan dalam produk pembiayaan KPR Syariah ini adalah sertifikasi rumah yang sedang diangsur oleh nasabah. Dengan jaminan ini bank mempunyai posisi tawar jika nantinya terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah KPR tidak membayar angsuran sampai jumlah tertentu atau mungkin

⁴³Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), hlm. 215

⁴⁴Antonio Syafi'i Muhammad (1999), *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia), hlm. 125

⁴⁵Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya, dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan".

berhenti mengangsur, maka jaminan ini dapat dipakai untuk menutup kekurangan yang seharusnya diterima oleh pihak bank.

Dengan demikian, pemberlakuan jaminan dapat memberikan rasa aman bagi investor (dalam hal ini adalah nasabah penabung) bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam wan prestasi, karena adanya aset yang dipegang oleh pihak bank.