

**REKONSTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON
BANK OLEH DEVELOPER PERUMAHAN SYARIAH
BERBASIS NILAI KEADILAN**

OLEH :

ZAENAL MUSTOFA, S.H.,M.H.
PDIH. 10301700151

DISERTASI

**Untuk Memperoleh gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Hukum
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**

**Dipertahankan pada tanggal 03 Desember 2024
Di Universitas Islam Sultan Agung**



**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

SEMARANG

2024

**REKONSTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON BANK
OLEH PROPERTI SYARIAH BERBASIS NILAI KEADILAN**

Oleh
ZAENAL MUSTOFA
NIM. 10302000328

DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Doktor dalam ilmu hukum ini.
Telah disetujui oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini
Semarang, 30 November 2024

PROMOTOR

CO-PROMOTOR


I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M
NIDN. 0008107203


Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN : 607077601



Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, 26 November 2024

Yang Membuat Pernyataan



ZAENAL MUSTOFA

NIM : 10302000328

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat, hidayah, karunia, dan pengetahuan-Nya, alhamdulillah penulis telah dapat menyelesaikan penulisan disertasi ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad S.A.W. sebagai junjungan dan suri tauladan umat.

Penulis menyadari Bahwa Disertasi Yang Berjudul :
“REKONSTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON BANK OLEH PERUMAHAN SYARIAH BERBASIS NILAI KEADILAN” Masih Belum Sempurna, Sehingga Penulis Membutuhkan Kritik Dan Saran Yang Membangun Dari Semua Pihak Untuk Penyempurnaan Disertasi Ini.

Dalam penyelesaian disertasi ini, berbagai pihak telah memberikan bimbingan, motivasi dan bantuan moril kepada penulis. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan kepada Ibunda tercinta, Suami dan seluruh keluarga yang telah mendoakan dan membantu penulis dalam segala hal untuk selesainya penulisan disertasi ini.

Dalam penyusunan disertasi ini, penulis mengucapkan banyak terima dan juga penghargaan tertinggi kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. Selaku Ketua Umum YBWSA dan Co-Promotor.
3. Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Jawade Hafizh, S.H., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu namanya, terima kasih atas bantuannya selama ini;

Dengan rasa hormat dan kebanggaan, penulis mempersembahkan disertasi ini kepada semua orang yang telah memberikan kontribusi besar dalam kehidupan penulis. Terutama untuk ayahanda tercinta dan ibunda tersayang yang telah membesarkan penulis dengan teladan yang baik, kedisiplinan tinggi, dan penuh kesabaran serta dedikasi. Semoga ayahanda dan ibunda selalu diberkahi umur panjang serta kesehatan.

Terima kasih khusus kepada istri tercinta serta anak-anak tersayang atas ketulusan dan keikhlasan kalian menemani saya dalam perjalanan hidup ini. Semoga Allah SWT senantiasa menjadikan istri saya sebagai istri yang sholihah dan anak-anak saya sebagai anak yang soleh dan berbakti. Amin.

Penulis menyadari bahwa disertasi ini masih jauh dari kesempurnaan dan sangat menghargai kritik serta saran yang bersifat membangun, terutama masukan dan bimbingan konstruktif dari dewan penguji. Akhirnya, penulis berharap disertasi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu, khususnya di bidang hukum.

Semarang, 07 November 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Zaenal Mustofa, S.H.,M.H.

NIM : 10301700151

ABSTRAK

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang dilindungi oleh hukum di Indonesia, termasuk dalam Undang-Undang Dasar dan Undang-Undang Perumahan. Dengan meningkatnya permintaan dan terbatasnya lahan, masyarakat beralih ke Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang bebas dari riba, menggunakan akad sesuai prinsip syariah. Meskipun developer syariah seperti Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) menawarkan skema pembiayaan langsung, praktik penipuan, seperti kasus Syna Group di Bandung, menunjukkan pentingnya regulasi yang lebih ketat dan edukasi bagi masyarakat untuk menghindari kerugian dalam pembiayaan perumahan syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan dan menguji kebenaran pengetahuan mengenai pembiayaan pemilikan rumah oleh developer Perumahan syariah, menggunakan paradigma konstruktivisme dan pendekatan socio-legal research. Metode yang diterapkan adalah deskriptif-analitis, dengan data primer diperoleh dari wawancara dan observasi, serta data sekunder dari literatur hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, wawancara, dan observasi langsung, dengan sampel ditentukan menggunakan purposive sampling. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan situasi dan menarik kesimpulan, dengan harapan memberikan pemahaman mendalam tentang topik tersebut dalam konteks hukum dan masyarakat.

Pembiayaan perumahan syariah di Indonesia, melalui lembaga keuangan syariah atau developer non-bank, menawarkan akses kepemilikan rumah yang adil dan transparan, sesuai prinsip syariah. Prosesnya melibatkan akad seperti Murabahah, Istishna, dan IMBT, memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah tanpa riba, serta mendukung pertumbuhan ekonomi. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan hak, implementasinya masih lemah, dan tantangan seperti kurangnya pemahaman masyarakat serta transparansi harga pokok rumah tetap ada. Oleh karena itu, peningkatan regulasi, edukasi masyarakat, dan kolaborasi antara developer, konsumen, dan regulator sangat penting untuk memastikan penerapan prinsip syariah yang efektif dan adil dalam KPR syariah.

Kata Kunci : Pembiayaan Syariah, Regulasi, Perlindungan Konsumen

ABSTRACT

Property is a basic need protected by law in Indonesia, including in the Constitution and the Housing Law. With the increasing demand and limited land, people are turning to Sharia Home Ownership Loans (KPR) that are free from usury, using contracts in accordance with Sharia principles. Although Sharia developers like the Sharia Property Developer Indonesia (DPSI) offer direct financing schemes, fraudulent practices, such as the Syna Group case in Bandung, highlight the importance of stricter regulations and education for the public to avoid losses in Sharia housing financing.

This research aims to discover and examine the truth of knowledge regarding home ownership financing by Sharia property developers, using a constructivist paradigm and a socio-legal research approach. The applied method is descriptive-analytical, with primary data obtained from interviews and observations, as well as secondary data from legal literature. Data collection is conducted through literature studies, interviews, and direct observations, with samples determined using purposive sampling. The collected data is analyzed descriptively qualitatively to depict the situation and draw conclusions, with the hope of providing a deeper understanding of the topic within the legal and societal context.

Sharia housing financing in Indonesia, through Sharia financial institutions or non-bank developers, offers equitable and transparent access to home ownership in accordance with Sharia principles. The process involves contracts such as Murabahah, Istishna, and IMBT, allowing low-income individuals to own homes without usury, while also supporting economic growth. Although the Consumer Protection Law guarantees rights, its implementation remains weak, and challenges such as the lack of public understanding and transparency in housing prices persist. Therefore, enhancing regulations, educating the public, and fostering collaboration between developers, consumers, and regulators is crucial to ensure the effective and fair application of Sharia principles in Sharia KPR.

Keywords : *Sharia Financing, Regulation, Consumer Protection*

RINGKASAN

Perumahan merupakan harta berupa tanah dan bangunan yang merupakan kebutuhan dasar manusia, termasuk perumahan sebagai tempat tinggal. Di Indonesia, hak kepemilikan Perumahan dilindungi oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Negara bertanggung jawab untuk menjamin masyarakat memiliki akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau. Dengan pertumbuhan penduduk yang pesat dan terbatasnya lahan, permintaan akan Perumahan terus meningkat, sehingga bisnis Perumahan menjadi sektor penting di Indonesia.

Dalam konteks pembiayaan, masyarakat seringkali mengandalkan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh bank konvensional maupun syariah. KPR konvensional mengandung unsur riba, yang bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam hal ini, bank syariah menawarkan produk pembiayaan yang sesuai dengan hukum Islam, seperti KPR Syariah yang menggunakan akad tanpa bunga. Selain itu, terdapat juga skema pembiayaan tanpa melibatkan bank, di mana developer syariah langsung bertransaksi dengan konsumen menggunakan akad *istishna'*, yang membebaskan konsumen dari praktik riba, denda, dan penalti.

Namun, praktik developer syariah tidak selalu berjalan mulus. Beberapa kasus penipuan muncul, seperti yang terjadi pada Syna Group di Bandung, di mana konsumen merasa tertipu karena janji pembangunan yang tidak terealisasi. Meskipun mengatasnamakan syariah, developer tersebut terlibat dalam tindakan penipuan dan penggelapan. Hal ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih ketat dan pengawasan terhadap praktik developer syariah untuk melindungi konsumen dan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan prinsip syariah yang sebenarnya.

Pembiayaan perumahan syariah merupakan proses penyediaan dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah atau perusahaan non-bank berdasarkan prinsip syariah, dengan tujuan untuk mendukung investasi Perumahan. Proses ini dimulai dari pemilihan rumah dan pembayaran booking fee, dilanjutkan dengan pengumpulan serta verifikasi informasi calon pembeli, sebelum mendapatkan persetujuan pembiayaan yang biasanya melibatkan akad seperti Murabahah, Istishna, atau Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Keunggulan pembiayaan syariah adalah penerapan prinsip keadilan dan transparansi, yang berbeda dari sistem konvensional. Namun, tantangan yang dihadapi meliputi kurangnya pemahaman masyarakat tentang syariah dan regulasi yang perlu diperkuat. Akhirnya, pembiayaan perumahan syariah tidak hanya memberikan akses kepemilikan rumah yang sesuai dengan nilai-nilai

Islam, tetapi juga berpotensi meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lapangan kerja.

Pembiayaan syariah mengintegrasikan nilai-nilai Islam, seperti kemaslahatan, ukhuwah (persaudaraan), keseimbangan, dan keadilan, dalam setiap transaksi finansial, yang membedakannya dari sistem keuangan konvensional. Kemaslahatan menekankan bahwa setiap transaksi harus mendatangkan manfaat dan menghindari kerusakan, sedangkan ukhuwah menciptakan kepercayaan dan kolaborasi antar pihak yang terlibat, mengurangi manipulasi dalam transaksi. Keseimbangan menekankan pentingnya mengaitkan kehidupan dunia dan akhirat, di mana aktivitas ekonomi diarahkan sebagai bentuk ibadah kepada Allah. Keadilan, sebagai nilai fundamental dalam Islam, memastikan bahwa transaksi dilakukan secara fair dan transparan, melarang segala bentuk eksploitasi dan ketidakadilan. Dengan menerapkan nilai-nilai ini, lembaga keuangan syariah diharapkan dapat menciptakan lingkungan finansial yang adil, transparan, dan berkelanjutan, memberikan manfaat bagi masyarakat dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih baik.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah relevan dalam penyelesaian pembiayaan bernilai humanis Islami karena menawarkan solusi yang adil dan transparan dalam akses kepemilikan rumah, mengedepankan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan inklusi sosial tanpa terjebak dalam praktik

riba yang dilarang Islam. PPR syariah memberikan peluang bagi masyarakat, terutama berpenghasilan rendah, untuk memiliki rumah dengan syarat yang fleksibel dan proses yang transparan, yang menciptakan kepercayaan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Selain itu, PPR syariah berkontribusi pada pembangunan ekonomi dengan meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang layak, menciptakan lapangan kerja, dan mendukung pertumbuhan sektor konstruksi. Dalam menghadapi risiko pembiayaan, lembaga keuangan syariah menerapkan manajemen risiko yang efektif melalui identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, serta menyediakan agunan untuk memitigasi kemungkinan gagal bayar. Dengan pendekatan ini, PPR syariah tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tetapi juga menciptakan lingkungan yang lebih adil dan berkelanjutan, sekaligus menjaga integritas dan nilai-nilai syariah dalam setiap transaksi.

Analisis penerapan regulasi perlindungan hukum bagi konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Indonesia menunjukkan bahwa perlindungan hukum sangat penting untuk memastikan kepastian dan keadilan bagi konsumen. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan hak-hak konsumen, masih terdapat kelemahan dalam implementasinya, terutama dalam kontrak perjanjian yang tidak menjelaskan secara rinci tentang tanggung jawab dan hak masing-masing pihak. Developer

Balad Residence menerapkan prinsip-prinsip perlindungan hukum dengan tidak mengenakan denda, sita, atau bunga, serta menawarkan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan, namun masih terdapat potensi risiko kerugian bagi konsumen akibat wanprestasi. Pemerintah diharapkan untuk meningkatkan peraturan yang mengatur perlindungan konsumen dalam KPR syariah, termasuk memberikan edukasi kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam transaksi ini. Dengan demikian, perlindungan hukum yang efektif dapat mendorong kepercayaan konsumen dan memastikan bahwa transaksi KPR syariah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip yang diharapkan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia menawarkan pendekatan yang berbeda dibandingkan KPR Konvensional dan KPR Non Perbankan, dengan fokus pada prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan keadilan dan transparansi. KPR Syariah, yang dapat dilakukan melalui perbankan atau developer non-bank, menerapkan berbagai akad seperti murabahah, ijarah, dan musyarakah, tanpa menggunakan bunga, denda, atau sita, sehingga memberikan perlindungan lebih bagi konsumen. Dalam KPR Konvensional, transaksi melibatkan bank dan biasanya menerapkan bunga dan denda atas keterlambatan pembayaran, serta memerlukan asuransi. Sebaliknya, KPR Syariah tidak memerlukan asuransi dan memberikan solusi yang lebih humanis bagi konsumen yang gagal bayar, dengan fokus pada negosiasi dan kerjasama. Hal ini menunjukkan bahwa KPR Syariah tidak

hanya memenuhi kebutuhan finansial, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan etika, menjadikannya pilihan yang lebih baik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Pembiayaan kepemilikan rumah melalui developer syariah non-bank di Indonesia, seperti yang dilakukan oleh PT Samawa Property Group dengan proyek Grand Oase Village, menunjukkan perbedaan signifikan dalam penerapan akad syariah bila dibandingkan dengan KPR perbankan. Dalam skema ini, developer menerapkan akad istishna tanpa melibatkan bank, sehingga menghindari praktik riba, denda, dan sita, serta berfokus pada keadilan dan transparansi dalam transaksi. Meskipun demikian, terdapat kelemahan dalam penerapan nilai keadilan, di mana regulasi yang ada belum sepenuhnya mendukung perlindungan hukum konsumen dan seringkali terjadi wanprestasi dari developer. Kesulitan dalam memenuhi kewajiban keuangan juga menjadi masalah, terutama terkait permodalan developer yang tidak bekerja sama dengan bank, serta tantangan dalam pengurusan izin yang dapat mempengaruhi kelancaran proyek. Oleh karena itu, meskipun pembiayaan syariah non-bank menawarkan solusi yang menarik, masih terdapat tantangan yang perlu diatasi untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip syariah dapat diterapkan secara efektif dan adil dalam praktiknya.

Pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah merupakan alternatif penting di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan

perumahan masyarakat dengan mematuhi prinsip syariah, yang menghindari riba, gharar, dan maysir. Developer syariah menawarkan berbagai skema pembiayaan, seperti murabahah, di mana Perumahan dibeli dan dijual dengan margin keuntungan yang transparan; ijarah, di mana konsumen menyewa dengan opsi beli; dan musyarakah mutanaqisah, di mana kepemilikan konsumen meningkat secara bertahap. Regulasi yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) memastikan bahwa setiap akad sesuai dengan syariat. Meskipun ada tantangan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk syariah, edukasi yang intensif dan penggunaan teknologi dapat membantu meningkatkan akses dan kepercayaan terhadap pembiayaan syariah, menciptakan sistem keuangan yang lebih adil dan berkelanjutan bagi masyarakat.

Proses pembiayaan pada developer Perumahan syariah di Indonesia mencakup tahapan penting yang bertujuan memberikan akses perumahan sesuai prinsip syariah tanpa praktik riba, dimulai dari perencanaan pasar oleh developer hingga penyerahan Perumahan kepada konsumen. Developer harus merancang produk pembiayaan yang sesuai, menggunakan akad seperti murabahah, ijarah, dan musyarakah mutanaqisah, serta melakukan edukasi kepada konsumen untuk meningkatkan pemahaman mengenai produk syariah. Setelah konsumen mengajukan permohonan dan proses verifikasi dilakukan,

akad ditandatangani, dan pembayaran mulai dilakukan sesuai kesepakatan. Meskipun terdapat tantangan seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan regulasi yang dinamis, manajemen risiko dalam pembiayaan sangat penting untuk mengurangi kemungkinan kerugian, meliputi identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, baik terkait produk maupun risiko korporasi. Dengan pendekatan yang baik dan kolaborasi antara developer, konsumen, dan regulator, diharapkan sektor pembiayaan syariah dapat berkembang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah non-bank melalui Developer Perumahan Syariah (DPS) merupakan alternatif pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariat Islam, menghindari riba, gharar, dan praktik denda yang umum pada KPR konvensional. Dalam KPR Syariah, kontrak pembelian hanya dilakukan antara konsumen dan developer tanpa melibatkan bank, sehingga prosesnya lebih sederhana dan bebas dari suku bunga yang fluktuatif, denda keterlambatan, serta sita aset. Penggunaan akad jual beli istishna memungkinkan konsumen untuk mendapatkan rumah yang dibangun sesuai kesepakatan dengan pembayaran tetap yang diinformasikan sebelumnya. Selain itu, developer berkomitmen untuk membantu konsumen yang mengalami kesulitan pembayaran dengan solusi musyawarah tanpa melibatkan pihak ketiga seperti debt collector. Proses ini menekankan pada

transparansi, keadilan, dan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa melanggar ketentuan syariah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tanpa bank yang ditawarkan oleh developer Perumahan, melalui akad Istishna' dan Murabahah, merupakan solusi yang sesuai dengan prinsip syariat Islam, menghindari unsur riba, denda keterlambatan, dan penyitaan Perumahan. Akad Istishna' memenuhi syarat dan rukun yang ditetapkan dalam syariah, memungkinkan konsumen memesan rumah sesuai spesifikasi yang diinginkan. Namun, dalam praktik akad Murabahah, terdapat kekurangan terkait kurangnya transparansi harga pokok rumah yang tidak diungkapkan kepada konsumen, yang mengakibatkan ketimpangan informasi dan mengurangi keadilan dalam transaksi. Meskipun sistem cicilan tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga dan developer mengedepankan musyawarah dalam menghadapi risiko gagal bayar, peningkatan transparansi dan keadilan dalam penerapan akad Murabahah sangat diperlukan untuk memastikan kepatuhan kepada standar syariah.

SUMMARY

Property refers to assets in the form of land and buildings that constitute a basic human need, including housing as a place of residence. In Indonesia, property ownership rights are protected by the 1945 Constitution and various laws and regulations, including Law No. 1 of 2011 on Housing and Settlements. The state is responsible for ensuring that the public has access to decent and affordable housing. With rapid population growth and limited land, the demand for property continues to rise, making the property business an important sector in Indonesia.

In the context of financing, the public often relies on the Home Ownership Credit (KPR) system offered by both conventional and sharia banks. Conventional KPR involves elements of riba, which contradicts sharia principles. In this regard, sharia banks offer financing products that adhere to Islamic law, such as Sharia KPR, which uses agreements without interest. Additionally, there are financing schemes that do not involve banks, where sharia developers transact directly with consumers using istishna' contracts, freeing consumers from practices of riba, penalties, and fines.

However, the practices of sharia developers do not always run smoothly. Some fraud cases have emerged, such as the incident involving Syna Group in Bandung, where consumers felt deceived due to unfulfilled promises of construction. Despite claiming to be sharia-compliant, the developer was

involved in fraudulent and embezzlement activities. This highlights the need for stricter regulations and supervision of sharia developers to protect consumers and ensure that transactions are carried out in accordance with true sharia principles.

Sharia housing financing is the process of providing funds by sharia financial institutions or non-bank companies based on sharia principles, aimed at supporting property investments. This process starts with selecting a house and paying a booking fee, followed by gathering and verifying information about potential buyers before obtaining financing approval, which usually involves contracts such as Murabahah, Istishna, or Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). The advantages of sharia financing include the application of principles of justice and transparency, which differ from the conventional system. However, the challenges faced include a lack of public understanding of sharia and the need for stronger regulations. Ultimately, sharia housing financing not only provides access to home ownership that aligns with Islamic values but also has the potential to boost economic growth and create jobs.

Sharia financing integrates Islamic values such as maslahah (public benefit), ukhuwah (brotherhood), balance, and justice in every financial transaction, distinguishing it from conventional financial systems. Maslahah emphasizes that every transaction must bring benefits and avoid harm, while

ukhuwah fosters trust and collaboration among the parties involved, reducing manipulation in transactions. Balance highlights the importance of connecting worldly life and the hereafter, where economic activities are directed as acts of worship to Allah. Justice, as a fundamental value in Islam, ensures that transactions are conducted fairly and transparently, prohibiting all forms of exploitation and injustice. By applying these values, sharia financial institutions are expected to create a fair, transparent, and sustainable financial environment, benefiting society and promoting better economic growth.

Sharia Home Ownership Financing (PPR) is relevant in addressing humanistic Islamic financing needs as it offers fair and transparent solutions for accessing home ownership, emphasizing principles of justice, maslahah, and social inclusion without getting caught in riba practices prohibited by Islam. Sharia PPR provides opportunities for the community, especially those with low incomes, to own homes with flexible terms and transparent processes, fostering trust between sharia financial institutions and customers. Additionally, sharia PPR contributes to economic development by increasing public access to decent housing, creating jobs, and supporting the growth of the construction sector. In facing financing risks, sharia financial institutions implement effective risk management through identification, measurement, monitoring, and risk control, as well as providing collateral to mitigate the

possibility of defaults. With this approach, sharia PPR not only meets society's housing needs but also creates a fairer and more sustainable environment while preserving integrity and sharia values in every transaction.

Analysis of the implementation of legal protection regulations for consumers of Sharia Home Ownership Credit (KPR) in Indonesia shows that legal protection is crucial for ensuring certainty and fairness for consumers. Although the Consumer Protection Law guarantees consumers' rights, there are still weaknesses in its implementation, particularly in contracts that do not clearly outline the responsibilities and rights of each party. Balad Residence developers apply legal protection principles by not imposing penalties, seizures, or interest, and offering amicable dispute resolution, but there are still potential risks of loss for consumers due to defaults. The government is expected to enhance regulations governing consumer protection in sharia KPR, including educating the public about their rights and obligations in these transactions. Therefore, effective legal protection can foster consumer confidence and ensure that sharia KPR transactions are conducted in accordance with the intended principles.

Sharia Home Ownership Credit (KPR) in Indonesia offers a different approach compared to conventional KPR and non-bank KPR, focusing on sharia principles that prioritize justice and transparency. Sharia KPR, which can be conducted through banking or non-bank developers, applies various

agreements such as Murabahah, Ijarah, and Musyarakah, without using interest, penalties, or seizures, thus providing greater protection for consumers. In conventional KPR, transactions involve banks and usually apply interest and penalties for late payments, as well as require insurance. In contrast, sharia KPR does not require insurance and offers a more humanistic solution for consumers who default, focusing on negotiation and cooperation. This shows that sharia KPR not only meets financial needs but also considers social and ethical aspects, making it a better choice for those who wish to own homes in accordance with Islamic principles.

Housing financing through non-bank sharia developers in Indonesia, such as PT Samawa Property Group with the Grand Oase Village project, shows significant differences in the application of sharia contracts compared to banking KPR. In this scheme, developers apply istishna contracts without involving banks, thereby avoiding riba, penalties, and seizures, while focusing on fairness and transparency in transactions. However, there are weaknesses in the application of fairness, as existing regulations do not fully support consumer legal protection and defaults by developers often occur. Difficulties in meeting financial obligations also pose problems, especially regarding developers' capital that does not collaborate with banks, as well as challenges in obtaining permits that can affect project smoothness. Therefore, although non-bank sharia financing offers attractive solutions, there are still challenges

that need to be addressed to ensure that sharia principles can be effectively and fairly applied in practice.

Non-bank home ownership financing by sharia property developers is an important alternative in Indonesia to meet the housing needs of society while adhering to sharia principles, avoiding riba, gharar, and maysir. Sharia developers offer various financing schemes, such as Murabahah, where Perumahanes are bought and sold with a transparent profit margin; Ijarah, where consumers rent with an option to buy; and Musyarakah Mutanaqisah, where consumers' ownership increases gradually. Regulations set by the Financial Services Authority (OJK) and the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) ensure that each contract complies with Sharia. Despite challenges, such as a lack of public understanding of sharia products, intensive education and the use of technology can help improve access and trust in sharia financing, creating a fairer and more sustainable financial system for society.

The financing process for sharia property developers in Indonesia involves important stages aimed at providing access to housing in accordance with sharia principles without riba practices, starting from market planning by developers to the handover of Perumahanes to consumers. Developers must design financing products that fit, using contracts such as Murabahah, Ijarah, and Musyarakah Mutanaqisah, and educate consumers to enhance their

understanding of sharia products. After consumers submit applications and the verification process is conducted, contracts are signed, and payments commence according to the agreement. Despite challenges such as a lack of public understanding and dynamic regulations, risk management in financing is crucial to reduce the likelihood of losses, including identification, measurement, monitoring, and control of risks, both related to the products and corporate risks. With a good approach and collaboration among developers, consumers, and regulators, the sharia financing sector is expected to develop and positively impact society.

Non-bank Sharia Home Ownership Credit (KPR) through Sharia Property Developers (DPS) is an alternative housing financing that aligns with Islamic law principles, avoiding riba, gharar, and the penalty practices common in conventional KPR. In Sharia KPR, the purchase contract is only made between consumers and developers without involving banks, making the process simpler and free from fluctuating interest rates, late payment penalties, and asset seizures. The use of istishna sales contracts allows consumers to obtain homes built according to the agreement with fixed payments communicated in advance. Additionally, developers commit to assisting consumers facing payment difficulties with solutions through deliberation without involving third parties like debt collectors. This process

emphasizes transparency, fairness, and convenience for those seeking home ownership in accordance with sharia provisions.

Non-bank Sharia Home Ownership Credit (KPR) offered by property developers, using Istishna' and Murabahah contracts, represents a solution that complies with Islamic law principles, avoiding elements of riba, late payment penalties, and property seizures. The Istishna' contract fulfills the stipulated requirements and conditions in sharia, allowing consumers to order homes according to desired specifications. However, in the practice of the Murabahah contract, there are shortcomings related to a lack of transparency regarding the cost price of the house, which is not disclosed to consumers, leading to information imbalances and reducing fairness in transactions. Although the installment system is unaffected by fluctuating interest rates and developers prioritize deliberation when faced with defaults, greater transparency and fairness in the application of the Murabahah contract are essential to ensure compliance with sharia standards.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------------------------------|
| HALAMAN PENGESAHAN..... | Error! Bookmark not defined. |
| LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS | Error! Bookmark not defined. |
| KATA PENGANTAR | ii |
| ABSTRAK | vi |
| <i>ABSTRACT</i> | vii |
| RINGKASAN | viii |
| <i>SUMMARY</i> | xvii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 10 |
| 1.3 Tujuan penelitian | 11 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian..... | 11 |
| 1.5 Kerangka Teori | 12 |
| 1.5.1 Teori Keadilan sebagai Grand Theory | 12 |
| 1.5.2 Teori Efektivitas Hukum sebagai Middle Theory..... | 14 |
| 1.5.3 Teori Perlindungan Konsumen sebagai Applied Theory | 18 |
| 1.6 Kerangka Penelitian..... | 22 |
| 1.7 Metode Penelitian..... | 23 |
| 1.7.1 Paradigma Penelitian..... | 23 |
| 1.7.2 Metode Pendekatan | 24 |
| 1.7.3 Spesifikasi Penelitian | 25 |
| 1.7.4 Sumber dan Jenis Data Penelitian..... | 26 |
| 1.7.5 Teknik Pengumpulan Data..... | 28 |
| 1.7.6 Penentuan Sampel | 29 |
| 1.7.7 Teknik Analisis Data..... | 29 |
| 1.8 Orisinalitas Penelitian..... | 30 |
| 1.9 Sistematika Penulisan..... | 32 |

| | |
|---|-----|
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 34 |
| 2.1 Dasar Pembiayaan Dalam Sudut Pandang Akad Mudharabah Dalam Perspektif Hukum Islam..... | 34 |
| 2.2 Proses Pembiayaan Konvensional Dalam Sistem Pembiayaan Yang Diakui IIndonesia Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/Pojk.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan..... | 61 |
| 2.3 Efektivitas Dan Perbandingan Pembiayaan Konveksional Dengan Pembiayaan Syariah | 81 |
| BAB III KONSTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON BANK OLEH DEVELOPER PROPERTY SYARIAH DI INDONESIA | 87 |
| 3.1. Konsep Dasar Pembiayaan | 88 |
| 3.2. Akad Pembiayaan Perumahan Syariah..... | 92 |
| 3.3. Proses Pembiayaan Perumahan Syariah..... | 99 |
| 3.4. Proses Pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah..... | 102 |
| 3.5. Risiko Pembiayaan Perumahan Syariah..... | 109 |
| 3.6. Nilai-Nilai Islam dalam Pembiayaan Syariah | 116 |
| 3.7. Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah dalam Penyelesaian Pembiayaan Bernilai Humanis Islami | 128 |
| 3.8. Analisis Risiko Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah | 137 |
| BAB IV DEVELOPER PERUMAHAN SYARIAH NON BANK DI INDONESIA BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN..... | 146 |
| 4.1 Analisis Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Konsumen KPR syariah..... | 146 |
| 4.2 Analisis Perbedaan Developer Perumahan KPR Syariah Perbankan, KPR Non Perbankan, dan KPR Konvensional Di Indonesia | 167 |
| 4.3 Pembiayaan kepemilikan Rumah Developer Syariah Non Bank di Indonesia yang belum berbasis nilai keadilan | 185 |
| 4.3.1 Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank Dan Dengan Bank | 187 |

| | |
|--|------------|
| 4.3.2 Kelemahan kelemahan Pembiayaan kepemilikan Rumah Developer Syariah Non Bank di Indonesia yang belum berbasis nilai keadilan | 195 |
| BAB V KONSEP IDEAL REKONTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON BANK OLEH DEVELOPER PERUMAHAN SYARIAH BERBASIS NILAI KEADILAN | 203 |
| 5.1. Konsep Dasar Aturan Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah | 203 |
| 5.2. Akad Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah | 211 |
| 5.2.1. Akad murabahah | 217 |
| 5.2.2. Akad istishna | 221 |
| 5.2.3. Akad IMBT | 222 |
| 5.3. Proses Pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah..... | 224 |
| 5.4. Analisis Risiko Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah | 237 |
| 5.5. KPR Syariah Non-Bank melalui Developer Property Syariah (DPS).. | 240 |
| 5.5.1. Kredit pemilikan rumah (KPR)..... | 240 |
| 5.5.2. Kredit pemilikan rumah menurut Islam (KPR Syariah) | 243 |
| 5.6. Kelebihan dan Kekurangan KPR Developer Perumahan Syariah..... | 250 |
| 5.7. Rekonstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan..... | 290 |
| 5.8. Analisis hukum islam terhadap implementasi Akad Istishna' dan akad Murabahah oleh developer sebagai solusi dalam pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah berbasis nilai keadilan..... | 306 |
| BAB VI PENUTUP | 326 |
| 6.1. Kesimpulan..... | 326 |
| 6.2. Saran | 327 |
| 6.3. Implikasi Kajian | 332 |
| DAFTAR PUSTAKA | 335 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, dimana kebutuhan primer atau kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang (pakaian), pangan (makanan/minuman) dan papan (tempat tinggal/perumahan). Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Dalam hubungan ini, alam merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk kelestarian dan pengembangan diri manusia. Tanah merupakan unsur utama dari lingkungan alam yang memberi arti fungsional bagi manusia. Bagi manusia, tanah merupakan tantangan yang masih harus dikerjakan dan diolah untuk memenuhi kebutuhan dan fungsi sosialnya.

Perlindungan hak kepemilikan atas property diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI 1945), khususnya dalam Pasal

28E ayat (1) yang berbunyi : "Setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memiliki pekerjaan, memiliki kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali"; Pasal 28H ayat (1) yang berbunyi : "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"; serta Pasal 28H ayat (4) yang berbunyi : "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun". Kepemilikan Perumahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana di atas diatur dalam Bab XA, yaitu termasuk dalam hak asasi manusia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia telah mengatur hak asasi manusia yang berkaitan dengan kepemilikan Perumahan, yaitu Pasal 27 ayat (1) yang berbunyi : "Setiap warga negara Indonesia berhak secara bebas bergerak, berpindah, dan bertempat tinggal dalam wilayah negara Republik Indonesia"; dan Pasal 40 yang berbunyi : "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak".

Secara khusus, pengaturan tentang hak atas property pat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khusus untuk hukum yang berhubungan dengan perumahan telah diatur dalam Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penjelasan umum Undang-Undang Nomor I Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, hannonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Salah satu bidang usaha yang marak dan populer terkait dengan property adalah usaha perdagangan atau bisnis property. Sebagaimana diketahui, perdagangan property telah menjadi sektor perdagangan yang penting dan menjadi tren di kalangan para pengusaha atau pengembang (*developer*) Perumahan baik di Indonesia bahkan di seluruh dunia. Berdasarkan aspek yang lebih substantif dan lebih materiil, bisnis property tidak bisa dilepaskan dari persoalan hukum pertanahan atau agraria. Korelasi antara bisnis property dengan masalah hukum pertanahan saling berkaitan satu sama lain.

Semakin harijumlah manusia di dunia semakin bertambah, sedangkan luas tanah yang tersedia juga semakin berkurang. Meskipun tanah yang tersedia semakin berkurang, permintaan atas Perumahan akan cenderung bertambah. Kecenderungan peningkatan permintaan atas Perumahan yang berjalan seiring dengan bertambahnya penduduk dan penyempitan lahan terutama di wilayah perkotaan, yang juga dipengaruhi oleh faktor keuntungan yang ditawarkan

dalam bisnis Perumahan. Perusahaan pengembang atau developer sendiri pun merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun. Hasil pembangunan akan dijual kepada pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau laba (profit). Bahwa investor yang berperan sebagai developer adalah investor yang mendevlop lahan yang dia beli (atau dikerjasamakan dengan pemilik tanah), untuk dibangun suatu konsep pengembangan Perumahan yang kemudian unitnya dipasarkan untuk mendapatkan keuntungan, dalam hal ini investor memberikan nilai tambah berupa bangunan dan fasilitas Galan, taman, dan lain-lain) sehingga keuntungan lebih banyak.¹

Memiliki sebuah rumah pasti membutuhkan dana yang cukup besar, hal ini dikarenakan setiap tahunnya harga tanah semakin meningkat sebab - persediaan tanah semakin lama justru semakin berkurang dan disertai dengan naiknya harga bahan bangunan. Oleh karena itu, dengan tingginya harga rumah maka sekarang ini banyak masyarakat yang memilih untuk mendapatkan rumah dengan cara mengkreditkannya dari bank dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Baik pada bank-bank konvensional maupun bank-bank syariah, bahkan saat ini terdapat pula lembaga

¹ Ida Bagus Ascharya Prabwa. 2016. *Guide to Invest in Property*. Elex Media Komputindo. Jakarta. hlm 16.

non bank yang menyediakan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui developer biasa ataupun developer syariah.

