

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tiga kebutuhan manusia, yaitu sandang, pangan, dan papan, merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Kehidupan yang layak, menyangkut ketiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Selain itu, kebutuhan pendukung lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, hiburan, dan lainnya, juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia.

Semakin meningkatnya populasi kependudukan, menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan. Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah.¹

¹ Egi arvian dan Deru R Indika, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 2017.

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Maka dari itu, tidak heran jika memiliki rumah merupakan impian semua orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan hidup, yaitu menjadi kebutuhan papan, karena dari dalam rumah inilah keluarga berlindung, berteduh, berkomunikasi, serta berbagi kasih sayang antar sesama keluarga itu sendiri². Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu bagi masyarakat Indonesia, rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara pereorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Akan tetapi sering berkembang dan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, semakin sulit pula mendapatnya rumah layak yang menjadi impian bagi setiap orang, dari perkembangan inilah yang menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan, dan kebutuhan akan perumahan tersebut di perkirakan akan selalu meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk hal ini pula yang akan memicu mahalnya harga sebuah rumah pada belakangan ini.

Semakin tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan

²Heinz Frick dan Petra Widmer, *Membangun, Membentuk, Menghuni* (Yogyakarta: Penerbit Kanisus, 2006) hlm.1

merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Bisa dicermati kota-kota besar di Indonesia ini, terjadinya kepadatan penduduk bukanlah suatu hal yang baru lagi. Urbanisasi dalam perspektif sosial, akan membawa dampak negatif, seperti meningkatnya tindak kriminalitas, pola hidup yang kurang, kalau tidak boleh di katakan tidak sama sekali, memperhatikan kesehatan, timbulnya budaya permitif, serta problem masyarakat lainnya.

Indonesia adalah negara yang berkembang, salah satu ciri nya adalah tingginya angka pertambahan penduduk. Berdasarkan survei penduduk antar sensus (2015) jumlah penduduk pada tahun 2019 di proyeksikan mencapai 266,91 juta jiwa. Menurut jenis kelamin, jumlah tersebut terdiri atas 134 jiwa laki-laki dan 132,89 juta jiwa perempuan.³ Konsekuensi logis dari pertambahan penduduk ini adalah semakin tingginya juga kebutuhan akan perumahan untuk penduduk tersebut. Meningkatnya penduduk merupakan isyarat yang sama akan pemenuhan akan sarana hunian mereka. Maraknya perkampungan dan rumah-rumah yang kumuh di perkotaan merupakan jawaban yang paling nyata yang dapat kita lihat sehubungan dengan permasalahan kota-kota dewasa ini.

Sistem ekonomi Islam dibangun dari asumsi dasar bahwa karakteristik sistem ekonomi lahir dan berkembang dari gagasan, nilai, moral ajaran Islam dan kegiatan praktek bisnis lainnya yang dijalankan oleh umat muslim. Nilai-nilai agamis seperti ini dapat dijadikan dasar dan teori dan diterapkan oleh para pelaku bisnis. Kegiatan

³<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/01/04/jumlah-penduduk-indonesia-2019-mencapai-267-juta-jiwa>. Diakses pada 26 Desember 2019 pada pukul 22:45 WIB

bisnis yang bertentangan dengan ajaran-ajaran Islam dan prinsip-prinsip ekonomi Islam tidak dapat dijalankan oleh para pelaku bisnis muslim secara riil mendapatkan keuntungan.

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam kegiatan ekonomi Islam adalah kebolehan (halal) yang menghasilkan asas kebebasan berkontrak. Prinsip tersebut memberikan kebebasan pada setiap muslim untuk melakukan usaha dan kerja sama sepanjang tidak menimbulkan kerugian pada orang lain dan memberikan nilai keadilan. Perjanjian dalam Islam tidak hanya mencakup perjanjian yang bersifat keagamaan tetapi meliputi perjanjian modern yang dilakukan kalangan muslim dan semua manusia⁴.