Dalam hal pembiayaan syariah aktivitas penyaluran dana didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.²

Masalah lain yang muncul mengenai sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak adalah nasabah mengajukan pembiayaan lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan dalam pembiayaannya tersebut. Dalam angsuran pembayaran bank menetapkan jumlah margin tidak flat karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu, berbeda dengan bank syariah yang menetapkan kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Dengan kata lain, sistem Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena terdapat bunga atau mengandung unsur riba yang diharamkan. .

² Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. hlm 105.

Sebagai agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangannya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS).³ Perbedaan antara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional menggunakan sistem bunga, maka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Pada transaksi bank syariah tidak terdapat istilah bunga atau interest fee, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Terhadap produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan penalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal Fixed

³ Sapi'I dan Bagus Setiawan. 2016. Pemilihan KPR (Kredit Usaha Rumahan) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Jurnal Al-Tijary*, Desember. hlm. 18.

rate). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah-ubah.

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah. Pembiayaan atau kredit pemilikan rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan 3 (tiga) pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan atau kredit pemilikan rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Developer Perumahan Syariah Indonesia (DPSI). Developer Perumahan Syariah Indonesia (DPSI) baru dirintis pada tahun 2012 dimana pengembang property dalam melaksanakan kegiatannya mengadopsi nilai-nilai Islami. Developer Syariah ini meniadakan bunga, denda, penalti, atau bunga untuk cicilan yang terlambat

bahkan menaikkan harga jual tanpa pemberitahuan lebih dulu. Dalam melaksanakan praktikpraktik operasional developer syariah menggunakan kaidah Islam, baik dari segi legalitas (hukum), akad transaksi, pembiayaan, realisasi pembangunan, hingga serah terima kunci, serta meniadakan peranan perbankan untuk fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).

Developer syariah mendasarkan transaksi jual beli pada akad istishna'. Akad istishna' merupakan kontrak penjualan antara mustashni' (pembeli) dan shani ' (pembuat barang atau penjual). Dalam kontrak ini shani ' menerima pesanan dari mustashni'. Shani' lalu berusaha sendiri ataupun melalui orang lain untuk membuat mashnu' (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada mustashni'. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran. Dengan kata lain, istishna ' adalah suatu akad yang dilakukan seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen. Seperti di Kota Semarang Jawa Tengah terdapat 3 (tiga) lokasi yang dijadikan project Developer Perumahan Syariah yaitu Mijen, Ngaliyan dan Klipang yang akan dijadikan obyek penelitian oleh Penulis. Dalam Developer Perumahan Syariah menggunakan konsep-konsep syariah dalam proses jual beli. Dimana terdapat hal mendasar yang diterapkan, yakni bebas dari riba, tanpa perantara bank, tanpa denda, tanpa sita, tanpa asuransi,

tanpa BI Checking dan tanpa akad bermasalah. Sementara itu dalam skema pembelian, calon pembeli akan melakukan akad dengan pihak developer yang nantinya cicilan pembayaran akan dibayarkan langsung kepada developer, sehingga tidak terdapat peran bank dalam hal ini, tidak terdapat praktik riba sesuai dengan syariah Islam dan tidak terdapat sitajika ada keterlambatan. Namun, dalam prakteknya terdapat kasus penipuan yang dilakukan oleh developer property syariah, seperti yang terjadi di Kota Bandung. Kasus ini bermula ketika Syna Group yang merupakan kelompok usaha terdiri dari 3 (tiga) perusahaan yaitu PT. Anairis Putri Cahaya, PT. Jaka Tingkir Abadi dan PT. Bandung International Property, menawarkan Pembiayaan Perumahan Rakyat (PPR) dengan konsep syariah. Pada Juli 2017, Syna Group mempromosikan penjualan Syna Cikadut. Lebih dari 60 (enam puluh) konsumen terjebak rayuan murah harga rumah yang dibanderol dengan harga Rp. 100 juta untuk tipe 36 bagi pembeli 30 unit pertama. Selain harga rumah yang murah, konsumen bisa mencicil rumah tanpa melalui bank, mereka mengklaim ini termasuk property syariah tanpa riba.⁴

Konsumen merasa tertipu dengan tak kunjung dilakukan pembangunan di lokasi yang ditawarkan tersebut, padahal para konsumen sudah menyetor uang ke PT. Anairis Putri Cahaya yang merupakan bagian dari Syna Group.

⁴ <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-4219215/waspada-penipuan-properti-syariah-di-bandung>, diakses pada tanggal 21 September 2024.

Kemudian konsumen juga sempat mengunjungi lokasi lahan perumahan Cikadut akan tetapi lokasi tanah tersebut sudah di police line, karena ternyata perumahan tersebut tidak ada perizinan. Sehingga para konsumen ramai-ramai mencari CEO Syna Group tetapi tidak berhasil. Atas hal tersebut Pengadilan Negeri Bandung akhirnya menetapkan Direktur ketiga perusahaan tersebut sebagai tersangka dan didakwa Pasal 378 dan 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang Penipuan dan Penggelapan. Adanya penawaran Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) banyak menimbulkan permasalahan, terlebih lagi hal tersebut dilakukan oleh developer-developer syariah tentunya. Dimana ia mengatasnamakan syariah dalam proses kegiatan pekerjaannya akan tetapi malah tergiur menggunakan uang dari konsumen untuk kepentingan pribadinya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana konstruksi pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah di Indonesia saat ini ?
2. Mengapa pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah di Indonesia belum memenuhi nilai keadilan ?

3. Bagaimana konsep ideal rekonstruksi pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah berbasis nilai keadilan ?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan disertasi ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan menemukan konstruksi pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah di Indonesia.
2. Untuk menganalisis dan menemukan penyebab pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah di Indonesia belum memenuhi nilai keadilan.
3. Untuk menganalisis dan menemukan konsep ideal rekonstruksi pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah berbasis nilai keadilan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menemukan konstruksi baru dalam ilmu hukum khususnya tentang pembiayaan pemilikan rumah oleh developer property syariah dan dapat sebagai pengembangan dari ilmu pengetahuan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan bagi pemerintah untuk konstruksi baru mengenai aturan bagi developer property syariah agar konsumen dalam pembelian Pembiayaan Pemilikan Rumah dapat mendapatkan hak yang adil sesuai dengan amanat UUD 1945.

1.5 Kerangka Teori

Ada beberapa teori hukum yang dapat digunakan untuk menjawab persoalan yang dihadapi terkait dengan judul di atas, yaitu :

1.5.1. Teori Keadilan sebagai Grand Theory

Penganut positivisme hukum menegaskan bahwa keadilan adalah ketika melaksanakan undang-undang. Esensi keadilan adalah ketika menerapkan hukum atau undang-undang. Hans Kelsen sebagai penganut positivisme menolak masalah keadilan dijadikan

bagian pembahasan dalam ilmu hukum. Menurutnya, keadilan adalah masalah ideologi yang ideal-rasional. Hukum harus diterima apa adanya, yaitu berupa peraturan- peraturan yang dibuat dan diakui oleh negara.⁵ Menurut friedman, esensi ajaran Kelsen adalah sebagai berikut:⁶

- a. Tujuan teori hukum seperti halnya setiap ilmu, adalah untuk mengurangi kekalutan serta meningkatkan kesatuan.
- b. Teori hukum adalah ilmu, dan bukan kehendak. Ia adalah pengetahuan tentang hukum yang adal, dan bukan tentang hukum yang seharusnya ada.
- c. Ilmu hukum adalah normatif, dan bukan ilmu alam.
- d. Teori hukum sebagai suatu teori tentang norma-norma, tidaklah berurusan dengan persoalan efektifitas norma-norma hukum.
- e. Suatu teori tentang hukum sifatnya murni tentang cara pengaturan dan isi yang berubah-ubah menurutjalan atau pola spesifik.

⁵ Teguh Prasetyo & Abdul Hakim Barkatullah. 2012. *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Jakarta. Rajawali Pers. hlm. 113.

⁶ Ibid. hlm 112.

Hubungan antara teori hukum dengan suatu sistem hukum positif tertentu adalah sama halnya dengan hubungan antara hukum yang mungkin dan hukum yang ada. Hukum positif yang sifatnya kaku hanya berpihak kepada penguasa sebagai pemegang kendali suatu negara.

Pancasila sebagai falsafah kenegaraan atau staatsidee (cita . negara) yang berfungsi sebagai filosofische grondslag dan common platforms atau kalimatun sawa di antara sesama warga masyarakat dalam konteks kehidupan bernegara menunjukkan hakikat Pancasila sebagai ideologi terbuka. Konsekuensi Pancasila sebagai ideologi terbuka adalah membuka ruang membentuk kesepakatan masyarakat bagaimana mencapai cita-cita dan nilai-nilai dasar tersebut. Kesepakatan tersebut adalah kesepakatan tentang the rule of law sebagai landasan pemerintahan atau penyelenggaraan negara (the basic of government) dan kesepakatan tentang bentuk institusi-institusi dan prosedur ketatanegaraan (the form of institutions and procedures).⁷

1.5.2. Teori Efektivitas Hukum sebagai Middle Theory

Penelitian kepustakaan yang ada mengenai teori efektivitas memperlihatkan keanekaragaman dalam hal indikator penilaian tingkat

⁷ Ahmad Zaenal Fanani. 2010. *Teori Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam*. Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia. hlm. 5.

efektivitas suatu hal. Hal ini terkadang mempersulit penelaahan terhadap suatu penelitian yang melibatkan teori efektivitas, namun secara umum, efektivitas suatu hal diartikan sebagai keberhasilan dalam pencapaian target atau tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektivitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektivitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektivitas organisasi.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:⁸

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

⁸ Soerjono Soekanto. 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. hlm. 8.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri. Bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Kondisi internal muncul karena ada dorongan tertentu baik yang bersifat positif maupun negatif. Dorongan positif dapat muncul karena adanya rangsangan yang positif yang menyebabkan seseorang tergerak untuk melakukan sesuatu yang bersifat positif. Sedangkan yang bersifat negatif dapat muncul karena adanya rangsangan yang sifatnya negatif seperti perlakuan tidak adil dan sebagainya. Sedangkan dorongan yang

sifatnya eksternal karena adanya semacam tekanan dari luar yang mengharuskan atau bersifat memaksa agar warga masyarakat tunduk kepada hukum. Pada takaran umum, keharusan warga masyarakat untuk tunduk dan menaati hukum disebabkan karena adanya sanksi atau punishment yang menimbulkan rasa takut atau tidak nyaman sehingga lebih memilih taat hukum daripada melakukan pelanggaran yang pada gilirannya dapat menyusahkan mereka. Motivasi ini biasanya bersifat sementara atau hanya temporer.

Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka tentu saja unsur paksaan inipun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum. Jika suatu aturan hukum tidak efektif, salah satu pertanyaan yang dapat muncul adalah apa yang terjadi dengan ancaman paksaannya. Mungkin tidak efektifnya hukum karena ancaman paksaannya kurang berat, mungkin juga karena ancaman paksaan itu tidak terkomunikasi secara memadai pada warga masyarakat.⁹

⁹ Achmad Ali, 1998. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta Yarsif Watampone. hlm. 186.

1.5.3. Teori Perlindungan Konsumen sebagai Applied Theory

Prinsip-prinsip mengenai kedudukan konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha berdasarkan doktrin atau teori yang dikenal dalam perkembangan sejarah hukum perlindungan konsumen, antara lain :¹⁰

a. Let the buyer beware (*caveat emptor*)

Doktrin let the buyer beware atau *caveat emptor* merupakan dasar dari lahirnya sengketa dibidang transaksi konsumen. Asas ini berasumsi bahwa pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang, sehingga konsumen tidak memerlukan perlindungan. Prinsip ini mengandung kelemahan, bahwa dalam perkembangan konsumen tidak mendapat informasi yang memadai untuk menentukan Pilihan terhadap barang dan/atau jasa yang dikonsumsinya.

Hal tersebut dapat disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan konsumen atau ketidakterbukaan pelaku usaha terhadap produk yang ditawarkannya. Dengan demikian, apabila konsumen mengalami kerugian, maka pelaku usaha dapat beralih bahwa kerugian tersebut akibat dari kelalaian konsumen sendiri.

¹⁰ Shidarta, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta. PT Grasindo. hlm. 61.

b. The due care theory

Doktrin ini menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasarkan produk, baik barang maupun jasa. Selama pelaku usaha berhati-hati dengan produknya, maka ia tidak dapat dipersalahkan. Pada prinsip ini berlaku pembuktian siapa mendalilkan maka dialah yang membuktikan. Hal ini sesuai dengan jiwa pembuktian pada hukum privat di Indonesia yaitu pembuktian ada pada penggugat, sesuai dengan pasal 1865 BW yang secara tegas menyatakan bahwa barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, atau menunjuk pada suatu peristiwa, maka diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

c. The privity of contract

Doktrin ini menyatakan pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu baru dapat dilakukan jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan diluar hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian konsumen dapat menggugat berdasarkan wanprestasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1340 BW

yang menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yakni:¹¹

a. Asas Manfaat

Adalah segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

b. Asas Keadilan

Adalah memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

c. Asas Keseimbangan

Adalah memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

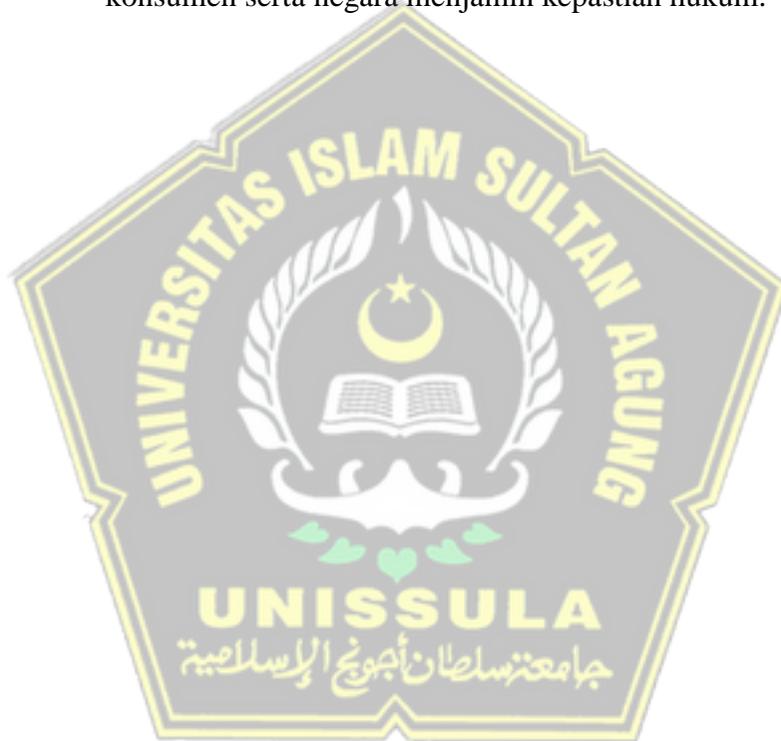
Adalah untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan

¹¹ Elsi Advendi. 2007. *Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta. PT Grasindo. hlm.159.

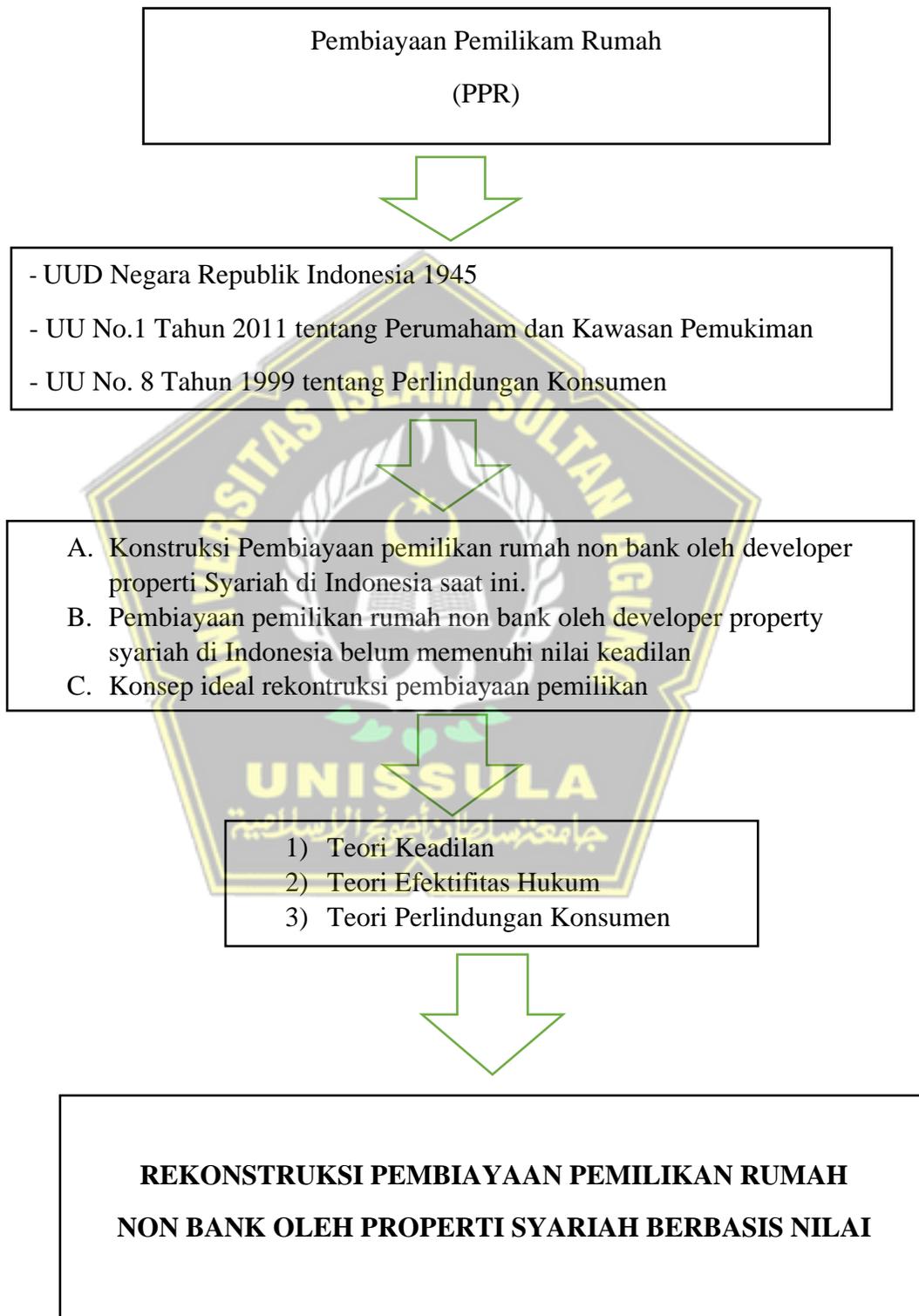
pemanfaatan barang dan atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

e. Asas Kepastian Hukum

Adalah pelaku maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.



1.6 Kerangka Penelitian



1.7 Metode Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh suatu kekosongan atau kekurangan. Sedangkan mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang telah ada dan menguji kebenaran dilakukan apabila apa yang sudah ada diragukan kebenarannya. Untuk memenuhi syarat sebagai karya ilmiah, maka penulisan ini disusun melalui metode penelitian tertentu, agar dapat memperoleh hasil penelitian sesuai dengan tujuan dan manfaat penelitian. Metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

1.7.1. Paradigma Penelitian

Paradigma penelitian yang digunakan dalam disertasi ini adalah Paradigma Konstruktivisme. Konstruktivisme menolak pandangan positivisme yang memisahkan Subjek dan objek komunikasi. Dalam pandangan konstruktivisme, bahasa tidak lagi hanya dilihat sebagai alat untuk memahami realitas objektif belaka dan dipisahkan dari Subjek sebagai penyampai pesan. Konstruktivisme justru menganggap Subjek sebagai faktor sentral dalam kegiatan komunikasi serta hubunganhubungan sosialnya. Subjek memiliki kemampuan melakukan kontrol terhadap maksud-maksud tertentu dalam setiap wacana. Menurut paradigma konstruktivisme realitas sosial yang diamati oleh seseorang tidak

dapat digeneralisasikan pada semua orang, seperti yang biasa dilakukan oleh kaum positivis. Konsep mengenai konstruksionis diperkenalkan oleh sosiolog interpretative, Peter L. Berger bersama Thomas Luckman. Dalam konsep kajian komunikasi, teori konstruksi sosial bisa disebut berada diantara teori fakta sosial dan defenisi social.¹²

1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah dengan pendekatan socio legal research. Penelitian hukum ini berarti bahwa dalam mengadakan pendekatan-pendekatannya rnenggunakan asas-asas hukum dan teori-teori hukum yang dituangkan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahannya. Dalam hal ini, pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan mengenai hukum yang berkaitan dengan pembiayaan pemilikan rumah oleh developer property syariah. Di dalam pendekatan socio-legal research berarti terdapat dua aspek penelitian. Pertama, aspek legal research, yakni objek penelitian tetap ada yang berupa hukum dalam arti "norm" peraturan perundangundangan dan kedua, socio research, yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-

¹² Eriyanto. 2004. *Analisis Wacana. Pengantar Analisis Isi Media*. Yogyakarta. LKIS. hlm. 13.

ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis.¹³ Pendekatan ini tetap berada dalam ranah hukum hanya perspektifnya yang berbeda. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks, yaitu konteks masyarakatnya.¹⁴

1.7.3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat diskriptifanalitis yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadiankejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari obyek masalahnya.¹⁵ Dalam hal ini menggambarkan atau menelaah permasalahan hukum hal-hal yang berkaitan dengan pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer property syariah berbasis nilai keadilan, sedangkan analitis maksudnya data hasil penelitian diolah lebih dahulu, lalu dianalisis dan kemudian baru diuraikan secara cermat tentang pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer property syariah berbasis nilai keadilan di Indonesia.

¹³ Zamroni.1992. *Pengembangan Pengantar Teori social*. Yogyakarta.Tiara. hlm. 80-81.

¹⁴ Soerjono Soekanto (II). 1988. *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*. Jakarta. Bina Aksara. hlm. 9.

¹⁵ Ibid. hlm. 97.

1.7.4. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut :

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.¹⁶ Dalam penulisan ini wawancara secara langsung dan bebas terpimpin dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer property syariah yang ada di Kota Semarang.

b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, meliputi :

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas, terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatancatatan resmi dan putusan hakim.¹⁷

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

¹⁶ P. Joko Subagyo. 2006. *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Jakarta. Rineka Cipta. hlm. 87.

¹⁷ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Graffika hlm 47.

- c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- d) Undang-Undang Nornor I Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pندانaran Tanah;
- f) Peraturan Kepala BPN Nornor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria Nornor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pernerintah.

Bahan Hukum Sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, meliputi buku-buku teks yang membicarakan suatu atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, disertasi dan disertasi hukum serta kamus hukum termasuk jurnal hukum dan publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar dan sebagainya.

Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelesan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah/jurnal atau surat kabar sepanjang memuat informasi yang relevan dengan materi penelitian ini.

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.¹⁸ Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara pertama, studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data sekunder dari berbagai buku, dokumen dan tulisan yang relevan untuk menyusun konsep penelitian serta mengungkap obyek penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan banyak melakukan telaah dan pengutipan berbagai teori yang relevan untuk menyusun konsep penelitian. Studi kepustakaan dilakukan untuk menggali informasi dan data faktual terkait dengan pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah.

Kedua, dengan wawancara yaitu teknik pengumpulan data primer dari para pihak yang dijadikan informan penelitian. Teknik wawancara dilakukan dengan mempersiapkan terlebih dahulu Pedoman Wawancara. Pedoman wawancara tersebut berisi pokok-pokok pertanyaan terbuka untuk diajukan kepada para informan penelitian.

¹⁸ Mukti Fajar & Yulianto Achmad. 2012. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. hlm. 160.

Ketiga, dengan observasi yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan langsung ke locus dan obyek penelitian. Observasi dilakukan untuk memperoleh berbagai informasi dan data faktual serta memahami situasi dan kondisi dinamis obyek penelitian.

1.7.6. Penentuan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini, peneliti menggunakan purposive sampling, yaitu dengan pertimbangan tertentu. Sampel sendiri adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi.¹⁹ Teknik pengambilan data sampel ini biasanya didasarkan oleh pertimbangan tertentu, misalnya keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh. Adapun cara dalam penentuan sampel, peneliti menggunakan carapurposive sampling. Hal ini dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.

1.7.7. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan selama dan setelah pengumpulan data, dengan teknik-teknik misalnya analisis domain, analisis taksonomis, analisis komponensial, dan

¹⁹ Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, dan R&B*. Bandung. Alfabeta. hlm 120.

analisis tema. Dalam hal ini peneliti dapat menggunakan statistik nonparametrik, logika, etika, atau estetika. Dalam uraian tentang analisis data ini supaya diberikan contoh yang operasional, misalnya matriks dan logika. Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif. Penelitian ini juga yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari obyek masalahnya.

1.8 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan pada hasil penelitian yang sudah ada, penelitian dengan judul "Rekonstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan" belum pernah dilakukan oleh peneliti manapun. Sehingga untuk menjamin orisinalitas penelitian maka akan disajikan table sebagai berikut :

| No | Penyusun | Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Perbedaan Penelitian Penulis |
|----|---|--|--|---|
| 1. | Putri Puspita Sari (Universitas Negeri Surabaya, 2017) | Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah | Hanya menjelaskan perbedaan pembiayaan pemilikan rumah pada bank konvensional dan bank syariah | Tidak menjelaskan mengenai developer property syariah pada masa sekarang ini |
| 2. | Vinna Khairunnisa (Universitas Islam Indonesia, 2018) | Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartmen Meikarta Secara Pre Project Selling | Tanggung jawab pengembang belum memiliki kepastian status hak atas tanah dan segala perizinan | Penulis menjelaskan mengenai developer property syariah dan rekonstruksi undang-undangnya |
| 3. | Munadi Idris (Universitas Makassar, 2014) | Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) | Hanya menjelaskan mengenai model pembiayaan | Tidak menjelaskan mengenai perbandingan |

| | | | | |
|--|--|---|--|-----------------------------|
| | | Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar- Roya di Kota Makasar | Pemilikan rumah syariah pada griya Ar- Roya dan hara gono gini | Dengan negara lainnya |
|--|--|---|--|-----------------------------|

1.9 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian disertasi ini adalah sebagai berikut :

BAB I, berisi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teoritik, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II, berisi Tinjauan Pustaka yang berisikan uraian mengenai Pengertian Pembiayaan, Prinsip Pembiayaan dan Prinsip Pembiayaan Syariah.

BAB III, berisi tentang Konstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah di Indonesia Saat Ini.

BAB IV, berisi tentang Penyebab Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah di Indonesia Belum Memenuhi Nilai Keadilan.

BAB V, berisi tentang Rekonstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan. **BAB VI**, merupakan bab Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran

rekontruksi pembiayaan pemilikan rumah oleh developer Perumahan syariah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Dasar Pembiayaan Dalam Sudut Pandang Akad *Mudharabah* Dalam Perspektif Hukum Islam

Pengertian pembiayaan secara umum adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁰ Menurut M. Nur Rianto Al-Arif pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.²¹

Menurut Muhammad pembiayaan dalam arti luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik itu dilakukan sendiri maupun dijalankan dengan orang lain. Sedangkan dalam arti sempit pembiayaan ialah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.²² Kredit menurut istilah dalam bahasa inggris credit berarti meminjamkan uang, credo dalam bahasa romawi berarti kepercayaan, istilah di atas tersebut diambil dari ilmu fiqih yang diambil dari

²⁰ Kasmir, 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

²¹ M. Nur Rianto Al-Arif, 2012 *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta,

²² Muhammad, 2005 *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN

istilah qard. Sedangkan qard dalam ilmu fiqih berarti meminjamkan uang atas dasar kepercayaan.²³

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan kedua belah pihak.²⁴ Dengan demikian dari beberapa definisi-definisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu atas dasar kepercayaan antara sesama untuk mendukung suatu kegiatan investasi yang telah direncanakan dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang/tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan yang dipersamakan dengan kredit berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah

²³ Adiwarman Karim, 2000, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought

²⁴ Veithzal Rivai, 2008 Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

jangka waktu tertentu dengan pemberian imbalan atau bagi hasil.²⁵ Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI).²⁶

Dalam aktivitas pembiayaan, bank syariah akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktifitas nasabah penerima pembiayaan. Mekanisme perbankan syariah yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga. Oleh karena itu, masalah membayarkan bunga kepada debitur atau pembebanan bunga kepada nasabah pembiayaan tidak akan timbul. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan, bagi bank berdasarkan prinsip konvensional, keuntungan diperoleh melalui bunga. Sedangkan bagi bank berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan/bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian pembiayaan (kredit) beserta persyaratannya.²⁷

Akad (al-,Aqd) dalam bahasa Arab berarti: perikatan, perjanjian dan pemufakatan.²⁸ Secara terminologi, akad memiliki arti umum dan khusus. Adapun

²⁵ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. (Pasal 1, ayat 12)

²⁶ Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003

²⁷ Kasmir, 2004, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,

²⁸ Mahmud Yunus, 1990, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya Agung,

arti umum dari akad adalah segala sesuatu yang dikehendaki seseorang untuk dikerjakan, baik yang muncul dari kehendaknya sendiri, seperti kehendak untuk wakaf, membebaskan hutang, thalak dan sumpah, maupun yang membutuhkan kehendak dua pihak dalam melakukannya, seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan ,gadai/jaminan.²⁹ Sedangkan arti khusus akad adalah pertalian atau keterikatan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah yang menimbulkan akibat hukum pada obyek akad.³⁰ Menurut Jumhur ulama rukun akad ada tiga; yaitu aqid (orang yang menyelenggarakan akad seperti penjual dan pembeli), harga dan barang yang ditransaksikan (ma'qud alaih) dan shighatul „aqd (bentuk ucapan akad).

Kata al-murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata ar-ribhu yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).³¹ Menurut istilah fiqih dalam Kamus Istilah Fiqih dijelaskan bahwa murabahah adalah “bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (cost plus) atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Dengan murabahah ini, orang pada hakikatnya ingin mengubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam-meminjam menjadi transaksi jual beli.”³²

Sedangkan pembiayaan murabahah yaitu suatu perjanjian dimana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Dalam prakteknya, pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara bank membeli dan memberi kuasa kepada nasabah atas nama bank, dan pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga pokok

²⁹ Wahbah Zuhaili, 2002, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr

³⁰ Azharudin Lathif, 2005, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, hlm.60

³¹ Mahmud Yunus, 2006, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya Agung, hlm.43

³² M. Abdul Mujieb, 2001, *Kamus Istilah Fiqh*, Jakarta: PT. Pustaka Firdaus.hlm.97

ditambah sejumlah keuntungan atau margin untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu 14 tertentu sesuai dengan perjanjian antara bank dengan nasabah.³³

Islam tidak melarang hubungan pinjam-meminjam dalam suatu kegiatan ekonomi, bahkan kegiatan tersebut sangat dianjurkan karena bertujuan untuk saling membantu antara sesama manusia. Adapun dasar hukum dibolehkannya pinjam-meminjam dalam pembiayaan tersebut berdasarkan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah (2) ayat 245

مَنْ ذَا الَّذِي يُقرضُ اللهَ قرضًا حسنًا فيضاعفه له أضعافًا كثيرة والله يقبض ويبسط وإليه ترجعون ﴿٢٤٥﴾

Artinya:

“Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), Maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan”.³⁴

Bank syariah memberikan pembiayaan dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan dan membantu nasabah atau masyarakat lain yang membutuhkan dana pembiayaan tersebut dalam mengembangkan berbagai usahanya sehingga perekonomiannya menjadi sejahtera. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah (5): ayat 2,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَابِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آمِينَ
الْبَيْتِ الْحَرَامِ بَيْنَهُمْ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَن

³³ M. Syafi'i Antonio, 2000 *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: Tazkia Institute, hlm.82

³⁴ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/245> diakses pada tanggal 27 November 2024

صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَنْ تَعْبُدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا

اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۝

Artinya:

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”.³⁵

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan seperti perbankan haruslah berdasarkan atas kepercayaan, dengan demikian pada dasarnya pemberian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan kepada pihak yang dipercaya dalam menerima pembiayaan tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah:

Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon pembiayaan.

Kesepakatan disamping unsur kepercayaan didalam pemberian pembiayaan/kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

Jangka waktu, setiap pembiayaan atau kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian

³⁵ <https://quran.nu.or.id/al-ma'idah/2> diakses pada tanggal 27 November 2024

kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

Resiko, adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang pembiayaan/kredit semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Metode pembayaran memiliki jenis yang cukup beragam yang diperlakukan oleh Bank Indonesia pada Bank umum, hal ini dapat dilihat dari segi penggunaannya sebagai berikut :

Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan jangka menengah dan panjang yang ditujukan untuk melakukan investasi atau penanaman modal, seperti pembangunan pabrik, pembelian mesin-mesin pabrik, dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi maupun ekspansi usaha yang sudah ada dengan penambahan pembelian mesin dan peralatan lainnya. Pembiayaan investasi tersebut dapat menggunakan prinsip mudharabah, musyarakah, murabahah, istishna, dan ijarah.

Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan berjangka waktu pendek (maksimum 1 tahun) yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan antara lain modal kerja perusahaan milik nasabah seperti pembelian bahan baku, persediaan barang,

pembayaran upah/gaji karyawan. Pembiayaan modal kerja dapat menggunakan prinsip mudharabah, murabahah, salam, dan qardh.

Hal ini juga dapat dilihat juga dari segi tujuan pembiayaan yang dilakukan dalam tujuan pembiayaan, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan produktif seperti pembelian kebun sawit/karet yang nantinya bernilai aset di kemudian hari, modal kerja serta kegiatan produksi yang menghasilkan barang atau jasa.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi. Menurut Kasmir,³⁶ kredit/pembiayaan konsumtif ialah digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.

Dilihat dari jangka waktu pembiayaan juga memiliki pengertian dan juga jenis yang dapat didefinisikan adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan jangka pendek (Short Term Financing), yaitu pembiayaan yang berjangka waktu maksimum 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
2. Pembiayaan jangka menengah (Medium Term Financing), yaitu pembiayaan yang berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya digunakan untuk investasi.

Mengingat kebutuhan dana bagi masyarakat terus meningkat, maka muncul bentuk-bentuk penyanggah dana selain perbankan. Kehadiran penyanggah dana

³⁶ Kasmir, 2013, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, hlm.53

selain perbankan tersebut ditunjukkan untuk membantu pelaku usaha maupun konsumen dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Lembaga penyanggah dana selain perbankan tersebut merupakan lembaga penyanggah dana yang lebih fleksibel dan moderat dibanding dengan lembaga perbankan, yaitu berupa lembaga keuangan non bank (LKNB) dan lembaga pembiayaan. Lembaga keuangan yang tergolong dalam lembaga keuangan non bank (LKNB) ini, yaitu: lembaga pembiayaan, lembaga perasuransian, lembaga dana pensiun, lembaga pegadaian dan lembaga pasar modal (capital Market).

Salah satu jenis usaha pembiayaan dalam Lembaga pembiayaan, adalah : pembiayaan konsumen (consumers finance). Pembiayaan konsumen merupakan badan usaha yang menganggap lembaga pembiayaan konsumen adalah sewa beli, karena membayar secara angsuran. Lembaga pembiayaan konsumen pada prinsipnya memiliki kesamaan dengan sewa beli karena sama-sama membayar barang konsumen dengan cara angsuran, hanya perbedaannya dalam sewa beli tidak ada pihak ketiga yang ikut serta dalam pembiayaan. melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan sistem pembayaran angsuran atau berkala oleh konsumen.³⁷ Masyarakat seringkali Kemajuan di bidang teknologi telah memacu perusahaan untuk menghasilkan produk yang semakin canggih dan beragam. Kelebihan-kelebihan atas suatu produk terbaru mendorong masyarakat (konsumen) tergiur untuk memilikinya meskipun barangkali secara finansial dana untuk membelinya tidak mencukupi. Bagi masyarakat kelas menengah ke bawah yang berpenghasilan rendah, hal ini tentu

³⁷ Asyhadie, 2005, Zaeni. Hukum Bisnis: prinsip dan pelaksanaannya di Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.32

merupakan suatu problem tersendiri. Kondisi inilah yang antara lain menyebabkan tumbuh dan berkembangnya lembaga pembiayaan konsumen sebagai salah satu sumber pembiayaan alternatif untuk memenuhi kebutuhan konsumen atas barang-barang konsumtif yang dibutuhkannya seperti, rumah, mobil, televisi, radio, tape recorder, lemari es, tempat tidur, sepeda motor bahkan juga kebutuhan pokok sehari-hari.

Melalui pembiayaan konsumen, masyarakat yang tadinya kesulitan untuk membeli barang secara tunai, akan dapat teratasi dengan mudah dan cepat. Kemudahan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan konsumen melebihi i kemudahan yang diberikan oleh bank. Lembaga pembiayaan konsumen memberikan kemudahan, keringanan, pelayanan yang cepat, waktu yang singkat, prosedur yang tidak birokratis dan tidak berbelit-belit. Kondisi tersebut sangat disukai oleh masyarakat, dan membawa suatu resiko.³⁸ Resiko tersebut bukan hanya bagi konsumen saja tetapi juga bagi lembaga pembiayaan konsumen. Tidak berarti bahwa bisnis pembiayaan konsumen ini tidak punya risiko sama sekali. Sebagai suatu pemberian kredit, risiko tetap ada. Macetnya pembayaran tunggakan oleh konsumen merupakan hal yang sering terjadi. Terciptalah lembaga penyandang dana yang lebih fleksibel dan moderat dari bank, yang dalam hal-hal tertentu bahkan tingkat risikonya lebih tinggi.³⁹

³⁸ Arthesa, Ade., dan Edia Handiman, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Indeks, hlm.66

³⁹ Fuady, Munir. 2002*Hukum Tentang pembiayaan dalam Teori dan praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm.43

Para pihak yang terkait dalam aktivitas pembiayaan konsumen adalah perusahaan pembiayaan konsumen, supplier, dan konsumen.⁴⁰ Perusahaan pembiayaan konsumen memberikan jasa pembiayaan, supplier menyediakan barang yang dibutuhkan, konsumen adalah pembeli barang yang menggunakan jasa pembiayaan itu. Atas dasar kepemilikannya, perusahaan pembiayaan konsumen dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu perusahaan pembiayaan konsumen yang merupakan anak perusahaan dari pemasok barang dan jasa yang akan dibeli oleh debitur, perusahaan pembiayaan konsumen yang merupakan satu grup usaha dengan pemasok barang dan jasa yang akan dibeli oleh debitur, dan perusahaan pembiayaan konsumen yang tidak mempunyai kaitan kepemilikan dengan pemasok barang dan jasa yang akan dibeli oleh debitur.⁴¹

Pembiayaan konsumen merupakan lembaga hutang piutang yang cukup banyak di masyarakat. Pembiayaan konsumen ada di wilayah provinsi sampai di kecamatan, tetapi juga cukup banyak mempunyai masalah baik dalam tataran filosofis, teoritis maupun normatif. Pelaksanaan pembiayaan konsumen rentan akan munculnya ketidakadilan baik bagi konsumen maupun perusahaan pembiayaan konsumen. Ketidakadilan tersebut muncul karena belum terakomodasinya berbagai kepentingan dalam pembiayaan konsumen oleh suatu hukum, khususnya dalam hal ini adalah berupa undang-undang. Sebagaimana dipahami hukum merupakan kristalisasi nilai-nilai yang terdapat dalam masyarakat, namun demikian dalam hukum biasanya nilai-nilai tersebut digambarkan sebagai berpasangan, tetapi tidak

⁴⁰ Suherman, Ade Maman, 2004, *pengantar perbandingan Sistem Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.14

⁴¹ Triandaru, Sigit., dan Totok Budi Santoso, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat, hlm,54

jarang bersitegang. Nilai-nilai tersebut misalnya: ketertiban dan ketentraman, kepentingan umum dan kepentingan individu, kepastian hukum dan keadilan. Ketiada keserasian dan harmonisasi di antara nilai-nilai tersebut yang terdeskripsikan dalam masyarakat mengganggu tujuan dan jalannya proses penegakan hukum itu sendiri. Fokus utama pertentangan ini terletak pada persoalan bagaimana hukum positif dengan jaminan kepastian dapat mewujudkan nilai-nilai moral, khususnya keadilan yang dijunjung tinggi oleh masyarakat dan bentuk keadilan apakah yang diharapkan dan atau seharusnya menjadi landasan dalam hukum positif.⁴²

Pembiayaan konsumen lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak. Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu, yang memiliki makna bahwa setiap individu memiliki kebebasan berkontrak dan membuat kontrak dengan didasarkan pada adanya asas konsensualisme. Asas konsensualisme menentukan bahwa tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, kontrak yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa disebut dengan *contradictio intermini*, yang pada dasarnya menunjukkan bahwa adanya paksaan itu sama dengan tidak adanya sepakat. Yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana atau *take it or leave it*.⁴³

⁴² Sutrisno, Endang, 2007, *Bunga rampai Hukum dan globalisasi*. Yogyakarta: Genta Press, hlm.47

⁴³ Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan yang Seimbang Bagi para pihak dalam perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hlm.43

Kebebasan berkontrak dalam pengertian sebagai kebebasan berkontrak yang murni memiliki arti bahwa para pihak yang kedudukannya seimbang sepenuhnya praktis tidak ada, selalu ada pihak yang lebih lemah dari pihak yang lain. Kondisi di atas, dalam ilmu hukum disebut dengan *misbruik van omstandigheden* atau penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan keadaan. Salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch over wicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak. Adanya kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan pada akhirnya menunjukkan tidak ada kehendak yang bebas atau ada kehendak yang cacat.

Perkembangan ekonomi masyarakat yang begitu pesat mengharuskan hukum dapat mengikuti perkembangan tersebut secara seimbang agar dapat mendukung kebutuhan hukum dalam masyarakat. Keterhubungan hukum dan masyarakat tersebut diikuti pula dengan hubungan hukum dan ekonomi yang sering digambarkan bahwa hukum berkejar-kejaran dengan ekonomi. Keadaan tersebut memunculkan kebutuhan akan peraturan-peraturan hukum yang melingkupi semua kegiatan ekonomi, atau yang dimaksud sebagai hukum ekonomi. Saat ini peraturan dalam bidang hukum ekonomi dapat dikatakan masih sangat kurang dan belum memadai, sebagai contoh keberlakuan hukum perjanjian dalam lembaga pembiayaan konsumen. Seiring dengan meningkatnya transaksi bisnis, baik yang bersifat lokal, nasional, regional maupun global ini sudah barang tentu akan membawa konsekuensi perlunya aturan main (*rule of the game*) yang berupa regulasi yang dapat menjamin kontinuitas aktivitas dunia usaha itu sendiri secara

adil dan pasti. Demi terciptanya keteraturan dan kepastian dalam mengakomodasi berbagai kepentingan para pelaku bisnis, maka hukum bisnis akan menjadi kebutuhan yang tidak terelakkan sebagai pedoman fundamental.

Fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya dan hubungan antar manusia, agar supaya kehidupan di dalam masyarakat berjalan dengan lancar dan tertib. Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum. Agar supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat maka peraturan-peraturan termaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.⁴⁴ Proses analisa bahan-bahan hukum dimulai dari peraturan perundang-undangan maupun peraturan lain yang mengatur tentang pembiayaan konsumen dengan cara mencari substansi berupa ketentuan-ketentuan yang mengatur berlakunya kontrak dalam pembiayaan konsumen. Di samping itu proses analisa juga dilakukan terhadap substansi bahan hukum berupa dokumen putusan-putusan pengadilan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa tentang kontrak dalam pembiayaan konsumen.

Pengkajian (analisis) dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu analisis hukum yang mendasarkan atau bertumpu pada penalaran hukum (legal reasoning) dan argumentasi hukum (legal argumentation) secara runtut dengan ciri-ciri: (a) positivitas, yakni hukum yang harus memiliki otoritas atau kewenangan; (b) koherensi, hukum harus dilihat dalam kaitannya dengan aspek-aspek lain sebagai

⁴⁴ Soekanto, Soerjono, 1983, *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia*, Jakarta: UI- Press. Hlm.53

tatanan kehidupan masyarakat; (c) keadilan, hukum harus berisi nilai-nilai filosofis yang digunakan untuk mengatur hubungan antar manusia⁴⁵.

Norma hukum pembiayaan konsumen tidak hanya diharapkan mewujudkan keadilan, tetapi juga harus mampu merefleksikan integritas moral. Dalam rangka mewujudkan idealisme tersebut, pembentukan hukum harus disusun dengan menggunakan acuan yang sesuai dengan cita bangsa Indonesia. Pembaharuan hukum harus ditempuh dengan pendekatan yang berorientasi pada kebijakan (policy oriented approach) dan sekaligus pendekatan yang berorientasi pada nilai (value oriented approach).⁴⁶ Bertolak dari pemikiran tersebut di atas maka penyusunan konsep undang-undang hukum pembiayaan konsumen tidak dapat dilepaskan dari kebijakan sistem pembangunan hukum nasional yang berlandaskan Pancasila sebagai nilai-nilai berkehidupan kebangsaan yang dicita-citakan, yang di dalamnya mengandung keseimbangan nilai:

1. moral religius (Ketuhanan)
2. kemanusiaan (humanistik)
3. kebangsaan
4. demokrasi
5. keadilan sosial.

Oleh karena itu dalam upaya menyusun konsep pembaharuan hukum pembiayaan konsumen perlu dilakukan pengkajian dan penggalian nilai-nilai yang hidup di masyarakat yaitu nilai-nilai religius maupun nilai-nilai budaya/adat. Kata

⁴⁵ Hamidi, Jazim. *Makna dan Kedudukan Hukum Naskah proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia*. Disertasi Program Pascasarjana Universitas Pajajaran, Bandung

⁴⁶ Barda Nawawi Arif, 2005, *Perbandingan Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.34

“moral” berasal dari bahasa Latin *mos* jamaknya *mores* yang berarti kebiasaan dan adat. Secara etimologi, moral berarti nilai-nilai atau norma-norma yang menjadi pegangan bagi seseorang atau suatu kelompok dalam mengatur tingkah lakunya. Moralitas, pengertiannya lebih abstrak yaitu sifat moral atau keseluruhan asas dan nilai yang berkenaan dengan baik dan buruk.⁴⁷ Moral merupakan aturan mengenai sikap dan perilaku manusia sebagai manusia. Moral menyangkut aturan tentang baik atau buruk, adil tidaknya tindakan, dan perilaku manusia sejauh dilihat dari segi manusia. Norma moral meletakkan dasar dan tolok ukur penilaian atas perilaku seseorang sebagai penghayatan hidupnya atau kaitannya dengan profesi yang diembannya. Moral berkaitan dengan hal-hal yang mempunyai atau dianggap mempunyai konsekuensi serius bagi kesejahteraan, kebaikan, dan kehidupan manusia. Moral merupakan pedoman tingkah laku agar tidak merugikan orang lain. Moral juga merupakan cermin, ekspresi, dan harapan masyarakat mengenai apa yang baik dan apa yang buruk. Moral sebagai norma diharapkan dapat dipatuhi setiap orang tanpa mempedulikan sanksi meski tidak ditetapkan penguasa. Kemauan baik harus dinilai baik pada dirinya sendiri terlepas dari apapun. Kemauan yang baik yaitu syarat mutlak untuk bertindak secara moral. Kata moral tersebut banyak kaitannya dengan agama, hukum, termasuk adat. Moral dengan agama mempunyai hubungan erat dalam praktik kehidupan. Motivasi terpenting dan terkuat bagi perilaku moral yaitu agama. Semua perbuatan boleh atau tidak boleh dilakukan karena agama atau adat melarang atau hal itu bertentangan dengan kehendak Tuhan. Apa yang dinyatakan baik oleh agama, hukum, dan adat secara

⁴⁷ Berten, K, 2000, *Pengantar Etika Bisnis*, Yogyakarta: Kanisius, hlm.76

moral akan baik dan sebaliknya, apa yang dinyatakan tidak baik oleh agama, hukum dan adat merupakan perbuatan tercela.

Setiap agama, mengandung ajaran moral, meski mempunyai ukuran yang tidak terlalu berbeda. Keadilan menurut ajaran Islam dapat diartikan sebagai kewajaran. Keadilan menurut ajaran Islam juga harus dilihat dari itikad atau niatnya, kemudian dilihat dari prosesnya dan tujuannya. Karena itu didalam pembiayaan konsumen ketiga hal tersebut harus terpenuhi, begitu juga kewajaran dalam pembiayaan konsumen harus terpenuhi. Misalnya, denda, maupun keuntungan yang diperoleh perusahaan pembiayaan konsumen harus dalam batas kewajaran. Menurut konteks agama, kesalahan moral yaitu dosa. Artinya, orang beragama merasa bersalah dihadapan Tuhan karena melanggar perintah-Nya. Menurut filsafat moral, kesalahan moral berupa pelanggaran prinsip etis yang seharusnya dipatuhi. Kesalahan moral pada dasarnya adalah sebuah inkonsistensi rasional. Agama sebagai dasar moralitas. Namun demikian, moralitas bukan merupakan monopoli orang beragama. Baik dan buruk tidak hanya dimiliki orang beragama.

Sementara moral dengan hukum memiliki keterkaitan erat. Hukum membutuhkan moral. Pada masa kekaisaran Roma sudah dikenal pepatah *quid leges sine moribus*. Maksudnya, apa artinya undang-undang jika tidak disertai moralitas. Hukum tidak berarti banyak kalau tidak dijiwai moralitas. Tanpa moralitas, hukum akan kosong. Kualitas hukum sebagian besar ditentukan mutu moralnya. Karena itu, hukum harus diukur dengan norma moral. Moral membutuhkan hukum sebagai manifestasi nilai moral. Jika tidak diungkapkan dan dilembagakan akan tidak berarti. Meski demikian, tidak berarti seluruh moral dirumuskan dalam undang-undang sebab terdapat perbedaan antara hukum dengan moral.

Usaha untuk melaksanakan hukum guna menegakan keadilan di antaranya meletakkan hukum dalam potensi yang relevan walaupun tidak dapat dilepaskan dari persepsi subjek hukum tentang keadilan sebagai suatu gagasan yang berlaku umum. Hal itu dikatakan karena setiap pribadi memiliki hati nurani yang berperan sebagai instansi moral yang mampu memandang sesuatu sebagai kebenaran atau kesalahan. Axioma itulah yang menjadi dasar bagi Rawls untuk mengasumsikan bahwa *in a well ordered society, one effectively regulated by a shared conception of justice, there is also a public understanding as to what is just and unjust*. Kesamaan asumsi itu yang menjamin tegaknya *'a well-ordered society*, tetapi sebaliknya *a well-ordered society* tidak niscaya memajukan *a shared conception of justice*, misalnya ketertiban itu dipaksakan oleh suatu diktatoran. Setiap masyarakat yang normal memiliki perasaan keadilan yang relatif merata terhadap bentuk-bentuk perilaku yang adil atau tidak adil. Persoalannya adalah dalam masyarakat yang sedang kacau. Rasa keadilan itu mengalami distorsi sehingga apa yang dianggap tidak adil oleh yang satu, dianggap wajar oleh yang lain dan sebaliknya. Keadilan moral tidak saja dituntut oleh konsumen tetapi juga perusahaan pembiayaan konsumen, ketika mengadakan kontrak pembiayaan konsumen.

Kemanusiaan berasal dari kata manusia, yakni makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki potensi, pikir, rasa, karsa dan cipta. Karena potensi ini manusia mempunyai, menempati kedudukan dan martabat yang tinggi. Kata adil mengandung makna bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas ukuran/norma-norma yang obyektif, dan tidak subyektif, sehingga tidak sewenang-wenang. Kata beradab berasal dari kata adab, artinya budaya. Jadi adab mengandung arti berbudaya, yaitu sikap hidup, keputusan dan tindakan yang selalu

dilandasi oleh nilai-nilai budaya, terutama norma sosial dan kesusilaan/moral. Kemanusiaan yang adil dan beradab mengandung pengertian adanya kesadaran sikap dan perbuatan manusia yang didasarkan kepada potensi budi nurani manusia dalam hubungannya dengan norma-norma dan kebudayaan umumnya. Potensi kemanusiaan dimiliki oleh semua manusia di dunia, tanpa memandang ras, keturunan dan warna kulit, serta bersifat universal. Kemanusiaan yang adil dan beradab bagi bangsa Indonesia bersumber pada ajaran Tuhan Yang Maha Esa yakni sesuai dengan kodrat manusia sebagai ciptaanNya. Hal ini selaras dengan : Pembukaan UUD NRI 1945 alinea pertama dan Pasal 27, 28, 29, 30 dan 31 UUD NRI 1945.

Demokrasi Indonesia harus memihak pada demokrasi sosial, suatu pemihakan politik yang menjunjung tinggi pada cita-cita keadilan dan bukan sekedar kebebasan. Suatu demokrasi yang mencari dan menggalang kekuatan untuk mencapai konsensus politik. Demokrasi bukan masalah prosedural melainkan alat politik untuk menjunjung dan melaksanakan cita-cita kolektif tentang keadilan sosial. “Dasar demokrasi ekonomi tercantum dalam Pasal 33 UUDNRI 1945, yaitu produksi dikerjakan oleh semua untuk semua di bawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan, bukan kemakmuran orang seorang. Sebab itu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Bangun perusahaan yang sesuai dengan itu ialah koperasi”.

Selain merupakan dasar demokrasi Pancasila, Pasal 33 UUDNRI 1945 juga merupakan konsep keadilan sosial. Pasal 33 UUD NKRI memuat ketentuan:

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama atas asas kekeluargaan. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak, dikuasai oleh negara.
2. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
3. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Bila dicermati isi dari Pasal 33 ayat Indonesia mempunyai sistem demokrasi ekonomi yang mempunyai karakter khusus yaitu adanya pengakuan hak individu dan pengakuan hak komunal/bersama yang seharusnya dijadikan acuan bagi sistem perekonomian nasional. Karena demokrasi ekonomi inilah yang semestinya paling cocok dengan bangsa Indonesia karena sesuai dengan ideologi bangsa dan tujuan bangsa yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Keadilan sosial merupakan kewajiban yang keras, tidak mengusahakan keadilan sosial sama dengan membiarkan ketidakadilan. Bersikap adil merupakan suatu tuntutan moral, dasar moralitas manusia mulai dengan kesediaan untuk selalu bertindak adil. Keadilan sosial merupakan keadilan yang pelaksanaannya tergantung dari struktur-struktur proses ekonomis, politis, sosial, budaya dan ideologis dalam masyarakat. Struktur-struktur itu merupakan struktur-struktur kekuasaan dalam dimensi utama kehidupan masyarakat yang susunannya menentukan kedudukan masing-masing golongan sosial, apa yang mereka masukkan dan apa yang mereka peroleh dari proses-proses

itu. Masyarakat merupakan proses yang mengalir terus menerus menurut struktur-struktur kekuasaan.

Mewujudkan keadilan sosial bisa jadi mengubah struktur ekonomis, politis, sosial, budaya dan ideologis yang menyebabkan segolongan orang tidak memperoleh haknya sebagaimana yang seharusnya. Ketidakadilan struktural nampak apabila segolongan orang atau kelas-kelas sosial tertentu, tertimpa ketidakadilan. Bila satu kelas dalam keseluruhannya, misalnya konsumen dalam pembiayaan konsumen tidak memperoleh keadilan, maka hal tersebut tidak semata-mata karena sikap pelaku usaha pembiayaan konsumen yang salah, namun juga dipengaruhi oleh struktur-struktur yang menguasai lalu lintas ekonomi nasional bahkan internasional, dan secara tidak langsung juga struktur kekuasaan politik, sosial, budaya dan ideologi yang dianut.

Keadilan sosial dalam konteks Indonesia berasal dari pidato Soekarno pada 1 Juni 1945 dalam sidang BPUPKI yang menyatakan “kesejahteraan sosial” (bukan keadilan sosial) sebagai dasar negara yang keempat. Konsep tersebut dirumuskan kembali oleh Panitia Sembilan yang menghasilkan Piagam Jakarta pada 22 Juni 1945. Konsep kesejahteraan sosial diubah menjadi keadilan sosial dan urutannya dari sila keempat berubah menjadi sila kelima.

Upaya mewujudkan keadilan sosial di Indonesia tercermin dalam TAP MPR No. 7 Tahun 2001 tentang visi Indonesia Masa Depan, yang menyatakan : “visi Indonesia 2020 adalah terwujudnya masyarakat Indonesia yang religius, manusiawi, bersatu, demokratis, adil, sejahtera, maju, mandiri serta baik dan bersih dalam penyelenggaraan negara”. Konsep keadilan dan kesejahteraan dalam visi ini dipisah

dan dibuat indikator-indikator untuk mengukur tingkat keberhasilannya. Indikator untuk adil adalah:

1. Tegaknya hukum yang berkeadilan tanpa diskriminasi;
2. Terwujudnya institusi dan aparat hukum yang bersih dan profesional;
3. Terwujudnya penegakan HAM;
4. Terwujudnya keadilan gender;
5. Terwujudnya budaya penghargaan dan kepatuhan terhadap hukum;
6. Terwujudnya keadilan dalam distribusi pendapatan, sumber daya ekonomi dan penguasaan aset ekonomi, serta hilangnya praktek monopoli;
7. Tersedianya peluang yang lebih besar bagi kelompok ekonomi kecil, penduduk miskin dan tertinggal.

Indikator untuk sejahtera adalah: Meluasnya kesempatan kerja dan meningkatnya pendapatan penduduk sehingga bangsa Indonesia menjadi sejahtera dan mandiri; Meningkatnya angka partisipasi murni anak usia sekolah;

Terpenuhiya sistem pelayanan umum bagi seluruh lapisan masyarakat termasuk pelayanan kepada penyandang cacat dan usia lanjut, seperti pelayanan transportasi, komunikasi, penyediaan energi dan air bersih.

Tercapainya hak atas hidup sehat bagi seluruh lapisan masyarakat termasuk melalui sistem kesehatan yang dapat menjamin terlindunginya masyarakat dari berbagai resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan tersedianya pelayanan kesehatan yang bermutu, terjangkau dan merata;

Meningkatnya indeks pengembangan manusia yang menggambarkan keadaan ekonomi, pendidikan, dan kesehatan secara terpadu.

Terwujudnya keamanan dan rasa aman dalam masyarakat. Penerapan sila keadilan sosial dan Pancasila terdapat dalam UU No. 25/2000 tentang Program Perencanaan Nasional (Propenas) maupun dalam UU No. 25/2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional serta dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) 2005-2025. Tugas dan tujuan negara untuk mewujudkan keadilan sosial semakin sulit dalam era globalisasi neoliberal karena masyarakat dan ekonomi tumbuh dalam sistem kapitalisme, yang mengakibatkan semakin tampak kesenjangan ekonomi kuat dan ekonomi lemah. Penindasan ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah dengan mengambil keuntungan sebesar-besarnya sehingga menimbulkan tidak serasian dan menimbulkan kecurangan-kecurangan dari masing-masing pihak untuk mendapatkan keuntungan bagi masing-masing pihak tersebut dengan menghalalkan segala cara mengabaikan rasa kemanusiaan.

Sebagaimana yang terjadi dalam kontrak pembiayaan konsumen ternyata beberapa ketentuan yang seharusnya diperhatikan oleh para pihak ternyata diabaikan misalnya:

- a. good faith (itikad baik);
- b. fair dealing (transaksi yang adil);

Konsep pembiayaan konsumen yang bercirikan Indonesia harus memperhatikan beberapa hal yaitu:

Perdata. Menurut Joyodigono, itikad baik digunakan pada saat akan membuat perjanjian/kontrak. Artinya sejak semula para pihak harus mempunyai sikap yang jujur (beritikad baik sudah ada pada mulanya). Orang yang menganggap beritikad buruk maka yang menuduh tersebut harus membuktikannya. Asas moral dan asas kepatutan terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas moral adalah

faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya, sedangkan asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka seharusnya berdasarkan asas itikad baik, asas moral dan asas kepatutan kontrak pembiayaan konsumen memperhatikan kesetaraan kedudukan para pihak dalam perjanjian yang sebenarnya di dalam hukum kontrak juga sudah diatur yaitu yang biasanya disebut dengan asas persamaan hukum. Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain - lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Perlindungan hukum perlu dilakukan kepada para pihak yang melakukan pembiayaan guna melindungi proses pembiayaan yang dapat berjalan dengan baik. Adapun perlindungan konsumen yang dapat diberikan diantaranya :

Perlindungan hukum bagi konsumen Kontrak baku dalam pembiayaan konsumen merupakan kontrak yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir/tertulis. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh pihak perusahaan pembiayaan konsumen (kreditur). Penyusun kontrak dalam hal ini perusahaan pembiayaan konsumen mempunyai kedudukan monopoli, perusahaan pembiayaan konsumen bebas dalam membuat redaksinya, sehingga konsumen berada dalam keadaan di bawah kekuasaan kreditur.

Pada kontrak pembiayaan konsumen, kedudukan para pihak tidak seimbang, pihak konsumen tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas

untuk menentukan apa yang diinginkan dalam kontrak. Pihak perusahaan pembiayaan konsumen memiliki posisi lebih kuat dan menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam kontrak pembiayaan konsumen. Format dan isi kontrak dirancang oleh pihak perusahaan pembiayaan konsumen.

Format dan isi kontrak dirancang oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, maka dapat dipastikan bahwa kontrak tersebut memuat klausul-klausul yang menguntungkan baginya, atau meringankan atau menghapuskan beban-beban atau kewajiban-kewajiban tertentu yang seharusnya menjadi bebannya yang biasa dikenal dengan klausul eksonerasi. Berdasarkan hal tersebut perlu diberikan perlindungan hukum terhadap konsumen dari tindakan sewenang-wenang perusahaan pembiayaan konsumen.

Guna melindungi konsumen, maka terdapat larangan bagi perusahaan pembiayaan konsumen untuk mengalihkan beban tanggung gugat dari pihak perusahaan pembiayaan konsumen kepada pihak konsumen, setiap kerugian yang timbul di kemudian hari harus tetap ditanggung oleh para pihak yang harus bertanggung gugat berdasarkan klausul kontrak pembiayaan konsumen, kecuali jika klausul tersebut merupakan klausul yang dilarang berdasarkan Pasal 18 UUPK.

Perlu diperhatikan juga perlindungan hukum terhadap konsumen bila terjadi force majeure/keadaan memaksa, misalnya terjadi musibah (gempa bumi). Dasar dari force majeure dalam Pembiayaan konsumen adalah ketentuan yang terdapat di dalam:

Pasal 1244 Buku III KUH Perdata: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat

membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang dapat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 Buku III KUH Perdata: “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Berdasarkan rumusan pasal-pasal tersebut di atas, terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk force majeure yaitu:

1. tidak memenuhi prestasi;
2. ada sebab yang terletak di luar kesalahan yang bersangkutan; faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan sebelumnya.

Selain itu Selain itu dalam suatu force majeure harus dapat dibuktikan oleh orang atau pihak yang bersangkutan mengenai:

1. tidak bersalah;
2. tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan cara lain;
3. tidak menanggung resiko.⁴⁸

Pada fakta pembiayaan konsumen telah terjadi pergeseran konsep force majeure, karena perusahaan pembiayaan konsumen tidak mau tahu dengan keadaan

⁴⁸ Naja, HR. Daeng, 2006, *contract drafting*, Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm.6

tersebut. Seharusnya ketentuan tentang force majeure disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III KUH Perdata, dan ketentuan tersebut perlu ditaati.

Perlindungan hukum bagi perusahaan pembiayaan konsumen.

Era globalisasi membawa dampak perubahan dalam berbagai hal termasuk kemampuan dan perilaku konsumen. Kondisi tertentu dalam pembiayaan konsumen menunjukkan bahwa ternyata yang membutuhkan perlindungan hukum bukan hanya konsumen tetapi kreditur/perusahaan pembiayaan konsumen. Hal ini dikarenakan konsumen pada era sekarang lebih kritis dan pandai juga “nakal” (bad debtor).⁴⁹ Sebagaimana telah diuraikan dalam bab terdahulu bahwa pada tahap pasca kontrak posisi kreditur adalah lemah. Guna melindungi pihak kreditur/pelaku usaha maka perusahaan pembiayaan konsumen juga perlu menerapkan prinsip-prinsip umum yang berlaku dalam perkreditan. Prinsip umum dalam perkreditan adalah Formula 4P (personality, purpose, prospect, payment) dan Formula 5C (collateral, capacity, character, capital, condition of economy). Secara umum prinsip ini sering disebut sebagai prinsip kehati-hatian (prudential principle).

Pembiayaan konsumen seharusnya mengikuti prinsip-prinsip kehati-hatian tersebut walaupun yang digunakan tidak perlu seluruhnya namun sebagian saja yaitu cukup dengan Formula 3P dan formula.

⁴⁹ Hynes, Rychard. The Law and Economics of Konsumer Finance. *Journal Law*.

2.2 Proses Pembiayaan Konvensional Dalam Sistem Pembiayaan Yang Diakui Indonesia Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/Pojk.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Krisis ekonomi yang bermula terjadi pada sekitar tahun 1997 telah membawa bangsa dan Negara Indonesia ke dalam jurang kehancuran, krisis tersebut tidak hanya berdampak pada kegiatan ekonomi semata tetapi berdampak pada krisis di bidang lain, salah satunya adalah krisis moral yang menyebabkan isu korupsi masih tetapi menjadi konsumsi utama para pejabat dan pengusaha yang telah kehilangan moral mereka. Krisis tersebut dimulai dengan dilikuidasinya puluhan bank-bank konvensional yang beroperasi di Indonesia.

Lain halnya bank syari'ah yang berbasis sistem bagi hasil atau profit and loss shiring sehingga tidak berpengaruh besar terhadap krisis tersebut, hal demikian dikarenakan perbankan syari'ah konsisten dengan produk yang ditawarkan salah satunya bagi hasil terhadap nasabah, sedangkan perbankan konvensional menerapkan prinsip bunga yang mana dapat berubah-ubah sesuai dengan kondisi ekonomi yang terjadi saat itu, hal itu terbukti dengan tidak dilikuidasinya bank syari'ah pertama di Indonesia yaitu bank Muamalat, inilah yang kemudian berdampak positif bagi perbankan.

Bank syari'ah adalah salah satu industri jasa perbankan, salah satunya melalui kegiatan usaha pembiayaan yang dilakukan melalui pemberian kesepakatan kepada nasabah untuk memperoleh modal dan berpartisipasi dalam pembangunan ekonomi nasional, sebab perbankan merupakan unsur yang memegang peran sangat

penting dalam sistem keuangan dan perekonomian Negara dalam hal ini bangsa Indonesia.⁵⁰ Berdasarkan UU Nomor 07 tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa salah satu fungsi bank, selain menghimpun dana dari masyarakat juga fungsi pembiayaan, hal ini lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (financial intermediary function). Selain itu bank syari'ah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional yang mana bank syari'ah juga melayani jasa pembiayaan seperti leasing, hire purchase, pembelian barang oleh bank syari'ah dengan cara angsuran. Adapun produk yang ditawarkan dalam perbankan syari'ah seperti pembiayaan Murabahah, Musyarakah, Mudharabah dan Salam.⁵¹

Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (funding), menyalurkan dana (lending), dan memberikan jasa-jasa keuangan (service). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga intermediary, artinya bank sebagai lembaga perantara yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang.⁵² Mekanisme perhitungan dan sistem pembayaran perlu dipahami agar dapat memilih KPR yang aman dan sesuai dengan kebutuhan mengingat suku bunga yang semakin tinggi sehingga tidak merugikan dikemudian hari bila harga cicilan menjadi naik dari harga sebelumnya. Biasanya bank berani memberikan KPR apabila antara bank dan konsumen telah mengadakan pengikatan serta konsumen memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh bank. Pada setiap bank memiliki

⁵⁰ Niswonger, dkk, *Prinsip-Prinsip Akuntansi*, Jakarta: Erlangga, 2001.

⁵¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006

⁵² M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Rajawali Press, 2003

syarat-syarat, prosedur, jenis dan bentuk yang berbeda pada pembiayaan KPR, baik itu bank konvensional maupun bank syariah.

Pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional akan dikenakan bunga sebagai pendapatan bank. Bunga bervariasi antara bank satu dengan bank yang lain, yang saat ini berkisar antara 9-12% pertahun. Ada beberapa sistem perhitungan bunga yang berlaku dalam penyaluran KPR, yaitu sistem bunga flat dan efektif dan anuitas. Jangka waktu kredit biasanya adalah antara 1 tahun sampai 20 tahun. Semakin panjang waktu kredit yang diambil, maka cicilan yang dibayar akan semakin kecil setiap bulannya. Namun, beban bunga yang ditanggung akan semakin besar karena lamanya pinjaman. Dalam praktek perbankan syariah, KPR menggunakan pembiayaan murabahah (jual beli dengan angsuran). Bank dan nasabah secara bersama-sama mencari, menentukan, dan menawarkan unit rumah tinggal yang akan dibeli kepada pihak ketiga, bank akan membayar pembelian tersebut dan selanjutnya akan dijual kepada nasabah dengan perjanjian keuntungan yang disepakati bersama.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut dalam hal ini selanjutnya merumuskan permasalahan sebagai berikut, bagaimana operasional pembiayaan murabahah, mudharabah, dan musyarakah serta perbedaan yang mendasar pembiayaan bank syari'ah dengan bank konvensional. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (Field Research) yaitu Bank Mandiri Syari'ah cabang Bandar Lampung, dan Bank Mandiri. BSM adalah bank syari'ah kedua setelah Bank Muamalat. Metode yang digunakan adalah analisis komparatif atau membandingkan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional dilihat dari segi pembiayaannya. Dalam menganalisis pembiayaan

gunakan analisis kualitatif yang menggambarkan suatu hubungan atau pertimbangan antara jumlah tertentu dengan jumlah yang lain.