Sistem ekonomi Islam dibangun dari asumsi dasar bahwa karakteristik system ekonomi lahir dan berkembang dari gagasan, nilai, moral ajaran Islam dan kegiatan praktek bisnis yang dijalankan muslim generasi awal sebagai suatu preseden. Nilai-nilai agamis dapat dijadikan dasar teori dan diterapkan kepada para pelaku bisnis dan objek usaha. Kegiatan bisnis yang bertentangan dengan ajaran-ajaran agama dan prinsip ekonomi Islam tidak dapat dijalankan oleh para pelaku bisnis walaupun secara riil dapat mendatangkan keuntungan.⁵

Perpindahan antara model kredit perumahan yang konvensional dengan model kredit rumah berdasarkan prinsip syariah memiliki perbedaan. Perbedaan model sistem pembiayaan perumahan tersebut, tentunya akan memberikan sistem

⁴ Amin, *Islamic Law Contemporary World* (Glasgow : Ruyston, 1985), hlm. 40

⁵ M. Umer Chapra, *Islam dan Tantangan Ekonomi*, a.b. Nurhadi Ihsan, Rifqi Amar SE, (Surabaya: Risalah Gusti, 1999), hlm. 21

pemahaman yang baru yang masuk dalam tata struktur sosial. Untuk menerapkan pola kredit perumahan rakyat, maka dilakukan cara-cara agar masyarakat paham akan tentang kredit rumah yang berdasarkan prinsip syariah.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ini merupakan pelayanan yang diberikan oleh bank untuk melayani nasabah agar mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya.⁶ KPR ini muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. Kredit kepemilikan rumah (KPR) dapat diartikan sebagai kredit yang diajukan oleh nasabah kepada pihak bank dimana kredit tersebut di pergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu yang tertentu yang telah di sepakati oleh antara kedua belah pihak. Dalam perkembangan properti yang terus meningkat, banyak lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan seperti KPR salah satunya adalah BRI Syariah yang melayani proses pembangunan developer maupun rumah serta renovasi.⁷

Meskipun bank syariah terus memperlihatkan perkembangannya, bukan berarti bank syariah tidak terlepas dari pengawasan. Seperti pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah. Dewas Syariah Nasional, dan pemerintahan seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.⁸ Untuk itu, meskipun bank syariah itu adalah bank Islam atau bank yang dijalankan sesuai dengan prinsip

⁶ Ibrahim Bafadal, *Manajemen Perlengkapan Sekolah Teori dan Aplikasinya*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), hlm. 229.

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* Jakarta, Gema Insani, 2001, hlm. 25.

⁸ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

syariah, tetapi bank syariah juga harus diawasi, terlebih pada pengembangan produk-produk yang ada, seperti pada produk tabungan, deposito, dan pembiayaan ataupun yang lainnya.

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* sehingga banyak produk perbankan syariah yang masih sama dengan produk bank konvensional, dan secara struktural industri perbankan syariah berdampingan dengan perbankan konvensional, pada bank syariah juga terdapat produk dana seperti tabungan depositor seperti wadiah dan mudharabah sedang pada produk kredit (loan) terdapat produk pembiayaan (finance) seperti murabahah, termasuk untuk pembiayaan KPR dan pembangunan properti.

Kebutuhan akan pembiayaan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif, sehingga bank akan memperoleh keuntungan, menyatakan bahwa bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala.⁹ Namun bagi masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara

⁹Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Salemba Empat, 2006). hlm. 95

tunai, karena kondisi ekonomi yang berbeda-beda, karena itulah adanya produk KPR Syariah dapat membantu masyarakat yang membutuhkan rumah.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis tertarik pada permasalahan tersebut, maka dari itu penulis melakukan penelitian dengan mengambil judul ***“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Syariah Oleh Developer (Pengembang) Di Kampung Tahfidz Cicalengka (Studi Kasus Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Di Kampung Tahfidz Cicalengka)”***

B. Rumusan Masalah

Dalam Kepemilikan Rumah (KPR) ini biasanya menggunakan beberapa akad, seperti Murabahah, MMQ, dan Ijarah Muntahiya bi al- Tamlik (IMBT).