Pierson, seorang ahli ekonomi dari Belanda, menyatakan “Bank merupakan badan yang menerima kredit”, maksudnya adalah badan yang menerima simpanan dari masyarakat berupa giro, deposito berjangka dan tabungan. Untuk mengelolah simpanan dari masyarakat dan membayar biaya operasional bank, maka bank menyalurkan dana tersebut dalam bentuk investasi, untuk keperluan spekulasi, dan memberikan kredit secara besar-besaran kepada bank-bank lain atau pemerintah dengan investasi yang termasuk dalam bagian kegiatan perusahaan, dengan demikian memperoleh bagian keuntungan berupa dividen, atau tingkat bunga.⁵³

Dimana bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip konvesional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga bagi bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).⁵⁴

Dalam kegiatan perbankan sehari-hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya yaitu:

Bunga simpanan Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan dan bunga deposito.

Bunga pinjaman

⁵³ Pratama Rahardja, 1997, *Uang & Perbankan*, Jakarta : PT Rineka Cipta, hlm,87

⁵⁴ Kasmir, 2014, *Dasar-dasar perbankan*, Jakarta: Pt. RajaGrafindo Persada, hlm,53

Bunga pinjaman adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Sebagai contoh bunga kredit.

Kedua macam bunga ini merupakan komponen utama faktor biaya dan pendapat bagi bank. Bunga simpanan merupakan biaya dana yang harus dikeluarkan kepada nasabah sedangkan bunga pinjaman merupakan pendapatan yang diterima dari nasabah. Baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman masing-masing saling mempengaruhi satu sama lainnya. Sebagai contoh seandainya bunga simpanan tinggi, maka secara otomatis bunga pinjaman juga terpengaruh ikut naik dan demikian pula sebaliknya.⁵⁵

Dilihat dari segi cara menentukan harga Jenis bank jika dilihat dari segi cara menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli, terbagi dalam dua kelompok, yaitu :

Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Bank konvensional yaitu bank yang dalam aktivitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya, memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam persentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu. Persentase tertentu ini biasanya ditetapkan pertahun.⁵⁶

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia saat ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa

⁵⁵ Kasmir, 2002, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Perada, hlm,54

⁵⁶ Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, hlm,56

Indonesia dimana asal mula bank di Indonesia dibawah oleh kolonial belanda. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga keadaan para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan 2 metode, yaitu :

Menetapkan bunga sebagai harga untuk produk simpanan seperti giro, tabungan, ataupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjaman (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bungan tertentu. Penentuan harga dikenal dengan istilah spread based.

Untuk jasa-jasa bank dan lainnya pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini di kenal dengan istila fee based.

Bank konvensional yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang mana dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan. Keberadaan bank dan kantor bank yang lebih sedikit dapat membatasi akses masyarakat terhadap layanan perbankan syariah, yang pada akhirnya dapat menghambat pertumbuhan sektor ini. Selain itu, dominasi perbankan konvensional juga mencerminkan bahwa masih ada banyak kendala yang dihadapi oleh perbankan syariah, baik dalam aspek regulasi, infrastruktur, maupun penerimaan masyarakat. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai strategi yang perlu diterapkan untuk meningkatkan daya saing dan memperluas jangkauan perbankan syariah di Indonesia, sehingga mampu berkontribusi lebih signifikan terhadap inklusi keuangan dan pembangunan ekonomi nasional. Perbankan konvensional beroperasi berdasarkan perjanjian yang ditetapkan baik dalam hal internasional maupun nasional serta tunduk pada hukum formal negara. Fokus utama perbankan

konvensional adalah memperoleh keuntungan sebesar-besarnya dengan menitikberatkan pada profitabilitas dan pertumbuhan ekonomi. Sistem operasionalnya bergantung pada penggunaan bunga dan ketentuan umum yang diatur oleh hukum nasional. Beberapa institusi perbankan konvensional yang dimiliki oleh pemerintah di Indonesia meliputi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sementara bank konvensional swasta mencakup PT Bank Danamon Indonesia Tbk, PT Bank Permata Tbk, PT Bank Central Asia Tbk, dan sejumlah lainnya.

Kinerja industri perbankan syariah di Indonesia dapat dinilai dengan menggunakan indikator seperti rasio pembiayaan bermasalah (NPF) dan return on asset (ROA), yang mencerminkan kemampuan bank syariah dalam mengatasi pembiayaan yang mengalami masalah serta kemampuan mereka dalam menghasilkan keuntungan (Nurafini, 2022). Penilaian kinerja keuangan adalah cara bagi manajemen untuk memenuhi kewajiban kepada para penyandang dana dan mencapai tujuan perusahaan. Ini melibatkan proses kompleks dalam pengambilan keputusan manajemen, yang mencakup efektivitas penggunaan modal, efisiensi operasional, serta keamanan perusahaan dari berbagai tuntutan.⁵⁷

Bank syariah dan konvensional memiliki perbedaan dalam prinsip-prinsip operasional dan manajemen keuangannya, sehingga indikator yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan keduanya pun memiliki perbedaan. Secara

⁵⁷ Desjuneri, A., Harahap, L. R., & Aryanti, R. 2021. Analisis perbandingan kinerja keuangan pada bank BRI konvensional dan bank BRI Syariah. NCAF: *Journal Proceeding of National Conference on Accounting & Finance*, hlm,45

umum, indikator yang sama digunakan baik untuk bank syariah maupun konvensional, namun ada penekanan yang berbeda dalam penerapannya. Indikator kinerja keuangan seperti Return on Equity (ROE), Return on Assets (ROA), Cost to Income Ratio (CIR), Efficiency Ratio (ER), dan Capital Adequacy Ratio (CAR) digunakan baik untuk bank syariah maupun konvensional. Namun, dalam bank syariah, pengelolaan dana dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, yang melibatkan akad bagi hasil atau nisbah, serta tidak menerapkan sistem bunga. Sehingga dalam indikator seperti ROE dan ROA, terdapat perbedaan dalam mekanisme perhitungan dan penekanannya. Selain itu, bank syariah juga memberikan perhatian lebih pada kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaan dana, yang dapat tercermin dalam indikator seperti Profitability Ratio (PR) dan Asset Quality Ratio (AQR). Beberapa indikator umum yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan bank, baik syariah maupun konvensional, meliputi:

Return on Equity (ROE)

Return on Assets (ROA)

Cost to Income Ratio (CIR)

Efficiency Ratio (ER)

Capital Adequacy Ratio (CAR)

Liquidity Ratio (LR)

Profitability Ratio (PR)

Asset Quality Ratio (AQR)

Risk-Weighted Assets (RWA)

Interest Coverage Ratio (ICR)

Indikator-indikator ini memberikan gambaran yang komprehensif tentang kinerja keuangan bank dalam berbagai aspek, mulai dari profitabilitas, efisiensi operasional, hingga kemampuan untuk menghadapi risiko. Di Indonesia, sistem perbankan beroperasi dalam kerangka dual banking system yang memungkinkan bank untuk menjalankan aktivitas baik dalam model konvensional maupun syariah.⁵⁸ Tidak stabilnya sistem keuangan seringkali disebabkan oleh faktor-faktor yang beragam dan fluktuasi, yang biasanya merupakan hasil dari kombinasi kegagalan pasar akibat faktor struktural atau perilaku. Kegagalan pasar tersebut bisa bersumber dari luar negeri (internasional) maupun dalam negeri (domestik).

Dalam mengukur kinerja keuangan bank, selain memperhatikan indikator-indikator tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan. Pertama, kualitas aset, yang dapat diukur dengan rasio NPF, memberikan gambaran tentang seberapa sehat portofolio pinjaman bank. Kedua, likuiditas, yang dapat diukur dengan rasio FDR, mengindikasikan kemampuan bank untuk membayar kewajiban jangka pendek. Ketiga, profitabilitas, yang dapat diukur dengan rasio ROA, memberikan gambaran tentang seberapa efisien bank dalam menghasilkan keuntungan dari operasionalnya. Keempat, efisiensi operasional, yang dapat diukur dengan rasio BOPO, menunjukkan seberapa efisien biaya operasional bank dalam menghasilkan pendapatan. Selain itu, rasio CAR juga perlu diperhatikan untuk memastikan bahwa bank memiliki modal yang cukup untuk menghadapi risiko yang mungkin timbul dalam operasionalnya. Dengan memperhatikan semua hal ini, analisis kinerja

⁵⁸ Muhri, A., Habbe, A. H., & Rura, Y. 2022, Analisis perbandingan stabilitas bank syariah dan bank konvensional. *Owner Riset & Jurnal Akuntansi*.

keuangan bank dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif dan akurat tentang kondisi keuangan dan operasional bank.

Sebagai lembaga keuangan, bank harus mempertahankan kinerjanya agar dapat beroperasi secara optimal, terutama dalam menghadapi persaingan dengan bank konvensional yang telah berkembang pesat di Indonesia. Untuk tetap eksis dalam industri perbankan yang kompetitif, manajemen yang efektif menjadi krusial. Faktor utama yang harus diprioritaskan oleh bank untuk bertahan adalah kinerja keuangan.⁵⁹ Kinerja keuangan perbankan adalah hasil dari interaksi sejumlah faktor yang beragam. Salah satu faktor utama yang memengaruhi kinerja ini adalah profitabilitas, yang mencakup laba, biaya operasional, dan tingkat pengembalian investasi. Selain itu, likuiditas juga memegang peranan penting dalam mengindikasikan kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Solvabilitas, yang mengukur kemampuan bank dalam menghadapi risiko dan menanganikan kewajiban jangka panjang, juga memiliki peran penting dalam menentukan kinerja keuangan. Efisiensi operasional, yang mencerminkan bagaimana bank mengelola biaya operasionalnya untuk meningkatkan keuntungan, juga menjadi faktor yang signifikan.

Di sisi lain, faktor-faktor makroekonomi seperti inflasi, pengangguran, dan pertumbuhan ekonomi memiliki dampak yang signifikan pada kinerja keuangan perbankan. Selain itu, teknologi juga berperan penting dalam membentuk kinerja keuangan perbankan melalui pemanfaatan sistem informasi, teknologi pembayaran,

⁵⁹ Rindawati, E. 2007. *Analisis perbandingan kinerja keuangan suku bunga bank syariah dengan bank konvensional Kota Kendari*. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.hlm,56

dan teknologi komunikasi. Terdapat perbedaan antara Bank Syariah dan Konvensional dalam faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan:

Bank syariah dan konvensional memiliki strategi bisnis yang berbeda, dengan bank syariah menekankan prinsip-prinsip syariah seperti konsep falah dan mashlahah sementara bank konvensional lebih fokus pada tujuan keuntungan finansial.

Bank syariah cenderung memiliki kualitas aset yang lebih tinggi karena pengelolaan dana mereka mematuhi prinsip-prinsip syariah, sementara bank konvensional tidak terikat pada pertimbangan tersebut.

Bank syariah memiliki likuiditas yang lebih tinggi karena prinsip-prinsip syariah mendorong pengelolaan dana dengan lebih hati-hati, sementara bank konvensional mungkin menghadapi situasi likuiditas yang berbeda.

Perbedaan dalam mekanisme investasi dan pengelolaan dana dapat menyebabkan bank syariah dan konvensional memiliki tingkat profitabilitas yang berbeda, dengan bank syariah yang lebih menempatkan penekanan lebih besar pada kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

Sebagian besar aset bank adalah likuid dan perputaran aktiva dan pasivanya tinggi. Bisnis perbankan sangat tergantung pada kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa perbankan. Jika ada isu terkait kondisi bank yang tidak sehat, masyarakat cenderung menarik dana mereka dari bank, yang dapat memperburuk kondisi bank tersebut.⁶⁰

⁶⁰ Arinta, Y. N. 2016, Analisis perbandingan kinerja keuangan antara bank syariah dan bank konvensional (studi kasus pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Mandiri). Muqtasid: *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, hlm,88

Analisis Profitabilitas (Profitability Analysis) adalah suatu metode dalam mengevaluasi kinerja keuangan baik bank konvensional maupun syariah. Dalam dunia perbankan, analisis ini bertujuan untuk memahami bagaimana bank menghasilkan keuntungan dari operasionalnya dan bagaimana faktor-faktor seperti likuiditas, risiko, dan efisiensi operasional memengaruhi kinerja keuangannya. Baik bank konvensional maupun syariah menggunakan berbagai indikator keuangan dalam analisis profitabilitas mereka. Peningkatan profitabilitas bank diharapkan dapat menguatkan stabilitas bank karena profitabilitas juga merupakan salah satu faktor yang berkontribusi pada stabilitas bank.⁶¹

Bank konvensional umumnya menggunakan indikator seperti Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Cost to Income Ratio (CIR), dan Net Interest Margin (NIM) dalam analisis profitabilitas mereka. Di sisi lain, bank syariah juga menggunakan indikator-indikator tersebut namun ditambah dengan rasio-rasio khusus syariah seperti Non Performing Financing (NPF) dan Financing To Deposit Ratio (FDR) yang mempertimbangkan prinsip-prinsip syariah dalam evaluasi kinerja keuangan. Sebagai contoh, hasil analisis profitabilitas bank syariah di Indonesia menunjukkan bahwa Capital Adequacy Ratio (CAR) dan NIM memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap ROA, sementara Biaya Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO) memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA pada bank konvensional. Namun, faktor lain seperti Non Operating Margin (NOM) juga mempengaruhi kinerja keuangan bank syariah dengan arah positif.

⁶¹ Fatoni, A., & Sidiq, S, 2019, Analisis perbandingan stabilitas sistem perbankan syariah dan konvensional di Indonesia. Ekspansi: *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan Dan Akuntansi*.hlm,66

Profitabilitas dan efisiensi operasional yang dicapai oleh sebagian besar perbankan tidaklah berkelanjutan. Ini disebabkan oleh struktur aktiva produktif bank yang lemah. Marginal bank semakin mengecil karena tren penurunan suku bunga. Selain itu, sebagian pendapatan perbankan berasal dari aktivitas perdagangan yang fluktuatif, sementara rasio aset per nasabah rendah, yang membuat biaya operasional perbankan Indonesia relatif tinggi dibandingkan dengan negara lain.⁶² Rinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG) di Bank konvensional dan Bank syariah pada dasarnya serupa, yang mencakup transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, dan keadilan. Namun, Bank syariah menambahkan prinsip kejujuran, edukasi, kepercayaan, dan manajemen profesional. Perbedaan utama terletak pada aspek kepatuhan syariah dan struktur organisasi, di mana Bank syariah memiliki Dewan Pengawas Syariah dan Dewan Syariah Nasional.

Analisis likuiditas juga diperlukan dalam kegiatan pembiayaan konvensional sebab Analisis Likuiditas (Liquidity Analysis) adalah sebuah pendekatan dalam menilai kemampuan suatu bank dalam memenuhi kewajiban keuangan secara tepat waktu, terutama dalam ketersediaan dana untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Untuk mengevaluasi kinerja dalam industri perbankan, dilakukan dengan mengukur kesehatannya berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, yang mencakup unsur modal, kualitas aset, manajemen, keuntungan, dan likuiditas. Salah satu indikator yang digunakan adalah Loan

⁶² Dangnga, M. T., & Haeruddin, M. I. M. 2018. *Kinerja keuangan perbankan: Upaya untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat*. In A. Akbar (Ed.), Pustaka Taman Ilmu. CV. Nur Lina.hlm,24

Deposit Ratio (LDR), yang menggambarkan tingkat likuiditas bank. Semakin tinggi LDR, semakin besar kemungkinan bagi bank untuk meningkatkan labanya, asalkan bank tersebut dapat menyalurkan kreditnya secara optimal.⁶³ Tingkat likuiditas bank mencerminkan seberapa mudah bank tersebut dapat memenuhi kewajiban jangka pendek, seperti membayar pinjaman kepada nasabah atau kreditur, serta memenuhi kebutuhan keuangan sehari-hari. Penilaian likuiditas dilakukan melalui penggunaan berbagai rasio keuangan, termasuk Rasio Lancar (Current Ratio), Rasio Cepat (Quick Ratio), Rasio Kas (Cash Ratio), dan Rasio Pinjaman terhadap Simpanan (Loan to Deposit Ratio). Rasio-rasio ini memberikan gambaran tentang sejauh mana bank memiliki aset lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek.

Perbedaan yang signifikan dalam analisis likuiditas antara bank syariah dan konvensional terletak pada sistem pengelolaan likuiditas. Bank konvensional cenderung menggunakan sistem bunga di mana mereka membayar bunga kepada nasabah, bahkan jika hal itu menyebabkan kerugian karena kredit yang diberikan. Di sisi lain, bank syariah menerapkan sistem bagi hasil di mana keuntungan dari pembiayaan harus dibagi kepada nasabah. Misalnya, bank syariah dapat menggunakan keuntungan dari investasi untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sementara bank konvensional mungkin harus membayar bunga kepada nasabahnya, yang dapat mengurangi likuiditasnya.

⁶³ Wahyuni, N. N. S., & Wimba, I. G. A. 2022. Analisis komparatif deskriptif kinerja bank umum syariah dengan bank konvensional (studi pada perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia). Widyia Amrita: *Jurnal Manajemen, Kewirausahaan Dan Pariwisata*, hlm, 21–32.

Selain itu, perbankan syariah umumnya menunjukkan tingkat likuiditas yang lebih baik daripada bank konvensional. Ini disebabkan oleh prinsip bagi hasil yang diterapkan oleh bank syariah, yang memungkinkan mereka untuk menggunakan keuntungan dari pembiayaan untuk menutupi kewajiban jangka pendek. Sebagai contoh, bank syariah dapat menggunakan keuntungan dari investasi untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sementara bank konvensional mungkin harus membayar bunga kepada nasabahnya, yang dapat mempengaruhi likuiditasnya. Dalam melakukan analisis likuiditas perbankan syariah, terdapat beberapa rasio yang umum digunakan, antara lain:

Rasio Lancar (Current Ratio). Membagi aset lancar dengan kewajiban lancar untuk menilai kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendek.

Rasio Cepat (Quick Ratio). Membagi aset lancar dikurangi persediaan dengan kewajiban lancar untuk mengevaluasi kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendek tanpa bergantung pada persediaan.

Rasio Kas (Cash Ratio). Membagi kas dan setara kas dengan kewajiban lancar untuk menunjukkan seberapa besar bank memiliki kas tunai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek.

Rasio Pinjaman terhadap Simpanan (Loan to Deposit Ratio). Membagi jumlah pinjaman yang diberikan oleh bank dengan jumlah simpanan untuk menunjukkan seberapa besar bank mengandalkan dana dari pihak ketiga untuk memberikan pinjaman.

Teori "liquidity risk", menyoroti risiko yang dihadapi bank jika tidak memiliki cukup dana tunai untuk memenuhi kewajiban finansialnya secara tepat waktu. Sebagai contoh, ketika sebuah bank tidak memiliki cukup kas untuk

memenuhi penarikan dana besar dari nasabahnya, maka bank tersebut akan menghadapi risiko likuiditas yang dapat mengganggu operasionalnya. Oleh karena itu, analisis likuiditas membantu bank dalam mengelola risiko ini dengan memastikan ketersediaan dana yang cukup untuk memenuhi kewajiban jangka pendek.

Dari segi efisiensi pembiayaan konvensional juga dapat diukur melalui metode pengukuran yang disebut dengan Kinerja sering kali diukur melalui kinerja keuangan dengan menggunakan rasio keuangan, variabel, dan indikator kinerja sebagai proksi efisiensi. Ini berarti bahwa evaluasi kinerja seringkali menggunakan data keuangan untuk menilai seberapa efisien suatu entitas dalam mencapai tujuan-tujuannya.⁶⁴ Analisis Efisiensi (Efficiency Analysis) atau rasio efisiensi adalah perbandingan antara biaya operasional dan pendapatan operasional suatu bank, yang digunakan untuk menilai seberapa efisien bank tersebut dalam menjalankan aktivitas operasionalnya. Semakin tinggi nilai BOPO, semakin tidak efisien biaya operasional bank tersebut, yang berpotensi menandakan masalah dalam kondisi bank. Sebaliknya, semakin rendah nilai BOPO, menunjukkan tingkat efisiensi yang lebih tinggi dari bank tersebut (Suhendro, 2018). Metode ini sering melibatkan teknik seperti Data Envelopment Analysis (DEA) dan Stochastic Frontier Analysis (SFA). Tujuan dari analisis efisiensi perbankan meliputi:

Mengukur seberapa efisien bank dalam menggunakan sumber daya yang tersedia.

⁶⁴ Mursyid, M., & Kusuma, H, 2022, Menilai kinerja perbankan syariah dengan maqashid syariah Issue October, *JOURNAL EKONISIA*.

Menentukan faktor-faktor yang memengaruhi efisiensi bank dalam memanfaatkan sumber daya.

Mengidentifikasi area-area yang dapat ditingkatkan untuk meningkatkan efisiensi bank.

Proses analisis efisiensi perbankan meliputi langkah-langkah seperti pengumpulan data. Data yang diperlukan termasuk data input dan output bank, seperti aset, simpanan, pinjaman, biaya operasional, dan pendapatan. Setelah terkumpul kemudian diolah untuk menghasilkan indikator efisiensi yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kemampuan bank dalam memanfaatkan sumber daya. selanjutnya dilakukan analisis untuk menentukan tingkat efisiensi bank serta faktor-faktor yang mempengaruhi efisiensi tersebut.

Analisis efisiensi perbankan memiliki manfaat, antara lain:

Memungkinkan bank untuk mengidentifikasi area yang perlu ditingkatkan dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya yang tersedia.

Membantu bank dalam meningkatkan laba, mengurangi biaya operasional, dan meningkatkan efisiensi dalam penggunaan aset dan meningkatkan kepuasan nasabah dan reputasi bank dengan meningkatkan efisiensi dalam penggunaan sumber daya.

Mengembangkan strategi yang efektif dan meningkatkan kemampuan dalam menghadapi perubahan pasar dan teknologi serta tentunya kinerja keuangan.

Perbedaan antara analisis efisiensi dalam perbankan syariah dan konvensional terletak pada pendekatan dalam pengelolaan sumber daya dan prinsip yang mendasarinya. Meskipun proses analisisnya mungkin serupa, bank syariah lebih memperhatikan prinsip keadilan dan keberlanjutan dalam penggunaan sumber

daya, sementara bank konvensional lebih fokus pada keuntungan finansial semata. Sebagai contoh, bank syariah dapat lebih berorientasi pada prinsip bagi hasil dalam alokasi dana, sementara bank konvensional mungkin lebih mengutamakan pembayaran bunga kepada nasabahnya.

Dalam sebuah penelitian yang dilakukan oleh Hidayat menyatakan bahwa perbandingan kinerja keuangan antara bank syariah dan konvensional dengan mempertimbangkan perspektif Maqashid Syariah, menunjukkan bahwa keduanya memiliki rasio CAR yang tidak berbeda signifikan, menunjukkan ketersediaan modal yang cukup untuk menanggung risiko. Namun, terdapat perbedaan yang signifikan dalam ROA, ROE, NPL, LDR, dan BOPO. Berpegang pada Maqashid Syariah, bank konvensional cenderung lebih unggul dalam mengelola pendapatan dari aset perusahaan, modal investor, dan mengatasi pembiayaan bermasalah. Di sisi lain, bank syariah memiliki keunggulan dalam pengelolaan pembiayaan terhadap penerimaan dana serta efisiensi operasional dan pendapatan. Ini menggambarkan kelebihan dan kekurangan masing-masing jenis bank dalam mencapai tujuan-tujuan syariah.

Dalam melakukan pembiayaan konvensional diperlukan analisis risiko kredit guna memastikan pemberian kredit aman dalam koridor perlindungan hukum. Analisis Risiko Kredit (Credit Risk Analysis) dalam kinerja keuangan perbankan adalah metode penting untuk mengevaluasi kemampuan bank dalam menghadapi risiko yang timbul dari pemberian pinjaman kepada nasabah. Non-Performing Financing atau pembiayaan bermasalah atau risiko kredit adalah risiko kerugian yang terkait dengan debitur yang gagal atau tidak mampu memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana yang dipinjamkan sepenuhnya sesuai dengan tenggat

waktu atau setelahnya.⁶⁵ Metode analisis risiko kredit meliputi analisis fundamental, teknikal, dan kuantitatif, dengan fokus pada kinerja keuangan nasabah, tren, momentum, serta probabilitas dan sensitivitas.

Analisis risiko kredit mempengaruhi kinerja keuangan perbankan dengan cara mengidentifikasi tingkat risiko kredit yang dihadapi dan area yang perlu ditingkatkan untuk mengurangi risiko tersebut. Dampak risiko kredit terhadap kinerja keuangan perbankan meliputi:

Risiko kredit dapat mengakibatkan penurunan profitabilitas perbankan karena bank harus menanggung biaya yang timbul akibat kredit bermasalah. Biaya ini termasuk biaya penyelesaian kredit yang gagal, biaya hukum, dan biaya penagihan yang mungkin tidak sepenuhnya dapat dikompensasi. Akibatnya, bank mungkin mengalami penurunan pendapatan bersih dan laba.

Risiko kredit yang tinggi dapat menyebabkan penurunan kualitas aset perbankan karena adanya pinjaman yang gagal dilunasi oleh nasabah. Hal ini dapat menyebabkan penurunan nilai aset dan meningkatkan jumlah kredit bermasalah dalam portofolio bank, yang pada gilirannya mempengaruhi kemampuan bank untuk memberikan pinjaman baru.

Risiko kredit yang tinggi juga dapat mengakibatkan penurunan likuiditas perbankan karena adanya penarikan dana yang tidak terduga dari nasabah yang menemui kesulitan keuangan. Bank mungkin perlu menggunakan sebagian besar likuiditasnya untuk menutupi kerugian yang timbul akibat kredit bermasalah, yang

⁶⁵ Azwari, P. C., Dewi, P. R., & Zuhro, F, 2022, Analisis perbandingan kinerja keuangan pada bank umum syariah dan bank umum konvensional di Indonesia, *Jurnal Manajemen Indonesia*.

dapat mengurangi ketersediaan dana untuk operasional sehari-hari dan memenuhi kewajiban lainnya.

Risiko kredit yang tinggi dapat mempengaruhi kinerja operasional perbankan dengan meningkatkan beban administratif dan operasional. Bank mungkin perlu meningkatkan upaya dalam pemantauan dan pengelolaan risiko kredit, termasuk proses penilaian kredit, pemantauan portofolio kredit, dan tindakan penagihan yang agresif. Hal ini dapat menghabiskan sumber daya manusia dan keuangan, serta mengganggu efisiensi operasional bank.

Risiko kredit yang tidak terkendali dapat menyebabkan penurunan kinerja keuangan secara keseluruhan, yang mencakup penurunan pendapatan, peningkatan biaya, dan penurunan profitabilitas. Selain itu, dampak psikologis dari risiko kredit yang tinggi dapat mengganggu kepercayaan investor dan nasabah, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi harga saham bank dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan tersebut.

Penilaian risiko kredit dalam bank atau lembaga keuangan melibatkan sejumlah faktor seperti kemampuan pembayaran, reputasi kreditur, nilai jaminan, kondisi bisnis, kebijakan, dan peraturan. Berdasarkan faktor-faktor ini, bank atau lembaga keuangan akan menetapkan skor atau rating kredit untuk kreditur. Skor ini mencerminkan tingkat risiko yang terkait dengan pemberian kredit dan dapat digunakan untuk menentukan apakah kredit diberikan, syarat-syaratnya, dan tingkat bunganya.⁶⁶

⁶⁶ Budiarto, E. W. H. 2023, Pemetaan penelitian seputar Bank CIMB Niaga Syariah dan konvensional: Studi bibliometrik VOSviewer dan literature review, *JEMPER (Jurnal Ekonomi Manajemen Perbankan)*

Sistem pemberian kredit pada bank konvensional berfokus pada perolehan bunga yang ditentukan untuk debitur, di mana jumlah pembayaran yang harus dibayarkan oleh debitur mencakup pinjaman awal beserta bunga yang diterapkan oleh bank. Dalam perspektif syariah, praktik semacam itu dianggap sebagai riba. Di sisi lain, bank syariah menerapkan sistem pembiayaan yang berbeda, di mana bank dan debitur membuat perjanjian awal yang mencakup margin keuntungan untuk bank dan proses pembayaran utang oleh debitur. Keuntungan bank dalam sistem ini ditentukan oleh margin keuntungan yang disepakati.⁶⁷ Perbedaan lainnya antara analisis risiko kredit dalam perbankan syariah dan konvensional mencakup fokus pada prinsip syariah dan sistem operasional yang berbeda. Perbankan syariah menekankan prinsip keadilan dan kerjasama dalam akad bagi hasil antara bank dan nasabah, sedangkan perbankan konvensional lebih berorientasi pada suku bunga dan perjanjian umum. Selain itu, sistem operasional perbankan syariah didasarkan pada prinsip syariah, sementara perbankan konvensional mengikuti aturan nasional yang berlaku.

2.3 Efektivitas Dan Perbandingan Pembiayaan Konvensional Dengan Pembiayaan Syariah

Sekilas, bank syariah dan konvensional tampak sama. Bahkan sebagian besar bank saat ini memiliki cabang konvensional dan syariahnya sendiri. Meski demikian,

⁶⁷ Berlian, D., Andri, & Apriana, A, 2023, Perbandingan pemberian kredit antara bank konvensional dan pembiayaan bank syariah kepada usaha kecil dan menengah, *JPSI (Jurnal Perbankan Syariah Indonesia)*, hlm, 11

keduanya tetap berbeda Adapun mengenai perbedaan bank syariah dan konvensional adalah sebagai mana yang diuraikan berikut ini:

Tujuan Pendirian

Latar belakang dan tujuan didirikan menjadi perbedaan bank syariah dan bank konvensional pertama. Bank konvensional memiliki orientasi keuntungan dengan bebas nilai atau menganut prinsip yang dimiliki oleh masyarakat umum. Sedangkan dengan bank syariah, tujuan pendiriannya tidak hanya berorientasi pada profit saja, namun penyebaran dan penerapan nilai syariah. Aktivitas keuangan perbankan dilakukan tidak hanya melihat efek dunia saja, tetapi juga memperhatikan aspek akhirat juga.

Prinsip Pelaksanaan

Perbedaan perbankan syariah dan konvensional berikutnya yaitu penerapan prinsip masing-masing bank. Prinsip pelaksanaan antara bank syariah dan konvensional jelas berbeda. Sedangkan Bank konvensional menggunakan prinsip konvensional dengan acuan peraturan nasional dan internasional berdasarkan hukum berlaku. Sementara, prinsip bank syariah berdasarkan hukum Islam mengacu dari Al-quran dan Hadist serta diatur oleh fatwa Ulama. Sehingga seluruh aktivitas keuangannya menganut prinsip Islami.

Sistem Operasional

Sistem operasional juga menjadi perbandingan bank syariah dan bank konvensional. Pada bank konvensional, sistem operasionalnya memberlakukan penerapan suku bunga dan perjanjian secara umum berdasarkan aturan nasional. Akad

antara bank dan nasabah bank banyak dilakukan berdasarkan kesepakatan jumlah suku bunga. Sementara itu, bank syariah tidak menerapkan bunga dalam transaksinya. Menurut syariat Islam, bunga masuk dalam kategori riba. Sehingga sistem operasional bank syariah menggunakan akad bagi hasil atau nisbah. Kesepakatan antara nasabah dan pihak bank berdasarkan pembagian keuntungan dan melibatkan kegiatan jual beli.⁶⁸

Hubungan Antara Nasabah - Lembaga PerbankanMMM

Peran nasabah dan lembaga perbankan juga mempengaruhi perbedaan bank syariah dan bank konvensional. Dalam bank konvensional, hubungan antara nasabah dan lembaga perbankan yaitu debitur dan kreditur. Nasabah bank konvensional berperan sebagai kreditur, sementara perbankan berperan sebagai debitur. Berbeda dengan bank syariah, hubungan antara nasabah dan bank terbagi menjadi 4 jenis, meliputi penjual-pembeli, kemitraan, sewa dan penyewa. Dalam penggunaan akad murabahah, istishna, dan salam, pihak bank berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sementara akad musyarakah dan mudharabah memperlakukan hubungan kemitraan. Akad ijarah memposisikan bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa.

Kesepakatan formal

Proses transaksi dalam lembaga perbankan harus ada kesepakatan atau perjanjian formal antara nasabah dan pihak bank. Perbedaan bank syariah dan bank konvensional ditinjau dari kesepakatan formal yaitu bank konvensional melakukan perjanjian secara hukum nasional. Berbeda pada bank syariah melakukan akad dengan memperhatikan hukum Islam juga. Beragam jenis akad transaksi dalam bank syariah

⁶⁸ Zulhamdi Zulhamdi, 2022, “*Jual Beli Salam (Suatu Kajian Praktek Jual Beli Online Shopee)*,” *Syarah* 11, no. 1

mulai dari mencari keuntungan hingga layanan jasa sosial. Tidak hanya itu, dalam melaksanakan perjanjian, terdapat beberapa rukun dan syarat sah yang harus ditunaikan untuk mengesahkan akad tersebut.

Perbedaan bank syariah dan konvensional juga ditinjau dari pengawas kegiatannya. Meskipun keduanya sama-sama diatur oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan, tetapi pihak yang mengawasinya berbeda. Bank konvensional diawasi oleh dewan komisaris dalam aktivitasnya. Sementara struktur pengawasan bank syariah terdiri dari berbagai lembaga, diantaranya dewan pengawas syariah, dewan syariah nasional, dan dewan komisaris bank.

Proses Pengelolaan Dana

Karena bank syariah menerapkan prinsip Islam, maka berpengaruh juga terhadap kebijakan pengelolaan dana. Sehingga perbedaan bank syariah dan bank konvensional selanjutnya yaitu proses pengelolaan dana. Pada bank konvensional, pengelolaan dana dapat dilakukan dalam seluruh lini bisnis menguntungkan di bawah naungan Undang-Undang. Sementara, uang nasabah dalam bank syariah harus dipergunakan sesuai aturan Islam. Bank syariah harus mengelola dana nasabah pada lini bisnis yang diizinkan oleh aturan Islam. Akibatnya, uang nasabah tidak boleh diinvestasikan atau dikelola pada bidang usaha bertentangan dengan nilai Islam, seperti perusahaan rokok, narkoba, dan sebagainya.

Sistem bunga

Perbedaan perbankan syariah dan konvensional paling menonjol terlihat dari penerapan sistem bunga. Bank umum menggunakan suku bunga sebagai acuan

dasar dan keuntungan. Sementara, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, tetapi imbal hasil atau nisbah. Bagi hasil diperoleh dari pembagian keuntungan antara bank dan nasabah.

Pembangunan keuntungan

Keuntungan perbankan merupakan perbedaan bank syariah dan konvensional. Pada bank syariah, keuntungan bank diperoleh dari hasil jual beli, sewa-menyewa, dan kemitraan dengan nasabah. Tetapi bank konvensional mendapatkan keuntungan dari suku bunga yang dibebankan pada nasabah.

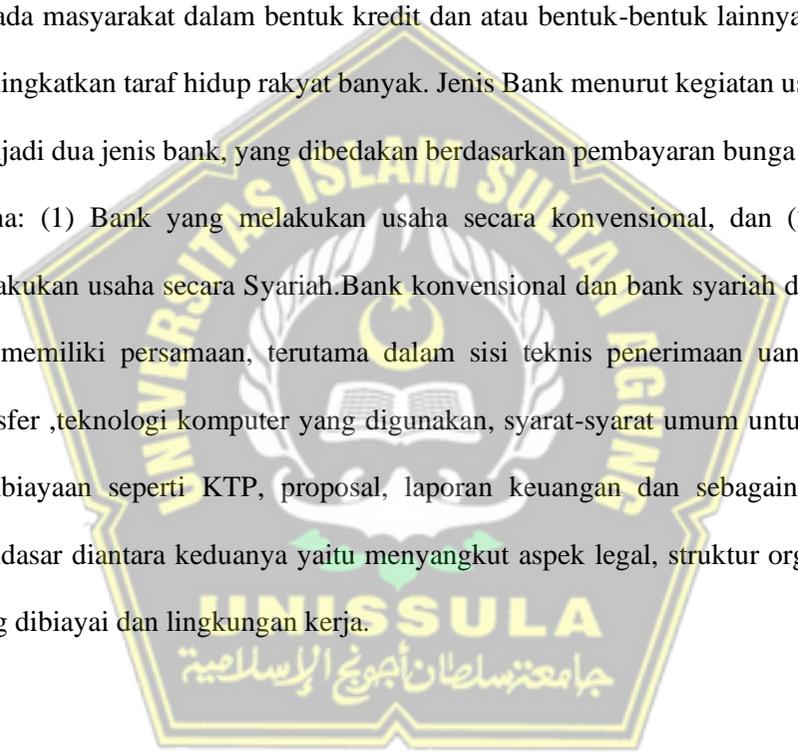
Pengelolaan denda

Terakhir, perbandingan bank syariah dan bank konvensional adalah pengelolaan denda. Ketika Anda terlambat melakukan pembayaran dalam bank konvensional, terdapat denda yang dibebankan kepada nasabah. Bahkan besaran bunga bisa semakin meningkat, bila nasabah tidak membayar hingga batas waktu ditetapkan. Sementara itu, bank syariah tidak memiliki aturan beban denda bagi nasabah saat terlambat atau tidak bisa membayar. Sebagai gantinya, bank akan melakukan perundingan dan kesepakatan bersama. Meskipun beberapa bank syariah ada yang menetapkan denda pada kasus tertentu, tetapi uang denda dari nasabah tidak dinikmati oleh pihak bank melainkan dianggarkan sebagai dana sosial.

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional kalau Hukum bank syariah berdasarkan syariah islam berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist serta Fatwa Ulama (MUI) sedangkan bank konvensional hukumnya berdasarkan Hukum positif yang berlaku di Indonesia , Bank Syariah akan menolak pengajuan kredit yang ditujukan untuk hal-hal

yang bisa melanggar hukum Islam (Hanya untuk usaha yang halal) sedangkan Penyaluran kredit pada bank konvensional bisa dilakukan pada berbagai bisnis yang dianggap aman dan menguntungkan. Selama tidak menyalahi aturan dan hukum yang berlaku.

Menurut Undang-Undang nomor 10 tahun 1998, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Jenis Bank menurut kegiatan usahanya dibagi menjadi dua jenis bank, yang dibedakan berdasarkan pembayaran bunga atau bagi hasil usaha: (1) Bank yang melakukan usaha secara konvensional, dan (2) Bank yang melakukan usaha secara Syariah. Bank konvensional dan bank syariah dalam beberapa hal memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum untuk memperoleh pembiayaan seperti KTP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Perbedaan mendasar diantara keduanya yaitu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.



BAB III

KONSTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH NON BANK OLEH DEVELOPER PROPERTY SYARIAH DI INDONESIA

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Muhammad, 2016: 41). Menurut Susilo (2017) pembiayaan adalah istilah yang dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.

Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 mendefinisikan bahwa, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk
- c. ijarah muntahiya bittamlik;
- d. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
- e. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- f. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Berdasarkan definisi dari Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 di atas, kata pembiayaan lebih tepat digunakan untuk pendanaan berdasarkan prinsip syariah bila dibandingkan dengan menggunakan kata kredit.

Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank didefinisikan sebagai pembiayaan perumahan dengan prinsip syariah yang diberikan oleh lembaga atau perusahaan bukan bank.

3.1. Konsep Dasar Pembiayaan

Pembiayaan adalah proses penyediaan dana untuk membiayai berbagai kegiatan atau investasi yang diperlukan oleh individu, perusahaan, maupun pemerintah. Dalam dunia ekonomi, pembiayaan tidak hanya terbatas pada pinjaman uang, tetapi juga mencakup berbagai instrumen keuangan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal. Terdapat beberapa jenis pembiayaan yang dapat dipilih berdasarkan jangka waktu, yaitu pembiayaan jangka pendek, menengah, dan panjang. Pembiayaan jangka pendek biasanya dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang bersifat sementara, dengan jangka waktu kurang dari satu tahun. Sebaliknya, pembiayaan jangka panjang digunakan untuk investasi yang memerlukan waktu lebih lama untuk memberikan hasil, seperti pembangunan infrastruktur atau akuisisi aset tetap. Selain itu, pembiayaan juga dapat dikategorikan berdasarkan sumbernya menjadi pembiayaan internal, yang berasal dari dana sendiri atau keuntungan yang ditahan, dan pembiayaan

eksternal, yang bersumber dari luar perusahaan, seperti pinjaman bank, penerbitan obligasi, atau investasi dari pihak ketiga.

Pentingnya pembiayaan tidak dapat dipandang sebelah mata, karena ia memiliki peranan krusial dalam pengembangan ekonomi dan pertumbuhan suatu entitas. Tanpa akses ke pembiayaan yang memadai, perusahaan akan kesulitan melakukan ekspansi, berinvestasi dalam teknologi baru, atau bahkan memenuhi kebutuhan operasional sehari-hari. Di tingkat individu, pembiayaan memungkinkan orang untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, seperti membeli rumah atau kendaraan, yang mungkin tidak dapat dilakukan secara tunai. Di tingkat makro, pembiayaan yang efisien dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dengan meningkatkan investasi dan menciptakan lapangan kerja baru. Proses pembiayaan umumnya dimulai dengan identifikasi kebutuhan dana, diikuti oleh penentuan jenis pembiayaan yang paling sesuai, dan akhirnya pengajuan permohonan kepada lembaga yang relevan. Dalam tahap ini, penyusunan proposal yang jelas dan mendetail sangat penting, karena ini akan menjadi dasar evaluasi oleh lembaga pemberi pinjaman.

Namun, pembiayaan juga membawa risiko yang perlu diperhitungkan. Beberapa risiko tersebut meliputi ketidakpastian pasar, fluktuasi suku bunga, dan kemungkinan peminjam gagal dalam memenuhi kewajiban pengembalian pinjaman. Oleh karena itu, analisis risiko menjadi langkah yang sangat penting dalam proses pembiayaan agar pengelolaan risiko dapat

dilakukan secara efektif. Dengan memahami berbagai aspek terkait pembiayaan, baik dari jenis, pentingnya, proses, hingga risiko yang ada, para pemangku kepentingan dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dan strategis. Hal ini pada akhirnya tidak hanya akan meningkatkan kinerja individu atau perusahaan, tetapi juga memberikan kontribusi positif bagi pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Suatu akad dianggap sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun akad adalah sesuatu yang harus ada dalam suatu perjanjian. Pada umumnya rukun dalam muamalah bidang ekonomi ada tiga, yaitu: pelaku akad, objek akad, dan Shighat atau pernyataan pelaku akad (ijab dan qabul). Syarat adalah sesuatu yang keberadaannya sebagai pelengkap rukun. Syarat akad ada empat, yaitu: Syarat berlakunya akad; Syarat sahnya akad (*shihah*); Syarat terealisasinya akad (*nafadz*); dan Syarat lazim.

Jenis-jenis akad pembiayaan dalam muamalah bidang ekonomi adalah: akad kemitraan dalam bisnis berupa Mudharabah dan Musyarakah; akad sewa menyewa berupa Ijarah dan Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT); akad jual beli berupa Salam, Istishna dan murabahah.

Akad mudharabah adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (malik, shahibul maal, LKS) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (amil, mudharib, nasabah) bertindak sebagai pengelola, dan keuntungan usaha mereka bagi sesuai kesepakatan yang

dituangkan dalam kontrak.⁶⁹ Musyarakah (*syirkah*) adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.⁷⁰

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁷¹ Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.⁷²

Salam merupakan bentuk jual beli dengan pembayaran di muka dan penyerahan barang di kemudian hari (*advanced payment atau forward buying atau future sale*) dengan harga, spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal dan tempat penyerahan yang jelas, serta disepakati sebelumnya dalam perjanjian.⁷³ Istishna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.⁷⁴ Murabahah adalah akad jual beli barang

⁶⁹ Sam, M. Ichwan, dkk, 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: Penerbit Erlangga. hlm. 77.

⁷⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM). 2009. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 50.

⁷¹ Antonio, Muhammad Syafi'i, 2017. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani. hlm. 117.

⁷² Ascarya, 2015. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hlm. 103.

⁷³ *Ibid.* hlm. 90.

⁷⁴ *Op.Cit.* hlm. 19.

dengan menyatakan harga perolehan dan margin (keuntungan) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁷⁵

3.2. Akad Pembiayaan Perumahan Syariah

Akad pembiayaan perumahan syariah adalah sebuah kontrak atau perjanjian yang digunakan dalam transaksi pembiayaan rumah berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam konteks ini, akad berfungsi sebagai landasan hukum yang mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, yaitu pemberi pembiayaan (lembaga keuangan syariah) dan penerima pembiayaan (nasabah). Salah satu tujuan utama dari akad ini adalah memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan syariat Islam yang melarang praktik riba (bunga) dan mendorong keadilan serta transparansi dalam setiap transaksi.

Ada beberapa jenis akad yang umum digunakan dalam pembiayaan perumahan syariah, di antaranya adalah akad Murabahah, Musyarakah, dan Ijarah. Akad Murabahah adalah salah satu bentuk pembiayaan di mana lembaga keuangan syariah membeli Perumahan yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, ditambah margin keuntungan. Dalam akad ini, nasabah mengetahui harga pokok dan margin keuntungan yang diterapkan, sehingga transaksi berlangsung dengan transparan. Di sisi lain, akad Musyarakah

⁷⁵ Mardani, 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup. hlm 136.

adalah akad kemitraan di mana kedua belah pihak, baik lembaga keuangan maupun nasabah, berkontribusi pada modal untuk membeli Perumahan. Dalam hal ini, kepemilikan atas Perumahan dibagi sesuai dengan proporsi kontribusi modal masing-masing, dan keuntungan serta risiko juga dibagi berdasarkan kesepakatan. Akad Ijarah, yang sering diterjemahkan sebagai sewa, juga dapat digunakan dalam pembiayaan perumahan syariah, di mana lembaga keuangan membeli Perumahan dan menyewakannya kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu, setelah itu nasabah memiliki opsi untuk membeli Perumahan tersebut.

Kelebihan dari pembiayaan perumahan syariah adalah bahwa ia menawarkan alternatif yang sesuai dengan prinsip moral dan etika Islam. Dalam akad syariah, terdapat penekanan pada keadilan dan keseimbangan antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini berbeda dengan sistem konvensional yang sering kali berorientasi pada keuntungan semata, bahkan terkadang mengabaikan kesejahteraan debitur. Selain itu, pembiayaan perumahan syariah memberikan ruang bagi nasabah untuk lebih memahami transaksi yang dilakukan, karena setiap biaya dan margin keuntungan dinyatakan dengan jelas. Dengan transparansi ini, nasabah dapat membuat keputusan yang lebih baik dan merasa lebih aman dalam bertransaksi.

Di Indonesia, pertumbuhan pembiayaan perumahan syariah menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini dipicu oleh meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya

investasi yang sesuai dengan prinsip syariah. Banyak lembaga keuangan syariah yang menawarkan produk pembiayaan perumahan dengan berbagai pilihan akad yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Masyarakat kini lebih memilih untuk memilih lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan perumahan karena mereka ingin memastikan bahwa investasi yang dilakukan tidak hanya memberikan keuntungan, tetapi juga selaras dengan nilai-nilai moral.

Namun, ada beberapa tantangan yang dihadapi dalam implementasi pembiayaan perumahan syariah. Salah satunya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Banyak calon pembeli rumah yang belum sepenuhnya memahami perbedaan antara pembiayaan syariah dan konvensional, sehingga mereka merasa ragu untuk memilih produk syariah. Edukasi dan sosialisasi yang efektif tentang pembiayaan syariah sangat penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat. Di samping itu, ada juga tantangan regulasi yang harus dihadapi oleh lembaga keuangan syariah dalam menjalankan operasional mereka. Kebijakan pemerintah dan regulasi yang mendukung pengembangan pembiayaan syariah perlu terus diperkuat agar lembaga keuangan syariah dapat berfungsi secara optimal.

Dari sudut pandang ekonomi makro, pembiayaan perumahan syariah berpotensi memberikan dampak positif terhadap perekonomian. Dengan berkembangnya sektor ini, diharapkan akan ada peningkatan akses

masyarakat terhadap perumahan yang layak dan terjangkau. Hal ini juga dapat mendorong pertumbuhan sektor konstruksi dan industri terkait lainnya, menciptakan lapangan kerja baru, serta meningkatkan investasi domestik. Selain itu, pembiayaan perumahan syariah juga dapat berkontribusi dalam pengurangan tingkat kemiskinan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Secara keseluruhan, akad pembiayaan perumahan syariah bukan hanya sekadar alat untuk mendapatkan dana, tetapi juga merupakan instrumen yang membawa nilai-nilai etika dan moral dalam setiap transaksi. Melalui pemahaman yang baik mengenai akad ini, diharapkan masyarakat dapat mengambil keputusan yang bijak dan cerdas dalam mengelola keuangan, serta memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, pembiayaan perumahan syariah diharapkan dapat berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Teori dan kajian tentang perumahan yang sering dijumpai adalah teori dan kajian tentang perumahan menggunakan bank, karena pada kenyataannya pembiayaan perumahan umumnya menggunakan bank. Oleh karena itu, sebagai bahan perbandingan dalam membahas Developer Perumahan Syariah, digunakan teori dan kajian pembiayaan pada bank syariah.

Pembiayaan untuk memiliki rumah pada bank syariah termasuk katagori pembiayaan konsumen, dinamakan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Fasilitas pembiayaan ini diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian tempat tinggal/rumah/ apartemen/rukan yang dijual melalui developer atau non developer dan diperuntukkan bukan untuk kegiatan usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi.⁷⁶

Akad pembiayaan yang bisa diaplikasikan pada pembiayaan perumahan adalah: pembiayaan Akad Murabahah, pembiayaan Akad Istishna, Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menyebutkan harga pokok penjualan (HPP) kepada pembeli dan pembeli mem- bayar dengan harga yang dlebihkan sebagai keuntungan yang disepakati. Ketentuan dalam transaksi jual beli murabahah⁷⁷ adalah: bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi dengan nasabah; harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya dapat dibiayai sebagian atau seluruhnya oleh bank; bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; Harga jual barang adalah harga beli bank dari pemasok dan biaya lainnya ditambah keuntungan. Harga jual dan jangka waktu pembayaran harus disepakati oleh

⁷⁶ Ikatan Bankir Indonesia, 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. hlm.50.

⁷⁷ Soemitra, Andri, 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 79.

kedua pihak. Selama berlakunya akad, harga jual yang disepakati dan dicantumkan dalam akad jual beli tidak dapat diubah; barang segera diserahkan setelah akad sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh, umumnya dibayar secara cicilan; bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa dijanjikan di muka.

Akad istishna adalah akad jual beli barang pesanan antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual) dengan spesifikasi dan harga yang disepakati pada awal akad dan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. Syarat dan ketentuan istishna adalah: bank bertindak sebagai pihak penyedia dana; bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar salam; penyediaan dana nasabah oleh bank

dapat dilakukan dalam beberapa kali termin setelah pembiayaan istishna disepakati; Pembayaran kepada nasabah oleh bank tidak boleh dalam bentuk piutang bank atau berupa pembebasan utang nasabah kepada bank; Skema pembiayaan istishna pada bank syariah umumnya diterapkan pada pembiayaan konstruksi dan manufaktur.⁷⁸

Akad IMBT adalah akad yang merupakan perpaduan antara akad jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Aplikasi dan mekanisme ijarah

⁷⁸ *Op.cit.* Ikatan Bankir Indonesia. hlm. 179.

muntahiya bittamlik, bank selain bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan. Perpindahan objek sewa dapat diperlakukan sebagai hadiah, atau penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa, atau penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, atau penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.⁷⁹

Perusahaan pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.⁸⁰ Pembiayaan syariah pada perusahaan pembiayaan adalah pembiayaan yang didasarkan atas persetujuan atau kesepakatan antara perusahaan pembiayaan dengan pihak yang dibiayai dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kegiatan usaha perusahaan pembiayaan syariah meliputi: sewa guna usaha syariah; anjak piutang; usaha kartu kredit; dan pembiayaan konsumen. Sewa guna usaha (*leasing*) syariah dan pembiayaan konsumen (*consumer*

⁷⁹ *Op.cit.* Soemitra. hlm. 79.

⁸⁰ *Ibid.* hlm. 335.

finance) syariah dapat diterapkan pada pembiayaan perumahan. Sewa guna usaha syariah menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik, sedangkan pembiayaan konsumen menggunakan akad murabahah.⁸¹

3.3. Proses Pembiayaan Perumahan Syariah

Bila mengacu pada bank syariah, proses pembiayaan merupakan proses yang kompleks dan terukur. Proses pembiayaan yang kompleks melibatkan proses yang berawal dari pengumpulan informasi dan verifikasi nasabah serta objek pembiayaan, proses analisis dan persetujuan pembiayaan, proses administrasi dan pembukuan pembiayaan, proses pemantauan pembiayaan, hingga pelunasan dan penyelamatan pembiayaan. Proses pembiayaan merupakan sebuah proses yang terukur dari prosedur yang digunakan, sumber daya yang melaksanakan, waktu penyelesaian proses pembiayaan, dan risiko yang dihadapi bank. Proses pembiayaan dilakukan dengan mengacu pada kebijakan dan pedoman yang telah ditetapkan, serta teradministrasi dan terdokumentasi dengan baik.⁸²

Proses awal dari pembiayaan adalah mengumpulkan informasi dan data calon konsumen atau calon nasabah. Data dan informasi yang dikumpulkan, antara lain: permohonan pembiayaan; identitas nasabah; bukti sumber penghasilan; dan dokumen kepemilikan agunan.

⁸¹ *Ibid.* hlm. 365.

⁸² *Op.cit.* Ikatan Bankir Indonesia. hlm.104.

Untuk memastikan kebenaran data yang disampaikan oleh calon nasabah pembiayaan, maka dilakukan verifikasi terhadap data tersebut dengan menggunakan beberapa metode sebagai berikut: interviu nasabah; pengecekan silang terhadap data yang disampaikan oleh calon nasabah; bank checking, dengan sistem internal bank atau Informasi Nasabah Pembiayaan Individual (IDI) Bank Indonesia; kunjungan ke lokasi usaha (on the spot); trade checking untuk calon nasabah non fix income earner; dan kunjungan ke lokasi agunan.⁸³

Informasi/data yang telah dikumpulkan dan diverifikasi kemudian dianalisis dengan analisis scoring system dan evaluasi kebutuhan nasabah. Pada analisis scoring system, setiap elemen informasi tentang nasabah dan objek pembiayaan ditetapkan nilai bobotnya. Informasi yang disampaikan oleh nasabah melalui aplikasi pembiayaan ini secara sistematis akan menghasilkan nilai atau score tertentu yang menggambarkan ukuran potensi risiko calon nasabah. Hasil analisis terhadap ukuran potensi risiko calon nasabah tersebut kemudian digunakan oleh bank untuk memutuskan persetujuan pembiayaan. Kriteria yang ditetapkan menjadi parameter pada scoring system disebut credit acceptance criteria, yang terdiri atas: penghasilan, debt service ratio (DSR), jangka waktu pembiayaan; dan limit

⁸³ *Ibid.* hlm.111.

pembiayaan. Debt service ratio (DSR), yaitu perbandingan antara besarnya angsuran pembiayaan yang diajukan terhadap penghasilan.

Untuk menentukan jumlah pembiayaan yang sesungguhnya, evaluasi pembiayaan dilakukan dengan cara: evaluasi berdasarkan nilai jaminan, misalnya bank menetapkan 60% dari NJOP jaminan atau nilai wajar; evaluasi berdasarkan jumlah biaya yang dikeluarkan oleh nasabah untuk pembiayaan usaha; dan evaluasi berdasarkan penghasilan nasabah, misalnya kebijakan bank yang menetapkan tidak boleh lebih dari 30% gaji nasabah per bulan.

Proses administrasi dan pembukuan pembiayaan meliputi proses-proses: surat pemberitahuan keputusan pembiayaan; akad pembiayaan; pengikatan agunan yang; penutupan asuransi; dan disbursement (pencairan pembiayaan).⁸⁴ Pengikatan agunan disesuaikan dengan jenis agunannya, bisa berwujud Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hipotek, fidusia, gadai, atau Surat Kuasa Menjual. Agunan pembiayaan harus dilengkapi atau ditutup dengan asuransi kerugian, sebagai salah satu upaya mengamankan agunan dan memperkecil risiko pembiayaan.

Pemantauan pembiayaan dilakukan dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut: pemantauan pembiayaan secara on desk, pemantauan pembiayaan secara on site, early warning signal (antisipasi dini), dan annual review pembiayaan.

⁸⁴ *Op.Cit.* Ikatan Bankir Indonesia. hlm.115.

Jika pembiayaan bermasalah, pelunasan bisa terjadi di luar kesepakatan awal, maka bank wajib melakukan penyelamatan pembiayaan. Beberapa strategi bank yang biasa digunakan dalam penyelamatan pembiayaan yaitu: restrukturisasi, likuidasi agunan, penyelesaian pembiayaan melalui pihak ketiga, dan non performing financing (NPF) disposal. Yang dilakukan bank dalam rangka restrukturisasi pembiayaan adalah dengan cara perpanjangan periode pembiayaan,

penambahan fasilitas pembiayaan, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara. Likuidasi agunan dapat dilakukan melalui penjualan agunan ataupun penebusan agunan. Penyelesaian pembiayaan melalui pihak ketiga dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri atau melalui Pengadilan Niaga. NPF Disposal adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan penjualan aset pembiayaan bermasalah (individu/portofolio pembiayaan bermasalah).⁸⁵

3.4. Proses Pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah

Proses pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah (DPS) adalah proses untuk membeli rumah secara kredit, mulai dari membayar booking fee (tanda jadi) sampai dengan serah terima rumah. Secara rinci, tahapan proses pembiayaan tersebut adalah: pemilihan rumah dan membayar booking fee;

⁸⁵ *Ibid.* hlm.145.

pengumpulan informasi dan data pembeli; verifikasi terhadap informasi dan data pembeli; persetujuan pembiayaan; penandatanganan akad; dan serah terima rumah. Secara rinci tahapan tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

Awal dari proses pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah adalah calon pembeli memilih rumah pada blok yang ditawarkan dan menentukan skema pembiayaan. Sebagai wujud keseriusan untuk membeli rumah, calon pembeli diharuskan membayar booking fee (uang tanda jadi).

Booking fee merupakan wujud keseriusan calon pembeli, sebagai tanda kesepakatan awal dengan pihak developer. Tidak ada standar baku dalam penetapan besaran booking fee, biasanya tergantung pada kebijakan masing- masing developer. Bila permohonan pembiayaan calon pembeli diterima, maka booking fee akan diperhitungkan sebagai bagian dari down payment (uang muka). Sebaliknya bila tidak diterima, maka akan dikembalikan seluruhnya. Booking fee akan dikembalikan sebagian atau tidak dikembalikan sama sekali, jika pembatalan dilakukan secara sepihak oleh calon pembeli. Pada perusahaan ini booking fee yang dikembalikan sebesar 80%.

Tahapan memilih rumah dan membayar booking fee tidak ada dalam rangkaian proses pembiayaan di bank syariah. Pada pembiayaan bank syariah, proses ini masih merupakan proses yang dilakukan di perusahaan developer yang bekerjasama dengan bank syariah dalam pembiayaan

perumahan. Proses ini belum sampai pada tahapan proses pembiayaan di bank syariah.

Pengumpulan Informasi dan Data Pembeli

Setelah memilih rumah dan membayar booking fee, calon pembeli rumah di diminta mengisi formulir pemesanan unit dan menyerahkan data diri. Data diri yang disyaratkan berupa: fotokopi KTP pemesan, KTP suami/istri/wali pemesan, Kartu Keluarga (KK), identitas saksi akad, slip gaji bila pemesan adalah pegawai atau karyawan, Surat Keterangan Usaha bila wiraswasta, dan rekening koran. Formulir pemesanan unit yang diisi pemesan/calon pembeli adalah: formulir persetujuan istri/suami/wali, pemesanan unit bangunan, identitas diri, dan pernyataan agunan/jaminan pengganti.

Dibandingkan dengan Developer Perumahan Syariah (DPS), dokumen yang disyaratkan bank syariah lebih banyak. Selain dokumen yang diminta oleh DPS, bank syariah meminta juga dokumen berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), laporan keuangan untuk wiraswasta, Surat Izin Praktik/Usaha untuk jenis pekerjaan tertentu, dan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT). Dokumen

tambahan yang diminta ini berkaitan dengan usaha dan penghasilan calon nasabah. Hal ini menggambarkan tingkat kehati-hatian bank syariah yang lebih tinggi dalam memberikan pembiayaan. Oleh karena itu dokumen sebagai bukti sumber penghasilan calon nasabah diminta lebih lengkap.

Informasi dan data pembeli pada pembiayaan bank syariah dikumpulkan oleh developer yang bekerja sama dengan bank yang bersangkutan, Pengumpulan dokumen ini dilakukan setelah calon nasabah membayar down payment atau DP. Dokumen yang sudah dikumpulkan ini diserahkan ke bank untuk diverifikasi. Jika ada berkas yang kurang, biasanya bank meminta untuk dilengkapi.

Verifikasi data yang dilakukan terhadap calon pembeli berupa: Wawancara untuk memastikan kebenaran data yang disampaikan, disamping itu juga untuk melakukan penekanan pada komitmen muslimnya dalam hal hutang piutang. Pengecekan silang terhadap data yang disampaikan oleh calon pembeli, misalnya slip gaji untuk calon pembeli yang berstatus karyawan atau informasi penghasilan rata-rata perbulan untuk pengusaha dibandingkan dengan saldo rata-rata mutasi rekening giro/tabungan. Kunjungan ke lokasi agunan masing-masing untuk memastikan kondisi fisik agunan dan memperoleh informasi tentang agunan yang dimaksud.”

Verifikasi data yang dilakukan developer relatif lebih mudah dan lebih sederhana. Hal ini disebabkan oleh dokumen yang diverifikasi relatif lebih sedikit dan tidak terlalu rumit. DPS tidak melakukan beberapa metode verifikasi yang dianggap penting pada bank syariah. Metode verifikasi data tersebut, adalah: Bank checking, untuk memperoleh informasi tentang calon nasabah dalam berhubungan dengan bank, fasilitas pembiayaan yang diperoleh, kolektibilitas, dan informasi pembiayaan lainnya; Kunjungan

langsung ke tempat tinggal atau tempat usaha calon nasabah untuk melihat secara langsung kondisi usaha nasabah dengan tujuan mengecek kebenaran data dan memastikan penghasilannya; Trade checking dilakukan secara sederhana kepada pihak yang berkaitan dengan usaha calon nasabah, seperti supplier, pelanggan, distributor, perkumpulan usaha, atau pihak lain yang dipandang perlu oleh bank.

Tidak dilakukannya bank checking pada calon pembeli rumah bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada calon pembeli. Calon pembeli seperti karyawan kontrak, pedagang kecil yang tidak memiliki izin usaha dan laporan keuangan, dan calon pembeli berusia di atas 50 tahun yang tidak bisa membeli rumah secara kredit melalui bank, bisa memiliki rumah melalui Developer Perumahan Syariah.”

Berdasarkan verifikasi terhadap data dan informasi yang disampaikan calon pembeli, DPS memutuskan apakah calon pembeli yang bersangkutan disetujui atau ditolak untuk membeli rumah secara kredit. Faktor utama yang menentukan

disetujui atau ditolaknya pembelian rumah secara kredit adalah berdasarkan pada penghasilan calon pembeli.

Penghasilan nasabah adalah faktor utama dalam persetujuan pembiayaan dari Developer Perumahan Syariah (DPS) maupun dari bank syariah. Namun pada bank syariah, faktor penghasilan nasabah terintegrasi pada suatu sistem penilaian nasabah yaitu scoring system. Score (nilai) dari

scoring system ini bisa dijadikan sebagai bahan penilaian potensi risiko. Berdasarkan nilai ini, bank dapat memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang disetujui telah sesuai dengan kebutuhannya dan telah sesuai dengan kemampuan membayar kembali.

Persetujuan pembiayaan pada bank syariah mengharuskan rumah yang menjadi objek pembiayaan sudah selesai pembangunannya, memiliki sertifikat SHM, dan sudah memiliki IMB. Selain itu, calon nasabah harus sudah melunasi uang muka kepada developer yang bekerjasama dengan bank syariah tersebut. Sementara itu pada pembiayaan Developer Perumahan Syariah, ketika pembiayaan disetujui, pembangunan unit rumah belum dimulai.

Calon pembeli rumah yang sudah mendapatkan persetujuan pembiayaan dapat melakukan negosiasi harga dan cara pembayaran. Setelah tercapai kesepakatan, calon pembeli dipersilahkan mempelajari draft Akad Kredit minimal dua hari sebelum tanggal Akad. Jika ada hal yang kurang berkenan bisa dimusyawarahkan kembali.

Jual beli antara Developer Perumahan Syariah (DPS) dengan pembeli rumah menggunakan akad jual beli istishna. Penandatanganan Akad dilakukan dihadapan notaris bersamaan dengan pembayaran down payment (uang muka). Setelah penandatanganan Akad baru dilakukan pembangunan rumah. Angsuran pertama dimulai satu bulan setelah penandatanganan akad.

Perbedaan prinsip antara pembiayaan dari DPS dengan pembiayaan dari bank syariah terletak pada proses penandatanganan akad. Penandatanganan Akad pada pembiayaan dari DPS merupakan waktu dimulainya pembangunan rumah. Artinya rumah belum dibangun sama sekali. Sedangkan penandatanganan Akad pada pembiayaan bank syariah, rumah yang menjadi objek akad telah selesai dibangun dan siap huni. Legalitas berupa SHM dan IMB sudah dimiliki. SHM asli dan fotocopy IMB diserahkan ke bank sebagai kelengkapan syarat pembiayaan.

Direncanakan rumah selesai dibangun dan siap huni setelah 24 bulan dari sejak penandatanganan Akad. Sebelum serah terima, pembeli dipersilahkan untuk memeriksa hasil pembangunan rumah. Jika hasilnya memuaskan, maka proses serah terima diteruskan. Jika hasilnya tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pembeli rumah memiliki hak khiyar. Pembeli bisa menerima, menerima tetapi meminta untuk diperbaiki sehingga sesuai spesifikasi, atau membatalkan pesannya.

Proses untuk pemecahan SHM ditargetkan selesai enam bulan dari sejak rumah diserahterimakan. Sehingga antara penandatanganan akad sampai dengan pemecahan SHM membutuhkan waktu 30 bulan. Dalam rentang waktu tersebut, jumlah yang dibayar oleh pembeli rumah dengan masa kredit 5 tahun sudah melebihi 50% dari harga rumah. Selama itu yang menjadi pegangan bagi pembeli adalah Akad Jual Beli Ishtishna yang telah ditandatangani di atas materai dan dilegalisir oleh Notaris. Artinya status

kepemilikan rumah masih belum ada, Oleh karena itu pembayaran angsuran rumah sebaiknya dimulai setelah pemecahan SHM. Setelah selesai pemecahan SHM, sehubungan dengan sisa utang kepada pihak DPS, maka pembeli boleh menukar SHM dengan jaminan pengganti.

3.5. Risiko Pembiayaan Perumahan Syariah

Setiap bisnis pasti mengandung risiko dengan kekhasan risiko bisnisnya masing-masing. Risiko tidak cukup dihindari, tapi harus dihadapi dengan cara- cara yang dapat memperkecil kemungkinan terjadinya suatu kerugian. Usaha yang secara rasional ditujukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kerugian dari risiko yang dihadapi dinamakan manajemen risiko. Prosedur pengelolaan risiko pada manajemen risiko adalah: identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian.⁸⁶

Pembiayaan perumahan syariah, meskipun menawarkan banyak keuntungan dan nilai-nilai etika yang sesuai dengan prinsip syariah, tetap menghadapi berbagai risiko yang perlu dipahami dan dikelola dengan baik. Risiko ini dapat berasal dari berbagai faktor, baik internal maupun eksternal, yang dapat mempengaruhi kelancaran transaksi dan keberhasilan investasi. Salah satu risiko utama dalam pembiayaan perumahan syariah adalah risiko kredit, yaitu risiko bahwa nasabah tidak mampu atau gagal membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan. Mengingat bahwa pembiayaan

⁸⁶ Rustam, Bambang Rianto, 2017. *Manajemen Risiko: Prinsip, Penerapan, dan Penelitian*, Jakarta: Salemba Empat. hlm.45.

perumahan sering kali melibatkan jumlah dana yang signifikan, kemungkinan gagal bayar dapat berdampak besar tidak hanya pada lembaga keuangan syariah tetapi juga pada nasabah itu sendiri. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah perlu melakukan analisis kelayakan yang mendalam sebelum menyetujui permohonan pembiayaan, termasuk penilaian terhadap kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangan mereka.

Selain risiko kredit, risiko pasar juga menjadi perhatian penting dalam pembiayaan perumahan syariah. Risiko pasar mencakup fluktuasi harga Perumahan yang dapat mempengaruhi nilai aset yang dijamin. Jika harga Perumahan turun secara signifikan, lembaga keuangan syariah mungkin menghadapi kesulitan dalam memulihkan dana yang telah diberikan jika terjadi gagal bayar. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian yang cukup besar, terutama jika lembaga keuangan tidak memiliki strategi mitigasi risiko yang efektif. Oleh karena itu, penting bagi lembaga keuangan syariah untuk terus memantau kondisi pasar Perumahan dan melakukan penilaian ulang terhadap nilai Perumahan yang dijadikan jaminan secara berkala.

Risiko likuiditas juga merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan perumahan syariah. Risiko ini berkaitan dengan kemampuan lembaga keuangan untuk memenuhi kewajiban finansialnya saat jatuh tempo. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, risiko likuiditas dapat timbul jika lembaga keuangan tidak memiliki cukup dana untuk

memenuhi penarikan nasabah atau kewajiban lainnya. Untuk mengatasi risiko ini, lembaga keuangan syariah harus memiliki manajemen kas yang baik dan strategi pengelolaan likuiditas yang efektif. Hal ini termasuk diversifikasi sumber pendanaan dan pengelolaan arus kas yang cermat agar dapat memenuhi kebutuhan likuiditas secara tepat waktu.