Dari latar belakang atas, maka diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Sistem Operasional Kepemilikan Rumah Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan Kepemilikan Rumah Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu Kepada judul dan permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini, maka dapat dikemukakan apa saja tujuan yang akan dicapai, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem operasional pada Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Di Kampung Tahfidz Cicalengka.

2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Di Kampung Tahfidz Cicalengka.

D. Kerangka Berfikir

Didalam Al-Quran pun sudah jelas, segala transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip muamalah adalah boleh. Sebagaimana dalam kaidah:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَةِ الصَّحَّةُ حَتَّى يَأْتِيَ الدَّلِيلُ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالتَّحْرِيمِ

“Asal pokok dalam masalah transaksi dan muamalah adalah sah, sehingga ada dalil yang yang membatalkan dan yang mengharamkannya”.¹⁰

Maksudnya adalah transaksi yang dilandaskan sesuai dengan syariah adalah boleh, seperti perdagangan yang kegiatan mencari untung di perbolehkan dan melarang keras kegiatan yang didasarkan riba.

Salah satu kegiatan bank dalam memperoleh keuntungan adalah dengan memberikan kredit (untuk bank konvensional) dan memberikan pembiayaan (untuk bank syariah) kepada nasabah yang akan dibiayai. Secara umum ada tiga jenis-jenis transaksi pembiayaan dalam syariah untuk kepemilikan rumah, yaitu:

1. Pembiayaan jual beli: Murabahah, Salam dan Istishna
2. Pembiayaan sewa menyewa: Ijarah, dan Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT)

¹⁰ H.A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2006).

3. Pembiayaan bagi hasil: Musyarakah dan Mudharabah

Hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT sebagai berikut:

Al-Qur'an surat An-Nisa(4): 29

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

29. Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.¹¹

Ayat diatas menjelaskan bahwa, Allah SWT membolehkan kaum muslimin untuk melakukan jual beli. Hanya saja keuntungan yang diambil dari jual beli tersebut tidak boleh berlebihan, apabila berlebihan biasanya akan terjadi riba, dalam ayat tersebut juga suda jelas bahwa Allah SWT mengharamkan riba.

Dalam sebuah akad, biasanya bentuk dan kondisinya sudah ditetapkan secara rinci dan pastinya spesifik. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia akan menerima sanksi seperti yang sudah di perjanjikan dalam akad. Setiap orang pasti menyadari bahwa rumah adalah suatu tempat tinggal yang fungsinya sangat penting bagi kehidupan manusia, guna memiliki rumah idaman. Biasanya masalahnya adalah keterbatasan financial, karena financial orang pun berbeda-beda dan faktor financial inilah yang

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*

menjadi faktor utama yang menghalangi terpenuhinya salah satu kebutuhan primer tersebut. Biasanya dalam hal memiliki rumah membutuhkan pihak ketiga dalam pendanaan, seperti pada bank syariah adanya produk pembiayaan, namun pada Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini tidak menggunakan pihak ketiga dalam hal pembiayaan itu sendiri, melainkan menggunakan Developer Perumahan tersebut dalam mekanisme pembayarannya.

Bentuk keuntungan atau margin dalam Pembiayaan KPR syariah adalah dalam bentuk nominal rupiah, namun dapat juga di persentasikan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besarnya persentase margin dibandingkan harga perolehan.

Pembiayaan dalam KPRS Kampung Tahfidz Cicalengka tetap mengadakan margin (keuntungan) yaitu 10%, keuntungan tersebut di pergunakan sebagai pembiayaan fasilitas, gaji karyawan, dan lain sebagainya. Besar margin atau keuntungan pun bersifat flat atau tidak berubah pembiayaan dari awal sampai akhir tetap sama, dan tidak adanya biaya pinalty.

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 01/PERMEN/M/2006 Tentang “*Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Syariah Bersubsidi*”.

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dengan Prinsip Syariah (KPR Syariah bersubsidi) adalah pembiayaan yang

diterbitkan oleh bank pelaksana atau syariah pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang.

2. Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi dengan prinsip syariah (KPRS Syariah Bersubsidi) adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh bank pelaksana atau pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) secara swadaya oleh masyarakat baik secara individu maupun berkelompok yang termasuk dalam kelompok sasaran.
3. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah atau ingin membangun/memperbaiki rumah secara swadaya, belum pernah menerima subsidi perumahan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan per bulan sampai dengan Rp. 2.000.000,-.
4. Bantuan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk subsidi uang muka, dan subsidi pembangunan/perbaikan rumah.
5. Maksimum Harga Rumah adalah batas maksimum harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang yang dapat memperoleh subsidi.

6. Harga Akad Syariah adalah harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang ditambah margin yang disepakati.
7. Maksimum Dana Pembangunan/Perbaikan Rumah adalah batas maksimum pembiayaan yang diberikan bank syariah atau pembiayaan lainnya kepada nasabah untuk membangun/memperbaiki rumah yang dapat memperoleh subsidi.
8. Margin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah pembiayaan atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank atau syariah pembiayaan lainnya untuk pembelian suatu obyek.
9. Margin yang berlaku adalah margin pada bank pelaksana atau pembiayaan lainnya, yang telah disepakati nasabah dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
10. Subsidi Uang Muka adalah subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya.
11. Subsidi Membangun/Memperbaiki Rumah adalah subsidi untuk membantu sebagian dari total pendanaan pembangunan/perbaikan rumah yang dibiayai melalui skim KPRS Syariah Bersubsidi.
12. Bank Pelaksana atau Lembaga Pembiayaan Lainnya adalah bank atau pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip dan telah bersedia serta telah menyampaikan Surat Kesediaan

Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Peumahan serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pemilikan/pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH).

13. Akad Musyarakah adalah akad kerjasama atau percampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.¹²
14. Akad Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (Shahibul Mal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (Mudharib) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha syariah tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian mudharib akan ditanggung oleh pemilik modal (Shahibul Mal).¹³
15. Mudharabah Muthlaqah adalah penyerahan modal tanpa syarat, Pengusaha atau Mudharib bebas mengelola modal itu dengan usaha apa saja yang menurutnya akan mendatangkan keuntungan dan didaerah mana saja yang mereka inginkan.¹⁴

¹² Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontkstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2002), hlm. 191

¹³Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 181

¹⁴ Mansur, *Seluk Beluk Ekonomi Islam*, Salaig: STAIN Salatiga Press, 2009, hlm. 83

16. Mudharabah Muqayyadah adalah penyerah modal dengan syarat-syarat tertentu. Dalam akad dicantumkan bahwa modal tersebut hanya untuk usaha yang telah ditentukan (terikat pada usaha tertentu).¹⁵
17. Akad Murabahah adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) atau margin yang disepakati.¹⁶
18. Akad Istisna' adalah akad jual beli suatu barang tertentu antara penjual dengan pembeli dengan harga pokok ditambah nilai keuntungan atau margin dimana waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan dengan cicilan atau ditangguhkan.
19. Akad Hawalah adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.

Akad-akad yang Digunakan:

1. Dana investor yang diinvestasikan kepada Bank Pelaksana atau pembiayaan lainnya adalah menggunakan Akad Mudharabah, baik Mudharabah Mutlaqah maupun Mudharabah Muqayyadah.
2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan prinsip Syariah menggunakan Akad Murabahah.

¹⁵ Ibid, Mansur, *Seluk*, hlm. 84

¹⁶ Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, (Beirut: *Bidayatul Mujtihad wa Nihayatul Muqtashid Darul-Qalam*, 1998), vol II, hlm. 216

3. Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya dengan prinsip adalah menggunakan akad istishna' atau murabahah.
4. Pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada pengembang dengan prinsip syariah adalah dengan menggunakan akad istishna' atau musyarakah.
5. Pelaksanaan subsidi pemerintah kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad hawalah, yaitu dengan pengalihan sebagian kewajiban nasabah kepada pemerintah melalui subsidi¹⁷.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah menyebutkan dalam Bab II tentang Kegiatan Pembiayaan Syariah, yaitu dalam **pasal 2** berbunyi “Penyelenggaraan kegiatan Pembiayaan Syariah wajib memenuhi prinsip keadilan (‘adl), keseimbangan (tawazun), kemaslahatan (maslahah), dan universalisme (alamiyah) serta tidak mengandung *gharar, maysir, riba, zhulm, risywah, dan objek haram*.”