Risiko operasional juga merupakan aspek yang tidak boleh diabaikan. Risiko ini mencakup kemungkinan kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan proses internal, sistem, atau manusia. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, risiko operasional bisa muncul dari kesalahan dalam pengolahan dokumen, kurangnya pelatihan staf, atau kegagalan sistem teknologi informasi. Oleh karena itu, penting bagi lembaga keuangan syariah untuk memiliki prosedur yang jelas, sistem pengendalian internal yang efektif, serta pelatihan yang memadai bagi karyawan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan dan meningkatkan efisiensi operasional.

Di samping itu, risiko reputasi juga harus diperhatikan oleh lembaga keuangan syariah. Reputasi adalah aset yang sangat berharga dan dapat dengan cepat hilang jika lembaga keuangan tidak mematuhi prinsip syariah atau mengalami skandal yang berkaitan dengan integritas bisnis. Dalam industri keuangan syariah, di mana kepercayaan masyarakat sangat penting, risiko reputasi dapat berdampak besar pada kinerja lembaga. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah perlu menjaga transparansi, akuntabilitas, dan integritas dalam setiap aspek operasional mereka.

Ada juga risiko hukum yang perlu dipertimbangkan dalam pembiayaan perumahan syariah. Risiko ini berkaitan dengan kemungkinan terjadinya sengketa hukum yang dapat muncul akibat ketidakjelasan dalam kontrak atau perjanjian. Dalam konteks ini, penting untuk merumuskan akad dan kontrak pembiayaan dengan jelas, menyertakan semua ketentuan yang relevan untuk menghindari potensi perselisihan di kemudian hari. Pihak yang terlibat dalam pembiayaan perumahan syariah juga harus memahami regulasi dan undang-undang yang berlaku untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai dengan hukum yang ada.

Dalam menghadapi berbagai risiko ini, lembaga keuangan syariah harus mengembangkan strategi mitigasi yang komprehensif. Salah satu pendekatan yang dapat diterapkan adalah diversifikasi portofolio pembiayaan. Dengan memiliki berbagai jenis pembiayaan dan aset dalam portofolio, lembaga keuangan dapat mengurangi dampak risiko yang mungkin terjadi pada salah satu segmen pembiayaan. Selain itu, lembaga juga perlu membangun sistem manajemen risiko yang solid, termasuk pengidentifikasian, penilaian, dan pemantauan risiko secara terus-menerus. Dengan melakukan hal ini, lembaga keuangan syariah dapat meningkatkan ketahanan mereka terhadap risiko dan menjaga keberlanjutan operasional dalam jangka panjang.

Pendidikan dan sosialisasi kepada masyarakat juga memegang peranan penting dalam mengurangi risiko dalam pembiayaan perumahan syariah. Dengan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang produk-produk

keuangan syariah dan mekanisme pembiayaannya, diharapkan masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih baik ketika memilih pembiayaan perumahan. Edukasi yang baik akan membantu mengurangi risiko kredit, karena nasabah yang terinformasi dengan baik lebih cenderung memahami tanggung jawab mereka dan memiliki rencana yang lebih matang untuk memenuhi kewajiban keuangan mereka.

Secara keseluruhan, meskipun pembiayaan perumahan syariah menawarkan banyak keuntungan dan nilai-nilai etika yang konsisten dengan prinsip syariah, risiko-risiko yang terkait harus dikelola dengan hati-hati. Dengan pemahaman yang mendalam tentang risiko-risiko ini dan penerapan strategi mitigasi yang tepat, lembaga keuangan syariah dapat menciptakan lingkungan yang lebih aman dan berkelanjutan untuk semua pihak yang terlibat. Hal ini akan membantu memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembiayaan syariah dan mendorong pertumbuhan yang sehat dalam sektor perumahan dan ekonomi secara keseluruhan.

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan pihak lawan (*counterparty*) dalam memenuhi kewajibannya. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 02 November 2011 menyatakan bahwa risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan

nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Dalam bank syariah, risiko pembiayaan meliputi risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi. Risiko terkait produk meliputi risiko terkait pembiayaan berbasis natural certainty contracts (NCC) dan risiko terkait pembiayaan berbasis natural uncertainty contracts (NUC). Risiko terkait pembiayaan korporasi adalah risiko tambahan selain risiko terkait produk yang timbul akibat kompleksitas dan volume pembiayaan korporasi.

Titik kritis pembiayaan murabahah terjadi pada saat penyerahan barang yang dilakukan diawal dan pembayaran dengan angsuran tetap (*fixed*) dalam jangka waktu tertentu. Risiko yang mungkin timbul disebabkan tidak bersaingnya imbal bagi hasil bagi pihak pemilik dana (*shahibul maal*), khususnya untuk pembiayaan yang memiliki jangka waktu cukup panjang. Solusi untuk meminimalisasi risiko terkait pembiayaan murabahah yaitu dengan cara menetapkan jangka waktu maksimal dengan memperhatikan dan mempertimbangkan: Tingkat margin yang berlaku di pasar perbankan syariah pada saat ini dan perkiraan perubahannya pada masa yang akan datang; suku bunga kredit yang berlaku di pasar perbankan konvensional pada saat ini dan perkiraan perubahannya pada masa yang akan datang; dan

ekspektasi bagi hasil yang kompetitif kepada dana pihak ketiga di pasar perbankan syariah.⁸⁷

Pembiayaan salam dan istishna adalah pembiayaan dengan ciri pembayaran di muka dan penyerahan barang secara tangguh. Dengan demikian, barang sebagai objek pembiayaan belum terwujud. Dua risiko yang timbul akibat belum terwujudnya barang, yaitu: risiko gagal serah barang dan risiko jatuhnya harga barang. Risiko gagal serah barang dapat diantisipasi dengan menetapkan kovenan

rasio kolateral 220%, yaitu 100% lebih tinggi daripada rasio standar 120%. Risiko jatuhnya harga barang dapat diantisipasi dengan menetapkan bahwa jenis pembiayaan ini hanya dilakukan atas dasar kontrak (pesanan) yang telah ditentukan harganya.

Titik kritis pembiayaan IMBT adalah ketidakmampuan nasabah membayar angsuran dalam jumlah besar pada akhir periode kontrak bila metode balloon payment yang digunakan. Solusi untuk meminimalisasi risiko pembiayaan IMBT dapat dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu sewa.⁸⁸

⁸⁷ *Op. Cit.* Ikatan Bankir Indonesia. hlm.79.

⁸⁸ *Ibid.* hlm.97.

3.6. Nilai-Nilai Islam dalam Pembiayaan Syariah

Pembiayaan syariah adalah suatu sistem keuangan yang tidak hanya berfokus pada aspek ekonomi, tetapi juga mengintegrasikan nilai-nilai dan prinsip-prinsip Islam dalam setiap transaksi. Nilai-nilai ini sangat penting dalam membentuk karakteristik unik dari pembiayaan syariah yang membedakannya dari sistem keuangan konvensional. Salah satu nilai utama dalam pembiayaan syariah adalah prinsip keadilan. Dalam Islam, keadilan adalah nilai fundamental yang harus dijunjung tinggi dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam transaksi keuangan. Dalam konteks pembiayaan, keadilan berarti tidak adanya eksploitasi atau penipuan antara pihak-pihak yang terlibat. Lembaga keuangan syariah diharapkan untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan secara adil, dengan mempertimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan demikian, nasabah dapat merasa aman dan dilindungi dalam transaksi yang mereka jalani.

Selain keadilan, transparansi juga merupakan nilai penting dalam pembiayaan syariah. Dalam Islam, semua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi harus memiliki pemahaman yang jelas tentang ketentuan dan konsekuensi dari transaksi tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari ketidakpastian dan sengketa di masa depan. Lembaga keuangan syariah diharapkan untuk menyampaikan informasi dengan jelas dan terbuka kepada nasabah mengenai biaya, risiko, dan syarat-syarat yang terkait dengan pembiayaan. Transparansi ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan

nasabah, tetapi juga menciptakan iklim bisnis yang lebih sehat dan berkelanjutan.

Selanjutnya, nilai-nilai etika yang terkandung dalam pembiayaan syariah juga sangat penting. Islam mengajarkan bahwa setiap tindakan harus didasarkan pada moralitas dan etika yang tinggi. Dalam konteks pembiayaan, ini berarti bahwa lembaga keuangan syariah tidak boleh terlibat dalam kegiatan yang merugikan masyarakat, seperti investasi dalam industri alkohol, perjudian, atau kegiatan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah lainnya. Dengan menghindari aktivitas yang bertentangan dengan nilai-nilai Islam, lembaga keuangan syariah dapat berkontribusi pada pembangunan masyarakat yang lebih baik dan lebih beretika.

Prinsip larangan riba adalah salah satu aspek paling mendasar dalam pembiayaan syariah. Riba, yang diartikan sebagai bunga atau keuntungan yang diperoleh dari pinjaman uang, dilarang dalam Islam. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa riba menyebabkan ketidakadilan dan eksploitasi dalam hubungan antara pemberi pinjaman dan peminjam. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah menggunakan berbagai akad yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti Murabahah, Musyarakah, dan Ijarah, untuk memastikan bahwa pembiayaan dilakukan tanpa melibatkan praktik riba. Dengan demikian, nasabah dapat memperoleh pembiayaan tanpa harus terbebani oleh bunga yang memberatkan.

Bersamaan dengan itu, nilai kemaslahatan juga sangat dijunjung tinggi dalam pembiayaan syariah. Kemaslahatan merujuk pada upaya untuk mencapai kesejahteraan dan kebaikan bersama dalam masyarakat. Dalam hal ini, lembaga keuangan syariah diharapkan untuk tidak hanya mencari keuntungan, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dari setiap transaksi. Ini berarti bahwa lembaga keuangan syariah harus berkomitmen untuk mendukung proyek-proyek yang memberikan manfaat bagi masyarakat, seperti pembiayaan perumahan yang terjangkau, pendidikan, dan kesehatan. Dengan memprioritaskan kemaslahatan, pembiayaan syariah dapat berkontribusi pada pengurangan kemiskinan dan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Nilai kerjasama juga menjadi aspek penting dalam pembiayaan syariah. Dalam banyak akad pembiayaan syariah, terdapat elemen kerjasama antara lembaga keuangan dan nasabah. Misalnya, dalam akad Musyarakah, kedua belah pihak bekerja sama untuk mencapai tujuan bersama, yaitu kepemilikan aset atau Perumahan. Kerjasama ini menciptakan rasa saling percaya dan tanggung jawab di antara pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, kerjasama juga dapat meningkatkan inovasi dan efisiensi dalam proyek-proyek yang dibiayai.

Tak kalah pentingnya, pembiayaan syariah juga menekankan pada nilai keberlanjutan. Dalam konteks ini, keberlanjutan merujuk pada upaya untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan ekonomi, sosial, dan lingkungan.

Lembaga keuangan syariah diharapkan untuk tidak hanya fokus pada keuntungan finansial, tetapi juga mempertimbangkan dampak lingkungan dari setiap proyek yang dibiayai. Dengan mendukung praktik bisnis yang ramah lingkungan dan berkelanjutan, pembiayaan syariah dapat berkontribusi pada pelestarian sumber daya alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Dalam praktiknya, penerapan nilai-nilai Islam dalam pembiayaan syariah memerlukan komitmen dan integritas dari semua pihak yang terlibat. Lembaga keuangan syariah harus memiliki tata kelola yang baik dan memperhatikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam setiap aspek operasional mereka. Hal ini termasuk pelatihan dan pengembangan sumber daya manusia, pengawasan internal, serta audit berkala untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai dengan syariat Islam. Dengan demikian, lembaga keuangan syariah dapat membangun kepercayaan dan reputasi yang baik di mata masyarakat.

Pendidikan dan sosialisasi tentang nilai-nilai Islam dalam pembiayaan syariah juga sangat penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Masyarakat perlu memahami bahwa pembiayaan syariah bukan hanya sekadar alternatif dari sistem keuangan konvensional, tetapi juga menawarkan nilai-nilai moral dan etika yang dapat meningkatkan kualitas hidup mereka. Dengan meningkatkan pemahaman ini, diharapkan semakin

banyak individu dan komunitas yang memilih untuk menggunakan produk-produk pembiayaan syariah.

Secara keseluruhan, nilai-nilai Islam dalam pembiayaan syariah menciptakan landasan yang kuat untuk membangun sistem keuangan yang adil, transparan, dan berkelanjutan. Melalui penerapan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, etika, larangan riba, kemaslahatan, kerjasama, dan keberlanjutan, pembiayaan syariah dapat memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Dalam dunia yang semakin kompleks ini, penting bagi lembaga keuangan syariah untuk tetap berpegang pada nilai-nilai ini agar dapat menjalankan fungsi mereka dengan baik dan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

Alur dan mekanisme pembiayaan dimulai dari survei lokasi oleh user setelah penawaran melalui media sosial. User yang berminat pada lahan atau unit rumah diminta melakukan pembayaran BF dan DP berkisar antara 10-30% dari harga unit sesuai kebijakan developer, include dengan nilai BF yang telah disetorkan di awal transaksi. Selanjutnya user diminta melunasi angsuran hingga akhir masa tenor yang disepakati. Selama masa angsuran, status kepemilikan rumah belum sepenuhnya menjadi milik user karena sertifikat kepemilikan rumah masih berada di pihak developer sebagai antisipasi terhadap hal-hal yang tidak diinginkan, disamping karena sertifikat atas lahan perumahan juga masih berstatus induk. Sertifikat atas rumah atau

lahan dalam ketentuan masih tertahan dan digantikan dengan kuitansi pembayaran hingga berakhirnya masa angsuran dan terlaksananya AJB, serta pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sistem pembiayaan yang diterapkan menegaskan bahwa pihak developer hanya memberlakukan transaksi 2 arah, berbeda dengan Lembaga Perumahan lainnya yang melibatkan Bank sebagai pihak ketiga. Pihak developer juga tidak menerapkan sistem jual beli yang secara umum diterapkan oleh Lembaga Keuangan yang mengadakan PPR atau KPR seperti jaminan, denda, asuransi, sita, penalty, dan BI Checking.

Sistem pembiayaan syariah (*Islamic financing*) yang dijalankan sesuai kaidah fikih muamalah akan melahirkan atmosfer pembiayaan yang bersifat humanis dan tidak zalim, di mana atmosfer ini dapat diukur dari keberadaan nilai-nilai Islam yang dirasakan dari praktik pembiayaan tersebut.⁸⁹ Sejalan dengan ini, Kasim juga menyebutkan bahwa para pelaku bisnis harus mematuhi syariat (*shariah compliance*) sehingga kepatuhan tersebut akan melahirkan quality management system yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.⁹⁰ Adapun nilai-nilai ini dapat dijabarkan sebagai berikut :

⁸⁹ Md. Mahmudul Alam, Chowdhury Shahed Akbar, et al. 2017. "The Islamic Shariah Principles For Investment in Stock Market", *Qualitative Research in Financial Markets*, 9 No. 2. hlm. 2.

⁹⁰ Nor Aziah Abu Kasim. 2012. "Disclosure of Shariah compliance by Malaysian Takaful Companies", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 3 No. 1. hlm. 21

3.6.1. Kemaslahatan

Maslahat disebut sebagai ri'āyah al-maqāṣid, karena dengan merealisasikan kemaslahatan berarti merealisasikan dan menjaga tujuan syariat.⁹¹ Menurut istilah, kemaslahatan berasal dari kata maṣlahah, yaitu mendatangkan segala bentuk kemanfaatan atau menolak segala bentuk kerusakan atau kemudaratannya.⁹² Manfaat adalah ungkapan dari seluruh kenikmatan yang diperoleh dari usaha yang telah dilakukan dan segala hal yang berhubungan dengan manfaat tersebut, sedangkan kerusakan adalah seluruh akibat yang merugikan atau segala sesuatu yang ada kaitannya dengan kerusakan tersebut.⁹³ Penerapan maṣlahah dan mafsadah ditentukan oleh kekuatan yang mendominasi dan banyaknya aktivitas yang dikerjakan. Jika manfaat lebih dominan dan kuat, maka disebut maṣlahah, sebaliknya jika kerusakan lebih kuat dan mendominasi maka dikategorikan sebagai mafsadah.

Menurut al-Fās, maṣlahah merupakan tujuan akhir yang ingin dicapai oleh syariat dan berbagai hikmah di balik setiap

⁹¹ Muhammad bin 'Ali al-Syaukani. *Irsyad al-Fuhul*. Beirut: Dar al-Fikr. hlm. 156.

⁹² Ibrāhīm bin Musā al-Syātibī. *al-I'tiṣām*, Jilid 2 (Cet. 1; Kairo: Maktabah al-Tauhid, 1429 H/ 2008 M), hlm. 362.

⁹³ A. Syathir Sofyan, Salmah Said, Muhammad Wahyuddin Abdullah. 2019. "Financing Risk Measurement With Maqashid Al-Sharia Qualitative Risk", Share, 8 No. 1. hlm. 5.

ketetapan⁹⁴. Kemudian al- Gazāli menegaskan bahwa masalah merupakan penjagaan terhadap tujuan

syariat Islam yang terdiri dari lima poin krusial yang terangkum dalam *maqāṣid al-syārī'ah*.⁹⁵ Kelima poin tersebut merupakan konsep pertimbangan maslahat dalam menjaga agama, jiwa, akal, keturunan dan harta benda seseorang.⁹⁶ Dengan demikian, apa saja yang menjamin terjaganya kelima poin tersebut dinamakan dengan masalah dan setiap perkara yang merusaknya disebut mafsadah. Ungkapan masalah dan mafsadah merupakan bentuk yang masih umum, yang menurut jumhur ulama adalah mengarah pada hal-hal yang berhubungan dengan urusan dunia dan akhirat, dimana konsensus syariat diturunkan untuk kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat secara bersamaan.

3.6.2. Ukhuwah (Persaudaraan).

Prinsip ukhuwah dibangun untuk menghindari terjadinya manipulasi dan miss communication dalam sebuah transaksi. Fauzia juga menyatakan bahwa prinsip ini menjembatani harmonisasi kepentingan beberapa pihak demi perolehan manfaat bersama

⁹⁴ Allāl Al-Fāsī. 1993. *Maqāṣid al-Syarī'ah al-Islāmiyyah wa Makārimuha* (Cet. 5; Dumiyyāt: Maktabah al-Wahdah al-arabiyyah., hlm. 1

⁹⁵ Abū Hāmid Muḥammad bin Muḥammad al-Ghazali. *al-Mushtasyfa Min 'Ilmi al-Uṣūl*, Jilid 1 (Cet. 1; Beirut: Dār al-kutub al-'Ilmiyyah, 1413 H/ 1993 M), hlm. 7.

⁹⁶ Usman, M. H., Aswar, A., & Irawan, A. W. 2020. "Syariat Islam dan Kemaslahatan Manusia di Era New Normal pada Kegiatan Keagamaan dan Pendidikan", FENOMENA 12, no. 1. hlm. 94.

berdasarkan prinsip *sharing economics*.⁹⁷ Hal ini karena suatu transaksi akan menjadi lancar dan terus berlangsung terutama dalam bidang bisnis karena tercipta kepercayaan antara penjual, pembeli, maupun perantara. Dalam subjektifitas perekonomian tidak ada yang dirugikan karena adanya rasa saling percaya dan mempunyai tanggung jawab terhadap bidangnya masing-masing. Selain itu, tidak ada manipulasi transaksional dalam praktik muamalah sehingga mendapatkan suatu keuntungan, dan tidak dianggap sebagai suatu kezaliman.

Rahman menyatakan bahwa hubungan antar individu dalam sistem ekonomi Islam cukup tersusun, sehingga saling membantu dan bersinergi serta lebih diutamakan daripada persaingan dan permusuhan sesama pelaku bisnis.⁹⁸ Ukhuwah sangat dibutuhkan dalam proses marketing yaitu pada public relations yang melibatkan banyak elemen masyarakat. *Public relations* memiliki gerak yang proaktif dan berorientasi masa depan, memiliki tujuan membangun, dan menjaga persepsi yang positif tentang kegiatan perekonomian di mata public.⁹⁹

Keseimbangan.

⁹⁷ Ika Yunia Fauzia. 2018. "Perilaku Pebisnis dan Wirausaha Muslim dalam Menjalankan Asas Transaksi Syariah", *JAMAL: Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 9 No. 1. hlm. 39.

⁹⁸ Afazur Rahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid 1 (t. Cet; Yogyakarta. PT Dhana Bhakti Wakaf,), hlm. 23.

⁹⁹ Deny Riana, dkk, 2008. *Spiritual Entrepreneur*, Bandung; MQS Publishing. hlm. 23.

Nilai-nilai keseimbangan yang dimaksud merujuk pada konsep al-falāḥ(kejayaan) di dunia dan akhirat. Idri dan Baru menerangkan bahwa tidak ada pemisah antara kehidupan dunia dan akhirat, di mana setiap aktivitas manusia di dunia secara mutlak diyakini akan berdampak pada kehidupannya di akhirat, sehingga timbul upaya untuk berjalan sesuai koridor yang telah diatur dalam agama.¹⁰⁰ Hal ini tentu saja jauh berbeda dengan sistem kapitalis atau sosialis yang hanya berorientasi pada kehidupan dunia, sehingga ekonominya dibangun diatas kepentingan individu atau kelompok. ¹⁰¹ Keseimbangan dalam konsep kejayaan dunia dan akhirat hanya dapat dipenuhi jika keseluruhan aktivitas yang dilakukan manusia bertujuan untuk beribadah kepada Allah swt. Kesejahteraan dan kemakmuran tidak dijadikan sebagai tujuan hidup, namun ditujukan sebagai wasilah atau perantara untuk mewujudkan perintah Allah swt.¹⁰² Tujuan hidup yang hakiki hanyalah berpedoman pada nilai- nilai Islam, di mana semua hal tersebut untuk merealisasikan perintah Allah swt., sebagaimana dalam Qs. al-An'am/6: 162,

قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ...

¹⁰⁰ Idri, Rohaizan Baru. 2017. "The Principles of Islamic Economics and their Implementation in Indonesia". *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 7 No. 4. hlm. 338.

¹⁰¹ Muhammad Zeeshan Farrukh, 2012. "Capitalism, Globalization & Islamic Economic Systeem", *Islamic Economics Journal*, 1 No. 1. hlm. 74.

¹⁰² Muhammad Akram Khan, 2018. "Methodology of Islamic Economics From Islamic Teachings to Islamic Economics", *Turkish Journal of Islamic Economics*, 5 No. 1. hlm. 48.

Terjemahnya:

“Katakanlah: Sesungguhnya sembahyangku, ibadahku, hidupku dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam”.

Ayat ini menjelaskan tujuan penciptaan manusia di bumi, bahwa segala kerja dan usaha harus berorientasi ibadah. Kegiatan muamalah yang dilakukan bukan semata-mata untuk mengejar kesenangan dunia, namun diwajibkan untuk menyeimbangkannya dengan kepentingan akhirat berupa ketaatan bermuamalah dalam bingkai kode etik syariat.

Keadilan.

Nilai keadilan merupakan pesan tekstual dari Al-Qur'an dan sunah yang tidak terpisahkan dari transaksi muamalah. Dalam Al-Qur'an, tidak kurang dari seratus ungkapan yang memasukkan gagasan keadilan, baik dalam bentuk kata-kata yang bersifat langsung maupun tidak langsung. Demikian juga di dalamnya ada dua ratus peringatan untuk melawan ketidakadilan atau semisalnya, di mana hal tersebut mencerminkan dengan tegas komitmen Islam terhadap keadilan.¹⁰³ Rahmat mengatakan bahwa keadilan dalam Al-Qur'an

¹⁰³ Majid Khadduri. 1984. *The Islamic Conception of Justice* (t. Cet; Maryland: The John Hopkins University Press. hlm. 1.

dibangun di atas prinsip keikhlasan, kesetaraan dan kejujuran, tidak terkecuali meliputi bidang ekonomi Islam.¹⁰⁴

Dalam hal aktivitas ekonomi, konsumsi, dan distribusi, Al-Qur'an menyebutkan larangan memakan harta dengan cara batil, dan perlunya peredaran kekayaan secara adil. Kata 'batil' menggambarkan segala sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan dan nilai, dan distribusi kekayaan yang adil⁶⁹ melukiskan nilai keseimbangan antara pribadi dan sosial.⁷⁰ Sebagaimana firman Allah swt. dalam Qs. al-Baqarah/2: 188,

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ...

Terjemahnya:

“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.

Ayat ini menegaskan akan haramnya memakan harta dengan cara yang haram, seperti korupsi, menipu, melakukan suap, riba, maysir, garar, ihtikār, dan perbuatan terlarang yang lain. Dengan

¹⁰⁴ Rahman, R. A. 2016. “Konsep Keadilan dalam Alquran”, Nukhbatul'ulum: *Jurnal Bidang Kajian Islam* 2, no. 1. hlm. 174.

demikian, upaya merealisasikan nilai-nilai keadilan Al-Qur'an dalam ekonomi dilakukan dengan menolak kompartementalisasi sekular dan kapital sehingga tercipta iklim muamalah yang bersifat humanis dan tidak zalim.¹⁰⁵

Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah dalam Penyelesaian Pembiayaan Bernilai Humanis Islami

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah merupakan salah satu instrumen keuangan yang dirancang untuk membantu masyarakat memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam konteks pembiayaan ini, relevansi PPR syariah dalam penyelesaian pembiayaan bernilai humanis Islami sangat penting untuk dibahas, mengingat bahwa aspek kemanusiaan dan sosial merupakan bagian integral dari ajaran Islam. PPR syariah tidak hanya berfokus pada aspek finansial, tetapi juga berdimensi sosial, yang bertujuan untuk memberikan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau tanpa terjebak dalam praktik riba yang dilarang dalam Islam. Dengan demikian, PPR syariah dapat dilihat sebagai solusi yang humanis, mengedepankan nilai-nilai keadilan, transparansi, dan kemaslahatan bagi seluruh anggota masyarakat.

¹⁰⁵ Zakiyyuddin, *Konsep Keadilan Dalam al-Qur'an*, Disertasi, hlm. 14.

Salah satu alasan utama mengapa PPR syariah relevan dalam konteks pembiayaan bernilai humanis Islami adalah karena prinsip keadilan yang menjadi landasan utama dalam transaksi keuangan syariah. Dalam pembiayaan konvensional, sering kali terdapat ketidakadilan yang muncul akibat praktik riba, di mana pihak peminjam terpaksa membayar bunga yang tinggi, sehingga membebani mereka secara finansial. Sebaliknya, PPR syariah menawarkan alternatif yang adil, di mana nasabah dapat memiliki rumah dengan pembiayaan yang jelas dan transparan tanpa adanya tambahan bunga. Melalui akad-akad syariah seperti Murabahah atau Musyarakah, lembaga keuangan syariah dapat membantu nasabah memiliki rumah dengan mengedepankan prinsip keadilan, di mana biaya dan margin keuntungan ditentukan secara transparan dan adil.

Selain itu, PPR syariah juga mencerminkan nilai kemaslahatan, yaitu upaya untuk mencapai kebaikan dan kesejahteraan masyarakat. Dalam Islam, memiliki rumah bukan hanya sekadar kebutuhan fisik, tetapi juga merupakan bagian dari hak asasi manusia yang perlu dipenuhi. Dengan menyediakan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah melalui PPR syariah, lembaga keuangan syariah berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat. Ini juga sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan yang diusung oleh berbagai lembaga internasional, di

mana akses terhadap perumahan yang layak merupakan salah satu indikator utama dalam menentukan kualitas hidup suatu komunitas.

Aspek lain yang menunjukkan relevansi PPR syariah dalam pembiayaan bernilai humanis Islami adalah pendekatan yang berfokus pada inklusi sosial. Banyak masyarakat, terutama dari kalangan berpenghasilan rendah, sering kali terpinggirkan dari sistem pembiayaan konvensional yang lebih ketat dan menguntungkan bagi mereka yang memiliki riwayat kredit yang baik. PPR syariah hadir sebagai solusi alternatif dengan syarat-syarat yang lebih fleksibel dan inklusif. Dengan demikian, lebih banyak orang dapat memiliki kesempatan untuk memiliki rumah, yang pada gilirannya dapat mengurangi ketimpangan sosial dan meningkatkan keadilan sosial dalam masyarakat.

Prinsip transparansi yang diterapkan dalam PPR syariah juga sangat relevan dengan nilai-nilai humanis dalam Islam. Dalam transaksi pembiayaan syariah, semua biaya dan ketentuan dijelaskan dengan jelas kepada nasabah. Hal ini membantu mengurangi ketidakpastian dan potensi konflik yang mungkin timbul akibat ketidakjelasan dalam kontrak. Dengan memberikan informasi yang komprehensif dan mudah dipahami, lembaga keuangan syariah berkontribusi pada terciptanya hubungan yang saling percaya antara mereka dan nasabah. Kepercayaan yang dibangun ini sangat penting

dalam konteks pembiayaan, di mana nasabah harus merasa yakin bahwa mereka tidak akan dirugikan dalam transaksi yang dilakukan.

Dalam konteks pembangunan ekonomi, PPR syariah juga memiliki relevansi yang kuat. Dengan meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan pemilikan rumah, PPR syariah berkontribusi pada pertumbuhan sektor konstruksi dan industri terkait lainnya. Hal ini tidak hanya menciptakan lapangan kerja, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Ketika lebih banyak orang memiliki rumah, akan ada peningkatan dalam permintaan barang dan jasa yang terkait dengan pembangunan dan perawatan rumah. Ini akan berdampak positif pada perekonomian secara keseluruhan dan menciptakan ekosistem yang mendukung pertumbuhan yang berkelanjutan.

Namun, untuk memastikan bahwa PPR syariah benar-benar relevan dalam mencapai tujuan humanis Islami, lembaga keuangan syariah harus proaktif dalam melakukan edukasi kepada masyarakat tentang produk-produk yang mereka tawarkan. Banyak orang masih merasa ragu untuk menggunakan pembiayaan syariah karena kurangnya pemahaman mengenai prinsip-prinsip yang mendasarinya. Dengan memberikan pendidikan yang memadai, lembaga keuangan syariah dapat meningkatkan kesadaran masyarakat dan membangun

kepercayaan yang diperlukan untuk mendorong mereka mengambil langkah untuk memiliki rumah melalui pembiayaan syariah.

Di sisi lain, lembaga keuangan syariah juga perlu melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat terhadap produk PPR yang mereka tawarkan. Penting untuk memastikan bahwa produk-produk ini benar-benar memenuhi prinsip-prinsip syariah dan memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat. Audit dan pengawasan yang konsisten akan membantu menjaga integritas lembaga keuangan syariah dan memastikan bahwa mereka tidak menyimpang dari nilai-nilai Islam yang seharusnya menjadi landasan operasional mereka.

Dengan memanfaatkan teknologi, lembaga keuangan syariah juga dapat meningkatkan aksesibilitas layanan PPR. Penggunaan aplikasi dan platform digital dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan informasi mengenai pembiayaan pemilikan rumah, melakukan simulasi pembiayaan, hingga pengajuan permohonan secara online. Hal ini tidak hanya mempermudah proses, tetapi juga membuka peluang bagi generasi muda yang lebih akrab dengan teknologi untuk terlibat dalam dunia pembiayaan syariah.

Secara keseluruhan, relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah dalam penyelesaian pembiayaan bernilai humanis Islami sangat jelas. Dengan mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, kemaslahatan, dan inklusi sosial, PPR syariah tidak

hanya memberikan solusi bagi individu untuk memiliki rumah, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan masyarakat yang lebih baik. Dalam dunia yang semakin kompleks ini, di mana tantangan sosial dan ekonomi semakin meningkat, PPR syariah menjadi salah satu instrumen yang dapat membantu menciptakan masa depan yang lebih baik, lebih adil, dan lebih berkelanjutan bagi seluruh masyarakat.

Dalam melahirkan penyelesaian pembiayaan bermasalah bernilai humanis Islami berasaskan fikih muamalah dapat dijabarkan sebagai berikut: Pertama, relevansinya terhadap nilai maslahat. Adanya niat yang baik dari pihak developer dalam proses penyelesaian pembiayaan pada setiap klasternya dengan tujuan mencari solusi dan masalah bersama sehingga tidak ada pihak yang merasa dizalimi, dan ini merupakan perwujudan dari nilai maslahat. Walaupun menurut Idrawati bahwa filter moral dan perilaku bisnis secara Islami merupakan hal yang wajar, dalam arti bahwa dalam pencapaian keuntungan guna memaksimalkan kesejahteraan perusahaan, maka dilakukan pada tingkat yang wajar dan terkendali, sehingga menghindari keuntungan yang berlebihan.¹⁰⁶ Tindakan ini merupakan norma perusahaan berlabel syariah, karena preferensinya

¹⁰⁶ Nur Khusniyah Indrawati, dkk. 2012. "Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam", *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 No. 2. hlm. 190.

adalah untuk nilai-nilai moral dan etika, bukan semata-mata disebabkan alasan ekonomi atau materi. Itulah sebabnya, tujuan bisnis Islami disebut maslahat, karena didasari oleh kebutuhan untuk mencapai kesejahteraan individu dan sosial.

Dalam menjalankan transaksi muamalah sesuai nilai-nilai syariah merupakan pondasi amal yang dibingkai dalam proses penyelesaian pembiayaannya. Konsepsi ini diharapkan mampu melahirkan sebuah kemaslahatan yang dapat dirasa baik di dunia maupun di akhirat. Oleh karena itu, seluruh ajaran Islam dibangun di atas asas maslahat,¹⁰⁷ maka seluruh aktivitas ekonomi juga harus dibangun di atas prinsip tersebut. Salah satu prinsip Islam dalam muamalah adalah taḥṣīl al-maṣāliḥ wa takmīlihā, wa ta'ṭīl al-mafāṣid wa taqlīlihā, yaitu mewujudkan maslahat dan memaksimalkannya, serta menghilangkan mudarat dan meminimalisirnya.¹⁰⁸ Di antara bentuk pengaplikasiannya adalah dengan memberikan pelayanan terbaik kepada konsumen untuk meraih maslahat bersama. Sebagaimana yang tampak dalam menangani kualifikasi pembiayaan pada kolektabilitas 2 yang ditempuh dengan menawarkan restrukturisasi.

¹⁰⁷ Sa'ad bin Nashir bin 'Abdul 'Aziz al-Sya'ri. *Syarh Al Manzhumatus Sa'diyah fil Qowa'id Al Fiqhiyyah* (Cet. 2; Dar Kanuz Isybiliya, 1426 H/ 2004 M), hlm. 12.

¹⁰⁸ *Taqiyuddīn* Abul 'Abbās Ibnu Taimiyyah. *Majmū' al-Fatāwa*, Jilid 10 (Cet. 1; Madinah: Majma' Malik Fahd, 1425 H/ 2004 M) hlm. 512.