Dalam **pasal 3** juga disebutkan tentang Kegiatan Pembiayaan Syariah, yang meliputi:

- a. Pembiayaan Jual beli;
- b. Pembiayaan Investasi; dan/atau
- c. Pembiayaan Jasa.

¹⁷ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 01/PERMEN/2006.

Kegiatan Pembiayaan Jual beli yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a dilakukan dengan menggunakan akad:

- a. *Murabahah*;
- b. *Salam*; dan/atau
- c. *Istishna*¹⁸

E. Studi Terdahulu

Kegiatan penelitian ini selalu bertitik tolak dari pengetahuan yang sudah ada. Sejauh yang penulis telusuri ketika melakukan penelitian ini, terdapat beberapa karya ilmiah yang berkenaan dengan masalah Kepemilikan Rumah (KPR) syariah. Hal ini perlu dikaji kembali untuk menunjang terhadap penulisan skripsi ini.

Pertama, skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Ekonomi Syariah tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah KCP Tanjungsari Sumedang”¹⁹ skripsi ini menjelaskan bahwa Pembiayaan KPR BRI syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntutan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap, bukan seperti jasa BRI konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran. Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bank.

¹⁸ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang *Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah*

¹⁹ Tesis Risna Anggita Putri, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018.

Dalam ketentuan murabahah dalam bank syariah Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa bank dan nasabah harus melakukan transaksi murabahah yang bebas riba. Dengan masih menjadikan kebijakan moneter yang ditetapkan bank Indonesia yaitu Suku Bunga Indonesia (SBI) sebagai regulasi margin yang diberikan terhadap produk pembiayaan griya. Disini adanya unsur bunga sedangkan melihat Fatwa MUI No, 1 tahun 2004, bunga termasuk riba, maka disini terjadi ketidaksesuaian dengan Fatwa Muarabahah tersebut yang menyatakan dalam akad tersebut haruslah bebas riba.

Kedua, skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet dalam Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat”²⁰ skripsi ini menjelaskan bawa penyebab dalam kredit macet itu ada 2:

1. Faktor dari pihak nasabah
2. Faktor dari pihak bank. Penyelesaian kredit macet pada KPR iB muamalat dilakukan apabila pembayaran KPR iB muamalat mulai memasuki tahap kredit bermasalah, bank akan berusaha menyelesaikan permasalahan tersebut dengan jalur non litigas, yaitu melalui proses musyawarah dan peraturan media perbankan syariah. Apabila KPR iB muamalat telah sampai pada tahap kolektabilitas 5 kredit macet, PT Bank Muamalat Tbk Kantor cabang Bandar Lampung akan melakukan penyelesaian kredit tersebut melalui jalur

²⁰ Skripsi Kurnia Tyas Apsari, Universitas Lampung, 2018

litigasi. Penyelamatan terakhir apabila pada saat jalur non litigasi tetapi nasabah tidak memiliki itikad baik, maka jalur litigasinya dengan cara eksekusi barang jaminan/aset nasabah, penjualan barang jaminan, take over dengan mencari nasabah baru, serta bank akan melakukan hapus buku.

Ketiga, Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui Akad Ba’i Al-Murabahah di BRI Syariah Cabang Bandung”²¹ yaitu membahas bahwa prosedur pelaksanaan produk KPR ini menggunakan Bai’ al-murabahah, yakni dalam pelayanan dan pembiayaan KPR ini umumnya di berikan kepada masyarakat kecil yang ingin memiliki rumah dengan cara kredit atau angsuran. Pada dasarnya telah terjadi antara kedua belah pihak, namun pelaksanaannya pihak nasabah harus mengeluarkan uang muka sebagai persyaratan yang harus di penuhi sesuai prosedur yang berlaku dibank tersebut.