Kedua, relevansinya terhadap nilai ukhuwah. Selanjutnya konsepsi penyelesaian pembiayaan bermasalah berdasar masalah mafsadah telah memberikan framework ukhuwah yang terbina antara pihak developer dan pihak user. Praktik penyelesaian pembiayaan bernuansa kekeluargaan, mulai dari penggantian istilah ‘surat peringatan’ sebagaimana lazimnya yang diterapkan oleh perbankan atau perusahaan financing lainnya menjadi ‘surat pemberitahuan’, bermaksud untuk menjaga perasaan user. Kunjungan yang dilakukan dan musyawarah mufakat untuk melahirkan masalah bersama yang diistilahkan oleh pihak developer sebagai ‘soft connection’ merupakan representatif nilai ukhuwah. Sebagaimana diterangkan Hasnawi jika ada user yang mengalami Non-Performing Financing, pihak developer tidak langsung menerapkan istilah kolektabilitas, namun dilihat dulu historisnya untuk mengedepankan asas husnuzan.

Ketiga, relevansinya terhadap nilai keadilan. Dalam menerapkan pembiayaan bernilai humanis Islami, prinsip yang harus dijunjung adalah tidak ada kezaliman yang dirasakan oleh pihak-pihak yang terlibat. Semua pihak harus rida dan adil sesuai takarannya, demi terciptanya prinsip ‘an tarāḍin minkum dalam transaksi muamalah. Kecurangan, manipulasi, ingin untung sendiri, atau hal-hal yang bersifat zalim seperti sita, denda, penalty, dan riba

harus ditiadakan dalam transaksi PPR yang berkomitmen terhadap skema syariah.

Pada umumnya, perbankan akan menjalankan praktik manajemen risiko sesuai standar operasional yang terstandarisasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) seperti penerapan denda sampai sita, sehingga terkadang dinilai kurang adil oleh nasabahnya.

Keempat, relevansinya terhadap nilai keseimbangan. Selama ini kebanyakan perusahaan menggunakan nilai tambah atau profit hanya sebagai ukuran dalam menilai kinerja manajemen.¹⁰⁹ Singh menilai bahwa konsekuensi melihat kinerja manajemen hanya dari aspek ekonomi (uang/laba) saja menyebabkan banyak perilaku menyimpang terutama oleh pihak manajemen.¹¹⁰ Hal senada juga diungkapkan Indrawati bahwa perilaku manajemen yang utilitarian kerap melanggar etika yang berlaku di masyarakat.¹¹¹ Komitmen pihak manajemen developer melakukan transaksi pembiayaan dibangun dalam bingkai fikih muamalah dengan tidak menjalankan praktik riba dengan skema denda, dan tidak menerapkan transaksi zalim dengan skema sita dan penalty. Karena pada hakikatnya skema

¹⁰⁹ Janes O. Samwel. 2018. "An Assessment of the Impact of Performance Management on Employee and Organization Performance - Evidence from Selected Private Organizations in Tanzania", *International Journal of Human Resource Studies*, 8 No. 3. hlm. 199.

¹¹⁰ Satwinder Singh, Tamer K. Darwish, and Kristina Potocnik. 2016. "Measuring Organizational Performance: A Case for Subjective Measures", *British Journal of Management*, 27 No. 1. hlm. 214.

¹¹¹ Nur Khusniyah Indrawati, dkk, 2012. "Manajemen Risiko Berbasis Spiritual Islam", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 no. 2. hlm. 207.

riba, sita dan penalty merupakan sebuah pelanggaran syariat dan kezaliman, dan seluruh pelanggaran syariat masuk dalam kategori mafsadah lawan dari maṣlahah.

Hasil dari implementasi skema syariah dengan tujuan maslahat akan menghasilkan kebaikan di dunia dan pahala di akhirat. Kolaborasi skema muamalah berbasis nilai Islam ini kemudian merefleksikan nilai keseimbangan dalam perspektif dunia dan akhirat, yaitu meraup kebahagiaan di dunia dengan mendapatkan profit halal dan ketenangan jiwa, dan perspektif akhirat dengan mengharapkan keridaan Allah swt. Dalam praktiknya, penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dibangun berlandaskan konsepsi fikih muamalah oleh pihak developer berangkat dari niat ingin melaksanakan transaksi muamalah dengan skema syariah murni akan berimplikasi pada lahirnya keseimbangan kemanfaatan dengan meraih profit/laba di dunia dan pahala di akhirat karena hal ini bernilai ibadah.

Analisis Risiko Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah

Setiap pilihan pembiayaan pasti mengandung risiko. Risiko dapat diartikan sebagai potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu yang tidak diharapkan. Ada jenis risiko yang diatur oleh regulator dalam penerapan manajemen risiko perbankan, salah

satunya adalah risiko kredit. Risiko kredit timbul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga keuangan sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Termasuk dalam pengertian risiko kredit adalah akibat kegagalan debitur, risiko konsentrasi kredit, counterparty credit risk dan settlement risk.

Pengusaha harus cerdas dalam memilih alternatif pembiayaan yang mengandung risiko kecil. Pembiayaan syariah merupakan pilihan yang tepat untuk meminimalisasi risiko pembiayaan, hal ini tidak berarti bahwa dalam pembiayaan syariah tidak ada risiko, namun risikonya kecil. Diantara risiko yang mungkin dihadapi lembaga keuangan syariah, misalnya dalam akad musyarakah adalah kemungkinan kerugian dari hasil usaha atau proyek yang dibiayai dan ketidak-jujuran dari mitra usaha. Risiko pembiayaan musyarakah relatif lebih kecil dibandingkan pembiayaan mudharabah.

Otoritas Jasa Keuangan masih menggunakan istilah risiko kredit terkait penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Pengaturan masalah ini dapat ditemukan dalam POJK No.65/POJK.3/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Kegiatan usaha perbankan syariah tidak terlepas dari risiko yang dapat mengganggu kelangsungan bank. Untuk mengelola risiko tersebut bank wajib menerapkan manajemen risiko secara individu dan secara

konsolidasi. Karakteristik produk dan jasa perbankan syariah memerlukan fungsi identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan usaha perbankan syariah.

Risiko utama yang harus dikelola pada pembiayaan Developer Perumahan Syariah relatif sama dengan risiko pada pembiayaan di Bank Syariah, yaitu risiko gagal bayar. Risiko gagal bayar adalah risiko di mana debitur dalam hal ini adalah pembeli rumah tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang disepakati.

Metode-metode yang dilakukan untuk mencegah terjadinya risiko gagal bayar yaitu: penilaian dan verifikasi terhadap informasi dan data calon pembeli, concern terhadap penanganan agunan/jaminan, dan pemantauan angsuran setiap bulan.

Penilaian terhadap informasi dan data calon pembeli adalah kemampuan calon pembeli dinilai atas dasar informasi dan data yang disampaikan. Dari informasi dan data yang disampaikan tersebut tergambar jumlah pendapatan calon pembeli, berapa biaya yang harus dikeluarkan, dan ada tidaknya harta yang bisa digunakan sebagai agunan (jaminan) pengganti. Bila berdasarkan informasi dan data yang disampaikan, calon pembeli dianggap tidak akan mampu membayar angsuran sampai lunas, maka calon pembeli kredit

tersebut ditolak. Bila sebaliknya, maka akan dilakukan verifikasi terhadap informasi dan data tersebut.

Verifikasi terhadap informasi dan data yang disampaikan calon pembeli dengan cara: wawancara untuk memastikan kebenaran data yang disampaikan; pengecekan silang terhadap data yang disampaikan, misalnya slip gaji untuk calon pembeli yang berstatus karyawan dibandingkan dengan saldo rata-rata mutasi rekening giro/tabungan; kunjungan ke lokasi agunan masing-masing untuk memastikan kondisi fisik agunan dan memperoleh informasi tentang agunan yang dimaksud

Penanganan Agunan/Jaminan merupakan hal utama yang diperhatikan pada pembiayaan Developer Perumahan Syariah. Agunan adalah untuk menjamin hutang, dan merupakan wujud kehati-hatian dari developer. Pada prinsipnya, agunan bukan merupakan barang yang diakadkan. Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah

selesai diurus diserahkan kepada pembeli rumah untuk ditukar dengan jaminan pengganti. Alternatif jaminan pengganti yang ditawarkan adalah: Surat-surat berharga yang nilainya setara dengan harga unit rumah yang ditransaksikan; Jaminan orang lain yang dinilai baik pada aspek finansial dan bersedia menjadi penjamin, apabila pembeli melakukan wanprestasi di kemudian hari, dengan

tidak merubah status kepemilikan rumah; Jika pembeli tidak mempunyai Jaminan Pengganti lainnya, maka untuk kemaslahatan bersama, SHM rumah dapat dititipkan kepada developer atau notaris.

Untuk mencegah kemacetan dalam pembayaran angsuran, maka DPS melakukan langkah-langkah sebagai berikut: pemantauan terhadap pembayaran angsuran; mengingatkan pembeli terhadap kewajibannya membayar utang; menyarankan agar utangnya direstrukturisasi; rumah yang sudah dimiliki disarankan dijual; dibantu menjual rumah tersebut bila macet mencapai empat bulan. Bila terjual, sebagian uang hasil penjualan digunakan untuk membayar hutang kepada DPS dan sebagian lainnya dimiliki sendiri. Penanganan pembeli gagal bayar seperti ini masih merupakan mitigasi. Sampai dengan bulan Januari 2018 pembayaran kredit dari pembeli masih relatif lancar.

Karakteristik risiko pembiayaan syariah

Terdapat beberapa jenis transaksi dalam akad pembiayaan, yaitu transaksi jual beli dalam akad murabahah dan transaksi bagi hasil dalam akad musyarakah dan akad mudharabah. Dalam akad murabahah, Bank membeli barang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang disepakati. Khusus untuk transaksi murabahah dengan pesanan yang sifatnya mengikat, risiko yang dihadapi bank syariah hampir sama

dengan risiko pada bank konvensional. Pada transaksi murabahah tanpa pesanan atau dengan pesanan yang sifatnya tidak mengikat nasabah untuk membeli, menyebabkan bank menghadapi dua risiko. Risiko kemungkinan pembeli membatalkan transaksi, dan risiko kemungkinan menurunnya nilai barang karena cacat atau usang.

Pada akad musyarakah, terdapat transaksi penempatan dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati. Sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing. Pada transaksi musyarakah dilangsungkan usaha bersama ada pihak yang menyumbangkan modal dan pihak yang memiliki keahlian, mereka sepakat untuk membagi risiko sesuai nisbah yang disepakati. Risiko yang dihadapi bank syariah dalam akad musyarakah adalah kemungkinan kerugian usaha yang dibiayai dan kemungkinan ketidak-jujuran dari mitra usaha. Risiko pembiayaan musyarakah relatif lebih kecil dibandingkan pembiayaan mudharabah. Hal ini disebabkan karena bank sebagai mitra dapat ikut mengelola usaha di samping melakukan pengawasan secara lebih ketat daripada usaha tersebut. Namun biasanya, kendala yang dihadapi adalah terbatasnya kualitas dan kuantitas sumber daya insani yang dimiliki perbankan syariah.

Pada akad mudharabah, akad kerjasama usaha antara 2 (dua) pihak di mana pihak pertama menyediakan seluruh modal pembiayaan, pihak lainnya menjadi pengelola dana (nasabah). Biaya operasional ditanggung pengelola dana. Keuntungan usaha dibagi sesuai kontrak, risiko rugi maka kerugian ditanggung pemilik modal, sepanjang kerugian bukan akibat kelalaian pengelola dana. Risiko kerugian hanya dapat dibebankan kepada pengelola apabila kerugian tersebut karena kelalaian dan kecurangan yang dilakukan.

Manajemen Risiko Pembiayaan Syariah

Manajemen risiko adalah bagian penting dari strategi manajemen semua perusahaan. Manajemen risiko pembiayaan syariah dimaksudkan untuk meminimalisasi terjadinya risiko. Masing-masing jenis pembiayaan perbankan syariah memiliki karakteristik risiko dari berbeda-beda. Pembiayaan murabahah mengandung risiko terendah, lalu disusul musyarakah dan mudharabah. Karena mengandung risiko yang terendah, maka pembiayaan murabahah lebih besar disalurkan bank syariah dibandingkan dengan musyarakah dan mudharabah.

Dengan mengetahui karakteristik risiko dari masing-masing jenis pembiayaan maka lembaga keuangan syariah dapat melakukan langkah-langkah untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari penyaluran dana untuk

masing-masing jenis pembiayaan. Pengendalian risiko dapat dilakukan melalui strategi antara lain dengan mentransfer risiko pada pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek buruk dari risiko dan menerima sebagian maupun seluruh konsekuensi dari risiko tertentu. Risiko dapat dikurangi dan bahkan dihilangkan melalui manajemen risiko. Peran dari manajemen risiko diharapkan dapat mengantisipasi lingkungan yang cepat berubah, mengembangkan tatakelola perusahaan yang baik (good corporate governance), mengimplementasikan strategic management, menggunakan secara optimal dan mengamankan sumber daya dan asset yang dimiliki. Manajemen risiko harus dilakukan secara kontinue dan berkelanjutan melalui strategi yang baik.

Risiko terbesar bagi lembaga keuangan syariah diantaranya adalah timbulnya pembiayaan bermasalah, karena dengan adanya pembiayaan bermasalah bukan saja menurunkan pendapatan bagi bank syariah tetapi juga akan berdampak pada kesehatan bank syariah dan pada akhirnya akan merugikan nasabah penyimpan. Untuk itu, manajemen risiko melalui aktivitas pengidentifikasian, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan usaha perbankan syariah diharapkan dapat memitigasi risiko yang sesuai dengan Prinsip Syariah.

Di samping langkah-langkah tersebut, dalam menghadapi kemungkinan risiko pembiayaan, lembaga keuangan syariah diperkenankan meminta agunan kepada pengelola dana (mudharib). Perbankan syariah dapat melakukan pengawasan baik secara aktif maupun secara pasif. Pengawasan secara aktif dapat dilakukan dengan cara melakukan pengawasan dan pemeriksaan secara langsung terhadap operasional maupun berkas-berkas nasabah. Sedangkan pengawasan secara pasif, dapat dilakukan melalui kewajiban nasabah untuk menyampaikan laporan pengelolaan dana secara berkala kepada lembaga keuangan.



BAB IV

DEVELOPER PERUMAHAN SYARIAH NON BANK DI INDONESIA

BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN

4.1 Analisis Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

KPR syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah merupakan produk pembiayaan yang dirancang untuk membantu masyarakat memiliki rumah tanpa melanggar prinsip syariah. Dalam KPR syariah, transaksi dilakukan dengan cara yang sesuai dengan hukum Islam, umumnya menggunakan metode murabahah (jual beli) dan ijarah (sewa). Meskipun produk ini semakin populer, perlindungan hukum bagi konsumen KPR syariah sangat penting, mengingat adanya potensi risiko yang bisa merugikan pihak konsumen dalam perjanjian tersebut.

Regulasi perlindungan hukum bagi konsumen KPR syariah di Indonesia diatur melalui beberapa ketentuan hukum, dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai landasan utama. Undang-Undang ini memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang jelas dan akurat mengenai produk yang mereka pilih. Dalam konteks KPR syariah, konsumen berhak mengetahui semua biaya terkait, termasuk bunga, biaya administrasi, dan risiko yang mungkin dihadapi dalam proses pembiayaan. Selain itu, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga

mengeluarkan regulasi yang mengatur lembaga keuangan syariah agar menjalankan praktik bisnis yang transparan dan adil.

Namun, dalam penerapan regulasi ini, terdapat berbagai tantangan yang dihadapi baik oleh konsumen maupun lembaga keuangan. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai produk KPR syariah dan hak-hak mereka sebagai konsumen. Banyak konsumen tidak menyadari pentingnya untuk membaca dan memahami syarat dan ketentuan sebelum menandatangani perjanjian KPR. Edukasi yang kurang memadai dari lembaga keuangan juga berkontribusi pada masalah ini, di mana informasi yang disampaikan seringkali tidak lengkap atau terlalu teknis, sehingga sulit dipahami oleh konsumen awam.

Selain itu, ada tantangan terkait kepatuhan lembaga keuangan dalam menerapkan regulasi perlindungan konsumen. Beberapa lembaga mungkin tidak sepenuhnya transparan dalam mengungkapkan informasi mengenai biaya dan risiko yang terkait dengan KPR syariah. Praktik ini dapat menyebabkan konsumen merasa dirugikan, terutama jika mereka tidak menyadari kewajiban dan konsekuensi yang harus mereka tanggung. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada ruang untuk perbaikan dalam hal transparansi dan akuntabilitas lembaga keuangan syariah.

Untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi konsumen KPR syariah, beberapa langkah perbaikan harus dilakukan. Pertama, lembaga keuangan perlu meningkatkan edukasi kepada masyarakat mengenai produk

KPR syariah. Mereka dapat mengadakan seminar, pelatihan, atau menyebarkan materi informasi yang mudah dipahami agar konsumen memiliki pemahaman yang lebih baik tentang hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, konsumen dapat membuat keputusan yang lebih terinformasi.

Kedua, OJK perlu melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap lembaga keuangan syariah. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa lembaga keuangan mematuhi regulasi yang ada dan tidak melakukan praktik yang merugikan konsumen. Selain itu, lembaga keuangan harus dituntut untuk menyediakan informasi yang jelas mengenai produk mereka dan untuk menjelaskan setiap biaya yang terkait dengan KPR syariah secara terbuka.

Ketiga, penting untuk membangun mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan aksesibel bagi konsumen. Ketika terjadi sengketa, konsumen harus memiliki saluran yang jelas untuk mengajukan keluhan dan mendapatkan penyelesaian yang adil. Hal ini bisa dilakukan melalui layanan mediasi atau arbitrase yang disediakan oleh lembaga keuangan atau lembaga independen.

Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Dalam hal ini negara harus menjamin adanya perlindungan hukum kepada setiap warga negara, sama

halnya indonesia yang merupakan negara hukum. dengan demikian negara harus hadir di Tengah tengah masyarakat untuk menjamin adanya kepastian-kepastian hukum bagi warga negaranya. prinsip-prinsip perlindungan hukum di indonesia berlandaskan pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Prinsip perlindungan hukum ini adalah dengan adanya pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila.¹¹²

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.¹¹³ Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.

Penemuan di lapangan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh developer Balad Residence dalam kredit kepemilikan rumah

¹¹² Muchsin, 2003 *"Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia"* Surakarta magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 20.

¹¹³ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

yaitu dengan tidak menerapkan denda, sita, penalti dan bunga. Lalu adapun alasan dari pihak balad residence dengan tidak diterapkannya denda, sita, penalti serta bunga adalah supaya pihak konsumen terlindungi dari hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.¹¹⁴

Soetjipto rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.¹¹⁵

Dari penjelasan di atas dapat penulis tarik kesimpulan bahwa adanya perlindungan hukum akan menjamin kepastian hukum kepada masyarakat serta akan memberi pengayoman kepada masyarakat yang diberikan oleh negara. Dalam suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut: adanya penyagoman dari pemerintah terhadap warganya, jaminan kepastian hukum, berkaitan dengan hak-hak warga negara, serta adanya sanksi hukuman bagi pihak yang

¹¹⁴ Radi Fitrah 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank*, Jakarta Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah hlm 49

¹¹⁵ Satjipto Raharjo, 2003 *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Jakarta Kompas, hlm. 121

melanggar.¹¹⁶ Apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi maka perlindungan hukum itu tidak akan menjamin warga negara terlindungi.

Pada dasarnya di Indonesia bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen kredit kepemilikan rumah belum diatur secara khusus dalam bentuk peraturan perundang-undangan, melainkan hanya peraturan-peraturan yang diterbitkan oleh perbankan ataupun lembaga keuangan. Perlindungan konsumen dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) sangat penting bagi konsumen untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh pihak konsumen. Menurut data dari yayasan lembaga konsumen Indonesia (YLKI) pada tahun 2018 pengaduan tentang perumahan atau Perumahan masih menempati peringkat kedua sebesar 21% pengaduan setelah sektor jasa keuangan sebesar 50% pengaduan.¹¹⁷ Dengan data tersebut maka pemerintah punya kewajiban untuk menyelesaikan permasalahan untuk melindungi para konsumen.

Perlindungan terhadap konsumen telah diatur dalam beberapa peraturan diantaranya dalam undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 tahun 1999, perundang-undangan perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008 serta peraturan-peraturan lain yang menyangkut perlindungan terhadap konsumen KPR. Dalam hal perlindungan terhadap konsumen pemerintah mengaturnya dalam peraturan perundang-undangan Nomor 8 tahun 1999 tentang

¹¹⁶ Satjipto Raharjo, 1999 “Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah”, *Jurnal Masalah Hukum* hlm 66

¹¹⁷ <https://nasional.kontan.co.id/news/ylki-mencatat-ada-564-aduan-di-2018-separuhnyaterkait-jasa-keuangan>, diunduh pada rabu tanggal 04 November 2024, jam 12:09

perlindungan konsumen. konsumen dapat dibedakan menjadi 3 batasan, yaitu :¹¹⁸ Konsumen komersial (*commercial consumer*), adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk memproduksi barang dan/atau jasa lain dengan tujuan mendapatkan keuntungan, Konsumen antara (*intermediate consumer*), adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan kembali juga dengan tujuan mencari keuntungan, Konsumen akhir (*ultimate consumer/end user*), adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan kehidupan pribadi, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan kembali dan/atau untuk mencari keuntungan kembali.

Dalam kontrak perjanjian Balad Residence dari segi penyelesaian sengketa dijelaskan apabila terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istishna ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pembeli dan penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'. Jika dalam hal ini tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.¹¹⁹

¹¹⁸ Zulham, 2016 *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta Prenadamedia Group, hlm.17

¹¹⁹ Pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, Kontrak Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Balad Residence.

Menurut penulis dalam penyelesaian sengketa menurut hukum islam tidak jadi masalah menunjuk orang ketiga, akan tetapi di Indonesia tidak selalu menerapkan hukum islam melainkan lebih merujuk kepada hukum positif yang berlaku. Dan dalam kontrak perjanjian Balad Residence tidak dijelaskan secara rinci mengenai ketentuan hukum syara yang berlaku.

Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-haknya diatur pada Pasal 45 UUPK, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui BPSK yang tugas dan wewenangnya antara lain meliputi pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, yang selain sebagai media penyelesaian sengketa juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan bagi pelaku usaha.

Bila merujuk pada hukum syara yaitu teori fiqih sunnah mengenai penyelesaian sengketa yang seharusnya lebih dijelaskan oleh pihak Balad Residence dalam kontrak perjanjian yang dibuatnya. Adapun dalam ajaran islam, ada tiga sistem dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan yaitu :¹²⁰ Secara Damai (al-sulh) Islam mengajarkan agar para pihak yang terjadi

¹²⁰ Didiek Noeryono Basar, 2013 "Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Akad Dan Penyelesaian Sengketa Pada Lembaga Perbankan Syariah Di Indonesia" *Jurnal Islamica*, vol. 10, No. 1, Januari hlm. 97-101.

sengketa melakukan perdamaian. Perdamaian dilakukan dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa, secara Arbitrase (al-tahkim) Dalam cara arbitrase (tahkim), para pihak yang bersengketa menunjuk perwakilan mereka masing-masing (hakam), untuk menyelesaikan sengketa mereka. Pada tanggal 21 Oktober 1993, MUI membentuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI).

Kemudian pada tanggal 24 Desember 2003 berdiri Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebagai ganti BAMUI yang berwenang menyelesaikan sengketa perdata secara islam, melalui Lembaga Peradilan (al-qada) Apabila para pihak bersengketa, tidak berhasil melakukan (al-sulh) atau (al-tahkim), atau para pihak tidak mau melakukan kedua cara tersebut, maka salah satu pihak bisa mengajukan masalahnya ke pengadilan agama.

Jika terjadi penyimpangan dalam sebuah transaksi ataupun perjanjian, maka ini adalah sebuah sengketa. terjadinya sengketa ini pada umumnya karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau disepakati untuk dilakukan atau pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang telah disepakati.

Menurut H. A. Mukhsin Asyraf, perikatan atas dasar persetujuan atau atas dasar perjanjian pada dasarnya terbagi dua : yaitu yang dipenuhi dan yang tidak dipenuhi (wanprestasi) atau ada juga yang menyebutnya dengan perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad). Perbuatan melawan hukum

dan wanprestasi inilah yang menjadi sebab terjadinya sengketa dipengadilan dalam hukum perikatan.¹²¹

Mengenai penunjukan pihak ketiga untuk dijadikan hakim dalam penyelesaian sengketa di Balad Residence tidak dijelaskan maksud dari hakim tersebut. Sedangkan, bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa adalah negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Apabila menurut pada Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan dari penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa yaitu bahwa masyarakat dimungkinkan memakai alternatif lain dalam melakukan penyelesaian sengketa.¹²²

Adapun dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa pada dasarnya para pihak dapat berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul diantara mereka.¹²³ Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak. Dalam penjelasan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dan dalam Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, tersebut ditegaskan bahwa: “penyelesaian

¹²¹ Nadrattuzaman Hosen & AM Hasan Ali, 2009 *Sistem Jaminan Halal pada Bank Syariah*, Artikel, hlm 5.

¹²² Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa

¹²³ Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa

sengketa tidak hanya di bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya”. Peradilan agama punya wewenang dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah sesuai dengan bunyi pasal ini.

Ukuran personalitas keislaman dalam sengketa ekonomi syariah adalah akad yang mendasari sebuah transaksi. Apabila menggunakan akad syariah, maka menjadi kewenangan peradilan agama. Dalam konteks ini, pelaku non muslim yang menggunakan akad syariah berarti menundukan diri kepada hukum islam, sehingga sesuai dengan UU Nomor 3 Tahun 2006 bahwa sengketanya harus diselesaikan di pengadilan agama.

Menurut Hukum Ekonomi Indonesia pilihan penyelesaian sengketa dengan alternatif karena alasan-alasan sebagai berikut:

Pertama, sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negri.

Kedua, penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama empat belas hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Ketiga, apabila sengketa atau beda pendapat seperti itu, tidak dapat diselesaikan maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa, atau beda

pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui mediator.

Selanjutnya *keempat*, apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama empat belas hari dengan bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak. Para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk moderator.

Kelima, setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama tujuh hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai. *Keenam*, usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator dengan memegang teguh kerahasiaan dalam waktu paling lama tiga puluh hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.

Ketujuh, kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama tiga puluh hari sejak penandatanganan.

Kedelapan, kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.

Kesembilan, apabila usaha perdamaian tidak dapat dicapai maka berdasarkan kesepakatan secara tertulis para pihak dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad hoc*.¹²⁴

Adapun yang menjadi tanggungjawab dari *developer* Balad Residence itu sendiri dalam menyelenggarakan kredit kepemilikan rumah yaitu apabila terjadi suatu keterlambatan pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi pihak konsumen maka pihak *developer* meminta kelonggaran waktu kepada konsumen, akan tetapi jika pihak konsumen tidak menerima keterlambatan tersebut maka pihak *developer* wajib mengembalikan uang konsumen yang telah diterima. Dan apabila pembangunan perumahan telah selesai maka pihak *developer* juga bertanggungjawab dalam masa pemeliharaan. Dimana, masa pemeliharaan itu sendiri adalah 100 hari setelah serah terima bangunan. Yang termasuk objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul kualitas bangunan yang kurang baik bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan *force majeure* seperti kebakaran atau bencana alam. Sama halnya jika terjadi ketidak mampuan pihak konsumen dalam melanjutkan cicilannya maka pihak *developer* wajib membantu pihak konsumen dalam menjual rumahnya.¹²⁵

¹²⁴ Sri Redjeki Hartono, 2017 "Hukum Ekonomi Indonesia" Malang Bayu Medika, cetakan kedua, Desember, hlm. 192-193.

¹²⁵ Syaeful Rizal Fadil, *Manager Marketing Balad Residence*, Ciputat, Selasa 02 November 2019, Jam 16.00 WIB.

Dari hasil wawancara menunjukkan bahwa yang dilakukann oleh Balad Residence adalah sebuah wanprestasi, dimana *developer* tidak mampu menepati janjinya sesuai akad perjanjiannya, sangat rentan pihak konsumen mengalami kerugian atas tindakan *developer* tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggungjawaban *developer* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Langkah awal yang harus ditempuh oleh konsumen adalah melihat telah sejauh mana proses jual-beli yang dilakukan dengan *developer*.

Umumnya pada saat hendak melakukan jual beli rumah, antara *developer* dengan konsumen mengikatkan dirinya dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. PPJB merupakan suatu Perjanjian yang mana melekat aturan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*). Sehingga, kedua belah pihak tentunya berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang diatur di dalam PPJB tersebut.

Apabila proses jual beli yang dilakukan sudah sampai pada proses pencicilan atau pelunasan yang mengharuskan adanya serah terima unit, akan tetapi pihak *developer* tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan

yang diperjanjikan, maka konsumen dapat melakukan upaya hukum mulai dari somasi sampai pada pengajuan gugatan di Pengadilan Umum ataupun melakukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) atau Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).

Adapun dasar hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban *Developer* diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU Perumahan”). Yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.¹²⁶

Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, keterangan, iklan atau promosi

¹²⁶ Pasal 134 jo Pasal 151, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

penjualan barang tersebut. Larangan tersebut diatur lebih jelas dalam Pasal 9 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen, yang berbunyi:¹²⁷

Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu, barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru, barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu, barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi, barang dan/atau jasa tersebut tersedia, barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu, barang tersebut berasal dari daerah tertentu, Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain serta menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

Dalam hal *developer* membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya, atau pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut di atas, terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp.2.000.000.000,00,- (dua miliar rupiah). Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen. Sehingga terhadap tanggungjawab *developer* atas pembangunan yang tidak menepati janji, konsumen dapat melakukan upaya diantaranya melayangkan somasi dan menyelesaikan masalah secara musyawarah untuk mufakat, atau pun upaya

¹²⁷ Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

hukum berupa Pengaduan ke BPSK, BPKN dan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri.

Pada Balad Residence, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam akad KPR yaitu, hak-hak *developer*, mendapatkan cicilan secara lancar dari calon konsumen, kewajiban *developer* sesuai dengan yang ada pada akad harus dipenuhi. Dan kewajiban konsumen menjalankan apa saja yang tercantum di dalam akad, dan konsumen mendapatkan hak-haknya sesuai perjanjian pada akad.¹²⁸

Menurut hasil wawancara dan kontrak perjanjian Balad Residence menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang digunakan oleh Balad Residence itu masih terlihat lemah, dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum tetap atau pasal yang khusus dalam pengaturannya dan dapat dilihat dari penyelesaian sengketa, tanggung jawab dan hak dan kewajibannya tidak dijelaskan secara rinci di dalam kontrak perjanjian pendahuluan jual beli. yang seharusnya dalam sebuah kontrak perjanjian adanya batasan-batasan mengenai hak kewajiban dari para pihak.

Potensi kerugian konsumen banyak diakibatkan karena penjualan suatu produk, kerugian yang di alami bisa berbentuk kerugian yang sifatnya materil ataupun imateril. Kerugian yang di timbulkan pelaku usaha menyebabkan

¹²⁸ Radi Fitrah 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank*, Jakarta Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah hlm 50

konsumen merasa tidak nyaman bahkan merasa tidak aman bagi konsumen.¹²⁹ Faktor utama yang merugikan konsumen disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Maka perlu dilakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Pada dasarnya prinsip ekonomi pelaku usaha adalah mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung ataupun tidak langsung.¹³⁰

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak tentunya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan dari para pihak dalam membuat kontrak dan kontrak tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian kredit pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Dalam perjanjian baku tersebut akan memuat hal-hal apa saja yang akan menjadi hak serta kewajiban para pihak di dalam perjanjian tersebut. Menurut Ch Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:¹³¹ *Pertama*, perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya

¹²⁹ Liya Sukma Muliya, *Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen*, Bandung Fakultas Universitas Islam, h.11

¹³⁰ <https://www.kompasiana.com/akbarisation/konsumen-di-indonesia-paling-dirugikan> diakses pada 09 oktober 2024, pukul 00.10

¹³¹ Hermansyah, 2005 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta Kencana Pranada Media Graoup, hlm., 72.

(misalnya perjanjian pengikatan jaminan), *Kedua*, perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur. *Ketiga*, Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk *monitoring* kredit.

Ketentuan pencantuman klausula baku dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu, pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

Selanjutnya menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran; mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen; memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa; menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usahadalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya; serta menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku

usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.¹³²

Seperti yang dipaparkan dalam pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hak-hak konsumen terdiri dari:³⁴

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa.
- 4) Hak untuk di dengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang di gunakan.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk di perlakukan atau di layani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan atau tidak sebagaimana mestinya.

¹³² Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen dijelaskan dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni: pertama, Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan, Kedua Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa, ketiga Membayar sesuai dengan nilai tukar yang di sepakati, dan yang keempat Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.¹³³ Selain itu, dalam menjalankan suatu usaha, pelaku usaha mendapatkan

Hak-haknya sebagai pelaku usaha, dalam hal ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu:¹³⁴

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan.
- 2) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dan tindakan konsumen yang tidak beritikad baik.
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan.

¹³³ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹³⁴ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yakni:¹³⁵ pertama, Pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha, kedua Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, ketiga Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, keempat Menjamin mutu barang dan atau jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan atau jasa yang berlaku, kelima Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang dan atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang di buat dan atau yang diperdagangkan, dan yang keenam Memberikan kompensasi ganti rugi dan atau penggantian apabila barang dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

4.2 Analisis Perbedaan Developer Perumahan KPR Syariah Perbankan, KPR Non Perbankan, dan KPR Konvensional Di Indonesia

Kebutuhan akan perumahan di Indonesia terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang pesat. Dalam konteks ini, berbagai metode pembiayaan untuk kepemilikan rumah telah muncul, di antaranya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang ditawarkan

¹³⁵ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

oleh perbankan, KPR non perbankan yang umumnya ditawarkan oleh developer, serta KPR konvensional yang disediakan oleh bank-bank. KPR syariah perbankan menjadi pilihan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah sesuai dengan prinsip syariah, di mana transaksi dilakukan tanpa adanya riba, dan biasanya menggunakan model murabahah (jual beli dengan markup harga) atau ijarah (sewa dengan opsi beli). Meskipun KPR syariah menawarkan kepatuhan pada prinsip agama, banyak tantangan yang dihadapi dalam penerapannya, termasuk kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk ini yang sering kali menyebabkan kesalahan dalam pengambilan keputusan. Bank syariah juga berupaya keras untuk memasarkan produk mereka dan bersaing dengan KPR konvensional yang lebih dikenal luas.

Sementara itu, KPR non perbankan yang ditawarkan langsung oleh developer Perumahan memberikan alternatif lain bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang tidak terjangkau oleh layanan bank syariah. Model pembiayaan ini cenderung lebih fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan konsumen, di mana developer dapat menawarkan skema pembayaran yang lebih mudah dan langsung tanpa proses perbankan yang rumit. Namun, meskipun memberikan kemudahan, KPR non perbankan sering kali memiliki kelemahan, terutama terkait kurangnya regulasi yang mengawasi praktik developer. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian bagi konsumen, di mana banyak dari mereka tidak mendapatkan informasi yang jelas tentang biaya yang terlibat dan dapat terjebak dalam kontrak yang tidak

menguntungkan. Beberapa developer mungkin tidak memenuhi komitmen mereka, membawa risiko lebih besar bagi konsumen yang berharap untuk mendapatkan rumah.