Tabel 1.1

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Anggita Risna Putri Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Analisis Hukum Ekonomi Syariah tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah KCP Tanjungsari Sumedang	Membahas tentang produk pada pembiayaan dalam kepemilikan rumah	Lebih kepada menganalisis tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah yang ada dibank syariah kcp tanjungsari sumedang.
2.	Tyas Kurnia Apsari Fakultas	Penyelesaian Kredit macet dalam produk	Membahas tentang produk	Bagaimana cara menyelesaikan

²¹ Skripsi Dian Hamdani Fakultas Syariah UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2011.

	Hukum Universitas Lampung	pembiayaan KPR iB Muamalat	pembiayaan pada kpr	kredit macet dalam pembiayaan kpr yang ada pada bank iB muamalat
3.	Dian Hamdani Fakultas Syariah UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Pelaksanaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui Akad Ba'i Al-Murabahah di BRI Syariah Cabang Bandung	Membahas tentang produk pembiayaan pada Kpemilikan Rumah di BPRS Bandung	Membahas Tentang pelaksanaan produk murabahaah pada BPRS Cabang Bandung

F. Langkah-langkah Penelitian

Untuk memerlukan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini tentunya memerlukan langkah-langkah agar dalam pelaksanaannya berjalan dengan baik.

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif, metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang di selidiki.

2. Sumber Data

Sumber data adalah dimana sumber dari data yang di peroleh dalam penelitian ini, terbagi kedalam dua bagian, yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah yang menjadi sumber pokok dari data yang dikumpulkan. Dimana data primer ini dapat dari hasil wawancara dengan salah satu marketing Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, kitab dan yang lainnya yang berhubungan dengan akad-akad yang ada.

Data sekunder dipergunakan untuk melengkapi data primer yang bisa menunjang hasil penelitian.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif. Karena data yang diperoleh hasil dari wawancara langsung dengan salah satu pekerja atau karyawan yang ada dilingkungan tepatnya sebagai marketing dari Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah. Data yang dibutuhkan berkaitan dengan:

1. Bagaimana Pelaksanaan konsep Akad Waad pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka.
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan Akad Waad pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik yang sangat penting dari sebuah penelitian, karena seorang peneliti tidak akan memiliki data-data yang memenuhi standar yang ditetapkan jika peneliti tidak mengetahui teknik pengumpulan data yang akan dilakukannya. Maka teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

a. Observasi

Yaitu suatu studi yang disengaja dan sistematis tentang keadaan atau fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan mengamati dan mencatat.

Observasi yang dilakukan terhadap Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka

b. Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data yang digunakan penulis untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui tanya jawab dan berhadapan muka dengan pihak yang terkait yaitu pegawai atau karyawan Kepemilikan Rumah Syariah (KPR) Kampung Tahfidz Cicalengka.

c. Studi Kepustakaan

Pengumpulan informasi dan buku-buku yang berhubungan dengan teori-teori serta konsep-konsep yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Studi kepustakaan juga dilakukan dengan browsing internet.

d. Dokumentasi

Studi dokumentasi adalah menelaah atau meneliti terhadap dokumen atau buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Mencari teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang ada kaitannya dengan unsur penelitian, kemudian dihubungkan dan dianalisis sebagai bahan pertimbangan.

5. Analisa Data

Analisis data adalah proses dan mencari secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan yang lainnya, sehingga dapat dengan mudah dan dapat dipahami serta diinformasikan kepada yang lain. Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif yaitu menggambarkan data-data yang di peroleh. Teknik ini dikumpulkan baik data dari hasil wawancara, observasi, dan dokumen yang melakukan penelitian.²² Adapun langkah yang dilakukan oleh penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut:

- a. Menelaah seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber melalui observasi dan wawancara dengan cara dibaca, dipelajari, dan ditelaah, kemudian dipahami dengan baik
- b. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran

²² Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 89.

- c. Mengumpulkan data, langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi tentang penerapan KPR Syariah Kampung Tahfidz Cicalengka.
- d. Menganalisis data, merupakan tahap dari proses penelitian karena dalam isinya itu terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan yang ada.
- e. Menyimpulkan, ini merupakan tahap akhir dalam suatu penelitian dan dari kesimpulan tersebut akan diketahui hasil dari penelitian.