Di sisi lain, KPR konvensional tetap menjadi pilihan populer di kalangan masyarakat Indonesia, terutama karena suku bunga yang kompetitif dan proses pengajuan yang relatif sederhana. Dengan sistem bunga tetap atau mengambang, KPR konvensional menawarkan kemudahan akses bagi mereka yang ingin membeli rumah meskipun tidak mengikuti prinsip syariah. Namun, KPR konvensional juga memiliki kekurangan, seperti beban bunga yang dapat menjadi sangat tinggi dalam jangka panjang, terutama jika tidak diperhitungkan dengan baik apakah konsumen mampu membayar cicilan tersebut. Hal ini dapat menyebabkan banyak orang jatuh ke dalam jebakan utang, di mana mereka kesulitan untuk membayar cicilan akibat suku bunga yang tinggi.

Ketiga jenis KPR ini memiliki perbedaan yang signifikan dalam hal struktur biaya, prinsip operasional, dan dampaknya terhadap konsumen. KPR syariah menawarkan keuntungan dari segi kepatuhan agama, namun bisa lebih rumit dalam proses pengajuannya. KPR non perbankan memberikan fleksibilitas yang lebih besar, tetapi sering kali kurang aman karena minimnya regulasi dan pengawasan, sedangkan KPR konvensional menawarkan kemudahan dan suku bunga yang lebih kompetitif, tetapi bisa menjadi beban finansial yang berat bagi konsumen dalam jangka panjang. Pasar KPR di

Indonesia menghadapi berbagai tantangan, termasuk tingginya tingkat suku bunga, ketidakpastian ekonomi, dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk pembiayaan yang tersedia. Namun, di balik tantangan ini, terdapat peluang untuk pengembangan lebih lanjut. Edukasi yang lebih baik untuk masyarakat mengenai produk pembiayaan, serta pengembangan produk yang lebih inovatif dan sesuai dengan kebutuhan konsumen, dapat membantu meningkatkan aksesibilitas dan keberlanjutan dalam sektor perumahan.

Untuk konsumen, penting untuk melakukan riset mendalam sebelum memilih jenis KPR yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Memahami semua biaya yang terlibat, membandingkan berbagai produk, dan mempertimbangkan kemampuan finansial secara keseluruhan adalah langkah-langkah penting yang perlu diambil. Selain itu, berkonsultasi dengan ahli keuangan atau menggunakan jasa agen Perumahan dapat membantu konsumen membuat keputusan yang tepat. Dalam menghadapi kebutuhan perumahan yang terus meningkat, pemilihan jenis KPR yang tepat sangat penting bagi konsumen. KPR syariah, KPR non perbankan, dan KPR konvensional masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan secara cermat. Dengan pemahaman yang baik tentang ketiga jenis produk ini, diharapkan masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih bijak, sehingga dapat memiliki rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan mereka. Keterbukaan informasi, regulasi yang lebih ketat terhadap developer, serta peningkatan edukasi kepada masyarakat akan berkontribusi pada terciptanya

sistem pembiayaan yang lebih adil dan berkelanjutan, yang pada akhirnya dapat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat Indonesia dengan lebih baik.

KPR Syariah merupakan skema KPR menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariah islam. Di masyarakat, KPR identik dengan perbankan padahal KPR tidak hanya dapat dilakukan dengan menggunakan intermediasi perbankan, namun dapat juga menggunakan koperasi atau lembaga keuangan lainnya. KPR Syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (*risk sharing* dan *profit sharing*) dan penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah, dengan demikian, KPR Syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara perbankan syariah yang menggunakan paling tidak dua kontrak yaitu kontrak jual beli (*murabahah*) dan kontrak sewa beli (*ijarah*).¹³⁶ Dalam perkembangan sistem KPR Syariah terdapat dua metode pembiayaan, diantaranya KPR Syariah melalui perbankan atau Lembaga keuangan dan KPR Syariah Tanpa Bank KPR Syariah Perbankan

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Pada perbankan syariah terdapat beberapa akad yang diterapkan dalam pembiayaan KPR yaitu

1. KPR iB Jual Beli (skema *murabahah*).

¹³⁶ Egi Arvian Firmansyah, 2017 Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi DI Jawa Barat), *Jurnal Manajemen Teori Terapan Tahun 10, No 3*, Desember 2017

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹³⁷

Sebagaimana dalam firman Allah dalam Surah An-Nisa“(4): 29:

“*Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu*”.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun dicicil.¹³⁸

Dalam KPR Syariah, dengan akad *murabahah* ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapatkan keuntungan margin, bank syariah juga hanya menanggung

¹³⁷ Adiwarmanto A. Karim, 2016 *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 113

¹³⁸ Ascarya, 2013 *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta 2013 hlm 56

risiko minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.

2. KPR iB sewa (skema ijarah).

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.¹³⁹

Secara bahasa *ijarah* di definisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat, manfaat tersebut bisa berupa jasa atau tenaga orang lain dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu benda atau barang. Dasar hukumnya yaitu, semua ulama ahli fiqih, baik salaf maupun khalaf sebagaimana ditegaskan Ibnu Rusyd menetapkan boleh atau mubah terhadap hukum ijarah.¹⁴⁰ Kebolehan itu di dasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari al-qurán dan sunah. Dalam al-qurán diantaranya disebutkan QS. AlBaqarah (2): 233:

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak ada usaha bagimu memberikan pembayaran yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

3. KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik*-IMBT)

¹³⁹ Mardani, 2012 *Fiqih Ekonomi Syariah (Fiqih Muamalah)*, Jakarta Prenadamedia Group, edisi pertama hlm.245

¹⁴⁰ Fathurrahman Djamil, 2013 *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta Cetakan ke 2, Sinar Grafika, hlm.150

Ijarah Muttahia Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini di akhiri dengan ahli kepemilikan objek sewa.¹⁴¹ Penerapan *ijarah* dalam perbankan syariah dapat berupa sewa murni (*ijarah tasyghiliyah*) dan atau sewa beli (*ijarah wa iqtina/ ijarah muttahiyyah bittamlik*). Kedua bentuk tersebut, secara konvensional dikenal sebagai *operating lease* dan *financial lease* yang kedua duanya sebagai bentuk dari sewa guna usaha atau leasing.

Pada umumnya di perbankan syariah lebih banyak di terapkan bentuk yang kedua yaitu sewa beli dengan hak opsi beralihnya hak kepemilikan (IMBT). Hal ini disebabkan karena lebih praktis dan sederhana bagi bank, baik sisi pembukuan maupun tidak adanya pemeliharaan objek sewa. Disamping itu, resiko lebih kecil karena hak kepemilikan dari bentuk IMBT ini selama belum lunas masih berada di pihak bank.¹⁴²

4. KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).

Musyarakah Mutanaqisah merupakan salah satu bentuk *musyarakah* yang berkembang belakangan ini. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal

¹⁴¹ *Ibid* 156

¹⁴² Fathurrahman Djamil, 2013 *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Cetakan ke 2, Jakarta hlm.158-159

Ventura. Tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah, seperti *riba*, *maysir*, dan *gharar*.¹⁴³

Dalam KPR Syariah, dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah. Bagian sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.¹⁴⁴

Dalam proses pemberian fasilitas KPR antara pihak bank dengan nasabah dilalui beberapa tahap, diantaranya sebagai berikut: sebelum terjadinya akad. Pada proses ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan di perbankan biasanya pihak nasabah harus memenuhi persyaratan administratif dan mengisi formulir yang diberikan oleh perbankan. Persyaratan tersebut berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotocopy NPWP, fotocopy Kartu Keluarga (KK), fotocopy SK pegawai, slip gaji (untuk karyawan) atau surat keterangan penghasilan (untuk profesional) atau laporan keuangan 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta), fotocopy surat nikah (bagi yang sudah menikah) atau surat cerai, fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pasangan (jika sudah menikah), rekening koran tabungan 3 bulan terakhir.

¹⁴³ Ascarya, 2013 *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta 2013, hlm.60

¹⁴⁴ *Ibid* hlm.127.

Tahap selanjutnya Saat terjadinya akad Setelah nasabah membayar administrasi yang disyaratkan oleh bank dan menyetujui akad yang diberikan oleh bank, dimana bank menggunakan perjanjian baku sehingga tidak ada negosiasi antara bank dengan nasabah, jika nasabah setuju dengan isi akadnya maka pembiayaan akan dilanjutkan, tetapi jika nasabah tidak setuju dengan isi akad maka pembiayaan akan batal, maka dibuatlah akad jual beli antara bank dengan nasabah di hadapan Notaris/PPAT yang disertai dengan pengikatan jaminan. Terakhir Setelah terjadinya akad Setelah semua proses dalam akad pembiayaan KPR antara bank dengan nasabah dinyatakan selesai maka nasabah dapat menerima kunci atas rumah dan dapat segera menempati rumah tersebut.

KPR pada perbankan para nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan wajib bagi calon debitur diantaranya:¹⁴⁵ pertama karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, kedua wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun, ketiga profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, keempat usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional, kelima tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah (untuk mengetahui riwayat

¹⁴⁵<https://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-beli-rumah-dengan-kpr-syariah-8767>
diunduh pada senin 20 november 2024, pukul 22:18 WIB

debitur melalui BI Checking) yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, keenam memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa.

KPR Syariah tanpa Perbankan

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, Kredit adalah istilah untuk pembelian terhutang secara terangsor, sehingga KPR tanpa bank ini sejatinya adalah membeli rumah secara terhutang kepada developer dan dicicil kepada developer untuk melunasinya. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR syariah tanpa Bank adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang berada pada sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah dan bangunan dengan menggunakan prinsip syariah tanpa melibatkan perantara bank didalamnya.¹⁴⁶

Karena kreditnya tanpa bank maka transaksi ini tidak perlu mengikuti aturan bank yang penuh riba misalnya bank menerapkan adanya denda keterlambatan pembayaran, sedangkan kredit langsung ke pengembang Perumahan syariah bisa tanpa denda. Sehingga tidak ada tambahan pokok hutang. Di dalam Islam, tambahan pembayaran selain pokok hutang adalah Riba.

¹⁴⁶ Dea Ayu Pratiwi, 2018 *Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah*, Yogyakarta Universitas Islam Indonesia, hlm11-12

Dalam transaksinya KPR tanpa Bank menggunakan hanya satu Akad yaitu akad *Istisna* berbeda dengan di Perbankan Syariah yang menggunakan beberapa Akad dalam transaksinya.

1. Pengertian Istisna

Istisnā secara bahasa berarti menerima untuk dibuatkan sesuatu, yakni akad yang mengandung tuntutan agar *ṣani'* (produsen) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu. Pengertian *Istisnā* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan pengertian secara bahasa. Wahhab Zuhaili mengemukakan *Istisnā* adalah akad dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.¹⁴⁷

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang dimaksud dengan akad *Istisna* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustaṣni'*) dan penjual (pembuat, *sani*).¹⁴⁸

2. Dasar Hukum

Hadist Nabi “Istisna”

¹⁴⁷ Rozalinda, 2016 *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta Raja Grasindo Persada, hlm.100

¹⁴⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli *Istisna*

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَّ لَوْ أَوْحَلَ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطَ حَرَمَ حَلَّ لَوْ أَوْحَلَ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمر وبن عوف)

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari „Amr bin „Auf)

Kaidah Fiqih

إِلَّا صُلْحٌ فِي الْمُعَامَلَاتِ لِإِبَاحَةِ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَوَيْبِهَا

“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

*Developer Syariah Non Bank dalam prakteknya menggunakan berbagai macam konsep pemasaran kepada konsumen mengenai Perumahan syariah. Dimana konsep pemasaran tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:*¹⁴⁹

1. Tanpa Bank

Developer tidak melibatkan pihak ketiga atau perbankan dalam proses transaksinya akad jual beli Perumahan atau perumahan syariah yang

¹⁴⁹ Radi Fitrah, 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank*, Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Hlm 37-40

dibangun. Jadi akad dalam akad hanya ada konsumen sebagai pembeli dengan *developer* sebagai penjual. *Developer* tidak mengajak pihak perbankan untuk terlibat dalam akad jual beli tersebut, kecuali hanya dalam media pembayaran atau transfer.

2. Tanpa Bunga

Transaksi juga dilakukan tanpa bunga karena cicilan bersifat flat setiap bulannya. Tidak ada penambahan atau pengurangan baik karena kondisi ekonomi atau kebijakan suku bunga. Penawaran harga *Cash* dan kredit pun sudah disampaikan nominalnya pada awal akad perjanjian jual beli dilakukan, jadi pilihan harga tergantung pada konsumen yang menentukannya. *Developer* sudah menambahkan margin keuntungan dalam harga yang ditetapkan. Tidak seperti kpr bank konvensional yang jumlah cicilannya bisa berubah-ubah secara tidak pasti seiring waktu berjalan dengan kondisi ekonomi dan kebijakan suku bunga.

3. Tanpa Denda

Pada sistem kpr dengan bank konvensional, jika Konsumen terlambat membayar cicilan maka konsumen akan dikenai denda. Selain itu sistem denda memberatkan konsumen jika telat membayar, sistem denda juga menyalahi aturan islam karena adanya pembayaran tambahan melebihi hutang yang belum terbayarkan. Itu adalah riba. Pada KPR syariah, setiap *developer* mempunyai kebijakannya masing-masing dan tidak akan memberikan denda, yang tentunya lebih meringankan beban pembeli. Bisa

seperti pemberian peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang, reschedule pembayaran, atau yang lainnya.

4. Tanpa Sita

Jika di tengah jalan konsumen tidak sanggup membayar cicilan, maka *developer* tidak akan melakukan penyitaan, karena pembeli yang sudah membayar DP dan menandatangani akad, sudah memiliki hak rumah 100%. Solusi akan didiskusikan bersama, apabila ada masalah didalam perjalanannya maka akan dicari solusi yang tidak merugikan para pihak atau bisa jadi sudah tertuang di akad awal perjanjian.

5. Tanpa Akad Bathil (bermasalah)

Akad dalam jual beli harus dilakukan dengan jelas, tidak boleh ada 2 akad atau lebih dalam 1 transaksi, sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan. Akad yang digunakan antara pembeli dan *developer* umumnya adalah akad jual beli istishna (jika rumah indent atau unit rumah belum tersedia), atau dengan akad jual beli kredit jika unit rumah sudah tersedia.

6. Tanpa BI Checking

BI Checking merupakan laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pinjaman seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non bank. BI checking juga dapat melihat masalah kelancaran pembayaran pinjaman nasabah atau sering disebut kolektibilitas. Kelancaran pembayaran pinjaman yang nantinya akan mempengaruhi nasabah dalam

mengajukan kredit atau pinjaman ke bank. Karena tidak mengajak pihak perbankan dalam akad jual beli, maka tidak ada BI Checking. Setiap *developer* memiliki caranya sendiri untuk verifikasi kemampuan pembeli dalam membeli Perumahan, di mana cara-cara tersebut cenderung lebih simpel dan memudahkan pembeli. Sehingga semua kalangan masyarakat tidak perlu takut dengan proses BI Checking. Pedagang, karyawan, pengusaha kelas menengah dan bawah, orang berpenghasilan tidak tetap, selama Anda merasa sanggup untuk membayar unit sampai akhir sesuai kesepakatan dan developer merasa yakin dengan Anda, semua bisa didiskusikan.

7. Tanpa Asuransi

Jika nasabah membeli rumah secara syariah, hampir semua rumah tersebut tidak akan diasuransikan. Hal ini disebabkan karena akad yang terjadi dalam asuransi mengandung ketidakjelasan yang tidak sesuai dengan syariah Islam. Misalnya soal waktu yang tidak pasti bagi nasabah untuk menerima klaim. Tidak setiap nasabah bisa mendapatkan klaim, kecuali mengalami risiko. Asuransi juga mengandung judi, di mana pihak asuransi bisa untung karena tak mengeluarkan apa-apa, sekaligus bisa rugi besar ketika nasabah mengalami musiba.

Kredit kepemilikan rumah pada balad residence tidak menerapkan asuransi pada bangunannya melainkan hanya masa pemeliharaan. Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang diperjual belikan adalah 100 hari setelah

serah terima bangunan. Yang termasuk dalam objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul kualitas bangunan kurang baik, bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan karena force major seperti kebakaran atau bencana alam. Kerusakankerusakan yang terjadi setelah masa pemeliharaan tersebut bukan menjadi tanggung jawab penjual walaupun masa angsuran masih berlangsung.¹⁵⁰

Perbedaan KPR Syariah Dan Konvensional

Berikut perbedaan antara KPR Syariah dan Konvensional ¹⁵¹

1. Pihak yang Terlibat: Perumahan konvensional melibatkan nasabah, developer, dan bank, sementara Perumahan syariah hanya melibatkan pembeli dan developer.
2. Proses Transaksi: Perumahan konvensional menerapkan bunga dan denda dalam transaksi, sedangkan Perumahan syariah tidak menggunakan keduanya.
3. Mitigasi Kerusakan pada Rumah: Perumahan konvensional menggunakan asuransi, sementara Perumahan syariah tidak.
4. Kebijakan bagi Konsumen yang Gagal Bayar: Sanksi bagi konsumen yang gagal membayar Perumahan konvensional dapat berupa denda atau penyitaan, sedangkan Perumahan syariah menawarkan solusi sesuai hukum Islam.

¹⁵⁰ Pasal 10 Masa Pemeliharaan, Kontrak Perjanjian Pendahuluan Jual Beli(Akad Istishna) Balad Residence

¹⁵¹ <https://www.lamudi.co.id/journal/mengenai-properti-syariah/> di akses 10 November 2024

5. Proses Pembangunan Rumah: Pembangunan Perumahan syariah dimulai setelah pembayaran uang booking fee, DP, dan cicilan, sedangkan konvensional bisa menggunakan sistem ready stock.
6. Sistem Denda: KPR syariah dapat menerapkan denda sesuai akad murabahah, sedangkan bank konvensional memberlakukan denda keterlambatan.

Tabel
Perbedaan Aspek Perbedaan KPR Syariah Non Perbankan,
Perbankan Dan Konvensional

| Aspek | Syariah Non Bank | Bank Syariah | Konvensional |
|-------------|----------------------------|--|------------------------------|
| Pihak akad | Pembeli, developer | Pembeli, developer, dan bank | Pembeli, developer, dan bank |
| Denda | ada | Tidak ada | ada |
| Jaminan | Rumah yang di transaksikan | Rumah yang di transaksikan tidak menjadi jaminan | Rumah yang di transaksikan |
| sita | Tidak ada | Tidak ada | Ada sistem sita |
| Penalti | Tidak ada | Tidak ada | Ada penalti |
| Asuransi | Tidak ada | ada | Ada |
| BI Checking | Tidak ada | ada | Ada |

4.3 Pembiayaan kepemilikan Rumah Developer Syariah Non Bank di Indonesia yang belum berbasis nilai keadilan

Pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh developer syariah non bank di Indonesia menghadapi berbagai tantangan, khususnya dalam hal penerapan nilai keadilan. Meskipun banyak masyarakat yang tertarik untuk memiliki rumah sesuai dengan prinsip syariah, banyak praktik dalam sektor ini yang belum sepenuhnya mengedepankan keadilan, baik secara finansial maupun sosial. Developer syariah non bank sering kali menetapkan harga jual yang tinggi tanpa mempertimbangkan kemampuan finansial konsumen, yang mengakibatkan beban berat bagi mereka yang ingin memiliki rumah. Banyak dari promosi yang dilakukan tidak menyertakan studi kelayakan yang memadai, sehingga konsumen terjebak dalam kesepakatan yang tidak menguntungkan. Selain itu, sistem cicilan yang diterapkan oleh developer sering kali tidak transparan, di mana informasi mengenai total biaya yang harus dibayarkan, termasuk bunga, biaya administrasi, dan biaya tersembunyi lainnya, tidak disampaikan dengan jelas kepada konsumen. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian dan ketidakmampuan konsumen untuk merencanakan keuangan mereka dengan baik, yang pada akhirnya dapat menyebabkan risiko gagal bayar.

Praktik-praktik pembiayaan yang tidak berbasis pada nilai keadilan ini tidak hanya berdampak pada kondisi finansial konsumen, tetapi juga pada kesejahteraan sosial mereka. Ketidakpuasan terhadap layanan pembiayaan yang diberikan dapat menyebabkan stres dan kecemasan, serta mengurangi

kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah secara keseluruhan. Selain itu, apabila developer syariah non bank terus menerapkan praktik yang merugikan, hal ini dapat memperburuk kesenjangan sosial di masyarakat. Mereka yang berasal dari latar belakang ekonomi lemah akan semakin terpinggirkan dan sulit mengakses pembiayaan yang adil. Oleh karena itu, untuk menciptakan keadilan dalam pembiayaan kepemilikan rumah, langkah-langkah perbaikan harus segera dilakukan. Salah satu langkah kunci adalah pengembangan regulasi yang lebih ketat untuk mengawasi praktik developer non bank. Regulasi ini harus mencakup ketentuan mengenai transparansi informasi, kewajiban developer untuk memberikan penjelasan yang jelas mengenai semua biaya, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil bagi konsumen.

Edukasi kepada masyarakat juga merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan. Banyak konsumen yang tidak memahami hak-hak mereka dan tidak memiliki cukup pengetahuan untuk mengevaluasi produk pembiayaan syariah yang ditawarkan. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan kesadaran dan pengetahuan masyarakat mengenai produk-produk ini agar mereka dapat membuat keputusan yang lebih bijak. Developer syariah non bank diharapkan dapat berkomitmen untuk menerapkan praktik bisnis yang berorientasi pada nilai keadilan. Mereka perlu menawarkan skema pembiayaan yang lebih fleksibel dan adil, yang mempertimbangkan kondisi keuangan

konsumen. Dengan cara ini, bukan hanya kepuasan konsumen yang akan meningkat, tetapi juga reputasi dan keberlanjutan bisnis developer itu sendiri.

Dalam hal ini, peran berbagai stakeholder juga sangat penting. Regulator, developer, lembaga keuangan, dan masyarakat harus bekerja sama untuk menciptakan ekosistem yang mendukung. Regulator perlu memastikan bahwa kebijakan yang diambil sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan perlindungan bagi konsumen. Sementara itu, developer harus berkomitmen untuk menerapkan praktik yang adil, dan lembaga keuangan dapat membantu dengan menyediakan produk pembiayaan yang sesuai dan adil bagi masyarakat. Keseluruhan upaya ini diharapkan dapat menciptakan sistem pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih baik, yang tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, tetapi juga menjaga nilai-nilai keadilan dan keberlanjutan. Dengan pendekatan yang tepat, pembiayaan kepemilikan rumah oleh developer syariah non bank dapat memberikan manfaat yang optimal bagi semua pihak yang terlibat dan membantu mewujudkan masyarakat yang lebih adil dan sejahtera.

4.3.1 Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank Dan Dengan Bank

Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank dan Dengan Bank Salah satu proyek perumahan yang sedang berkembang penulis mengambil contoh

adalah PT Samawa Property Group yaitu Grand Oase Village.¹⁵² Perumahan ini mengambil konsep pembiayaan syariah tanpa bank. Pada perumahan syariah ini terletak berada di kota Palembang yaitu di Jalan Taman Rusman, Sulaeman Amin, Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang Sumatera Selatan yang bernama perumahan Grand Oase Village. Status hukum atau bentuk hukum yang digunakan oleh developer syariah dengan perbankan syariah yang oleh penulis dikatakan tanpa bank dan dengan bank tetapi sama-sama merujuk pada syariah. Dalam praktiknya operasional diadopsi dari kaidah islam, baik dari segi akad transaksi, legalitas. (hukum), realisasi pembangunan hingga serah terima kunci serta yang terakhir adalah pembiayaan

Bentuk hukum developer syariah atau alias hukum untuk developer syariah itu sendiri jika melihat prakteknya bahwa konsumen itu berinvestasi ke developer syariah maka dari itu, developer syariah itu menjamin bahwa investasinya itu tercapai atau terwujud yaitu dengan kepercayaan kepada developer syariah, maka di sanalah waktu atau alas hak hukumnya di dapatkan. Jadi secara sisi syariahnya developer syariah berlandaskan dari Dewan Syariah Nasional MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 mengenai jual beli *Istishna*¹⁵³ dan kompilasi hukum ekonomi syariah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung

¹⁵²Ahmad Sholihun, 2023, Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank Dan Dengan Bank, *Jurnal ilmiah hukum* hlm 244

¹⁵³ Risma Nurmala, Jaih Mubarak, dan Muhammad Hasanudin, "Penerapan Akad Istishna' Pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Brieda Indonesia," *Al-Muamalat* 7, no. 1 (2020): 46-56.

yakni Peraturan No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Serta secara hukum positifnya developer syariah berlandaskan pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dilihat dalam Pasal 42 UU No. 4 Tahun 2011 yang di sahkan oleh notaris.

Minat masyarakat terhadap kebutuhan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan konsep syariah tanpa bank mengalami kenaikan yang menunjukkan tingginya peminat. Hal tersebut dibuktikan dengan layanan pembiayaan kepemilikan rumah yang dikembangkan oleh Grand Oase Village, karena untuk menarik minat masyarakat dibutuhkan proyek perumahan yang nyaman, aman serta harga yang menjadi tolak ukur bahwa perumahan tersebut menjadi idman hati masyarakat.¹⁵⁴ Terlepas dari itu semua konstruksi hukum untuk akad. Pembiayaan kepemilikan rumah syariah tanpa bank dan dengan bank yaitu:

a. Sumber perikatan dalam akad

Sumber perikatan yang terdapat dalam hal ini KPR syariah tanpa bank dan dengan bank yaitu sama-sama berumber dari akad. Menurut bahasa akad berasal dari bahasa arab yaitu *Al-aqdu* yang artinya

¹⁵⁴ Alvan Fathony dan Ahmad Nur Bustomi, 2021 “Implementasi Akad Isthisna’ Tanpa Bank Dalam Memenangkan Persaingan Bisnis Property: Probolinggo Studi Kasus di PT Samawa Property Group,” *Perisai : Islamic Banking and Finance Journal* 5, no. 2 hlm 185-194.

mengikat.¹⁵⁵ Secara terminologi *muamalah* dimana produsen memiliki tugas untuk membuat sesuatu barang oleh pemesan.¹⁵⁶

b. Jenis akad

Karena pada umumnya akad yang digunakan dalam developer yaitu adalah akad *Istishna* (pesan bangun). Hal tersebut juga diterapkan dalam transaksi dan akad dalam perumahan Grand Oase Village akad syariah yang digunakan yaitu akad *istishna*. Sedangkan untuk akad pembiayaan yang diterapkan dengan bank yaitu akad *murabahah* hal tersebut dikaitkan dengan tulisan penulis dengan wawancara pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palembang (Sukodadi) atau BSI KCP Sukodadi. *Murabahah* adalah transaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli dimana penjualan tersebut menyatakan harga yang diperoleh dan keuntungan yang diperoleh sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Pembayaran yang dimaksud adalah akad jual beli secara *murbahah* dapat dilaksanakan atau dilakukan secara tunai ataupun secara kredit atau angsuran.¹⁵⁷ Dalam akad ini jika benda sudah dimiliki maka subjek hukum yang memiliki kebendaan, dapat memanfaatkan serta mengasingkan benda tersebut kepada orang lain, kecil

¹⁵⁵ Nurul Ichsan, 2016 “Akad Bank Syariah,” *Asy-Syir'ah : Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 50, no. 2 hlm 400-423.

¹⁵⁶ Muhammad. 2018. *Bisnis Syariah : Transaksi dan Pola Pengikatannya*. Depok: Rajawali Pers. hlm. 55.

¹⁵⁷ Ascarya. 2012. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm 81-82.

kemungkinan hak milik dapat diganggu orang lain, asalkan tidak bertentangan dengan perturan yang berlaku.¹⁵⁸

c. Karakteristik Akad

Dalam aturan PSAK No.104 dijelaskan bahwa karakteristik dari akad istishna spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual diawal akad.¹⁵⁹ Karakteristik lainnya yaitu karakteristik barang yang dipesan harus sesuai dengan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli sesuai pesanan. Jikalau dalam penyerahan barang pesanan terdapat hal lain misalnya cacat, penjual harus bertanggungjawab karena kelalaiannya. Sedangkan akad pembiayaan murabahah memiliki karakteristik tersendiri yaitu bahwa barang tersebut harus tetap dalam tanggungan pihak bank selama akad jual beli atau transaksi belum terselesaikan antara penjual dan pembeli.

d. Para pihak dalam akad

Para pihak dalam akad dalam KPR syariah dengan bank sama dengan tanpa bank hanya ada satu pihak yang membedakannya yaitu bank tersebut untuk lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

1. Penjual (*Bai*)

¹⁵⁸ Machdum Satria, Firman Muntaqo dan Iza Rumesten, 2022 “Pelanggaran Asas Iktikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata”, *Lex Lata*, no. 1 hlm 33-44.

¹⁵⁹ Husnul Khotimah dan Muhammad Farid, 2019 “Analisis Implementasi Akad Istishna’ dalam Perbankan Syariah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Lumajang,” *Muhasabatuna* 1, no. 2 hlm 43-50.

Yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual, pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Jika dalam transaksi tanpa bank maka penjualnya adalah developer yakni perumahan syariah Grand Oase Village. Sedangkan jika dalam transaksi perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah perbankan bank syariah. Dalam penelitian ini yaitu Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palembang Sukodadi.

2. Konsumen atau pembeli (*Musyteri*)

Yaitu pihak yang memerlukan bahwa barang yang menjadi harapan tersebut dilakukan dengan cara membayar sejumlah uang tertentu kepada yang menjual barang tersebut. Jika dalam transaksi tanpa bank disebut dengan konsumen atau pembeli. Sedangkan jika dalam transaksi diperbankan syariah yaitu pembeli disebut sebagai nasabah dalam aplikasi bank syariah.

e. Hak dan kewajiban para pihak dalam akad

Hak dan Kewajiban harus dilakukan secara senantiasa untuk tercapainya keseimbangan dan keselarasan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karenanya dalam akad para pihak diberikan hak dan kewajiban antara lain:

1. Hak dan Kewajiban Konsumen

Hak yang melekat ada pada konsumen diatur di dalam Pasal 4 UUPK, yaitu:

- a) Hak atas keselamatan, kenyamanan serta keamanan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa
- b) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai yang di perjanjikan.
- c) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa.

Selanjutnya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh konsumen diatur pada Pasal 5 UUPK, yaitu:

- a) Membaca atau mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang serta mengetahui informasi demi keselamatan dan keamanan dalam pemanfaatan barang dan/atau jasa.
 - b) Harus mempunyai iktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian
 - c) Membayar dengan uang atau nilai tukar yang sesuai atau telah disepakati
2. Hak dan kewajiban produsen atau developer Hak dari produsen atau developer antara lain:
- a) Menerima pembayaran dari konsumen sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dan nilai tukar barang yang diperdagangkan
 - b) Perlindungan hukum didapatkan jika ada hal iktikad yang tidak baik dari pihak konsumen

c) Dapat membela diri dengan wajar dan sepatutnya jika terjadi sengketa Kewajiban dari produsen atau developer diatur pasal 7 UUPK yaitu:

- i Diharuskan memiliki niat iktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
- ii Memberikan informasi yang jelas dan benar dalam hal kondisi barang yang berguna untuk penggunaan dan pemeliharaan barang tersebut
- iii Produsen atau penjual harus memperlakukan konsumen secara baik tidak pilih kasih atau diskriminatif

3. Hak dan kewajiban Perbankan syariah

Hak dari perbankan syariah dalam hal penelitian penulis yaitu BSI KCP Sukodadi yaitu hak untuk melaksanakan intermediasi keuangan dengan cara menghimpun dana dari masyarakat dalam hal proses pembiayaan.

Sedangkan kewajibannya yaitu menjalankan sesuai dalam aturan hukum positif dan fatwa Majelis Ulama Indonesia dalam hal menjalankan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah. Seperti prinsip kehati-hatian, keseimbangan dan prinsip keadilan serta kemaslahatan yang harus selalu dijaga agak tidak mengandung unsur gharar, riba, zalim dan obyek yang haram. Kewajiban lainnya yaitu menjalankan fungsi sebagai lembaga seperti baitul mal, yaitu menerima

dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya

4.3.2 Kelemahan kelemahan Pembiayaan kepemilikan Rumah Developer Syariah Non Bank di Indonesia yang belum berbasis nilai keadilan

Dalam penelitian ini penulis melihat permasalahan pembiayaan kepemilikan rumah syariah non bank dalam persektif teori efektifitas hukum bagaimana hukum perjanjian antara pembeli dan developer yang belum berjalan dengan sempurna untuk mewujudkan keadilan dalam proses transaksi rumah.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu .¹⁶⁰

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Pertama Faktor hukum mencakup peraturan dan regulasi yang mengatur pembiayaan Perumahan syariah Non Bank. Dalam konteks ini, masih terdapat kekurangan dalam regulasi yang mengakomodasi kebutuhan masyarakat untuk

¹⁶⁰ Soerjono Soekanto, *Fakor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, , 2008, hlm. 8.

memperoleh rumah dengan prinsip syariah. Hukum perjanjian jual beli dalam proses transaksi rumah syariah tentu hukum/kaidah *muamalah* harus lah di jalankan sesuai dengan akad yang telah di sepakati, akan tetapi banyak permasalahan antara pembeli dan developer yang ingkar janji (wanprestasi) . Misalnya, ketidakjelasan mengenai batasan dan syarat-syarat pembiayaan syariah dapat menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian bagi pemohon dan pengembang. Selain itu, hukum yang ada mungkin belum sepenuhnya mendukung prinsip keadilan yang diharapkan dalam transaksi syariah.

Kedua Faktor Penegakan Hukum, Penegakan hukum berkaitan dengan bagaimana aturan-aturan tersebut diterapkan dalam praktik. Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah non bank yang berbasis syariah, kurangnya lembaga penegakan hukum yang memahami dan khusus menangani aspek syariah dapat menjadi hambatan. Misalnya, adanya kasus-kasus pelanggaran dalam praktik pembiayaan yang tidak mendapatkan sanksi yang tegas, sehingga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem tersebut. Penegakan hukum yang lemah membuat nilai keadilan sulit dicapai

Ketiga Fasilitas Mendukung, Fasilitas mendukung mencakup infrastruktur dan layanan yang ada untuk mendukung pembiayaan syariah. Di Indonesia, fasilitas untuk pembiayaan syariah masih terbatas. Kurangnya akses terhadap informasi yang jelas mengenai produk pembiayaan syariah, serta minimnya lembaga keuangan yang menyediakan produk ini, dapat menghambat

masyarakat dalam memperoleh Perumahan. Hal ini juga mencakup pelatihan bagi tenaga kerja yang memahami produk syariah, yang masih kurang berkembang.

Keempat Faktor Masyarakat, Faktor masyarakat berkaitan dengan sikap dan perilaku masyarakat terhadap pembiayaan syariah. Di Indonesia, meskipun masyarakat Muslim mayoritas, masih ada kesalahpahaman atau kurangnya pemahaman tentang prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan. Banyak orang yang tidak mengetahui alternatif pembiayaan yang sesuai dengan syariah atau merasa bahwa prosesnya rumit. Oleh karena itu, pendidikan dan sosialisasi yang memadai sangat penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pembiayaan syariah yang adil.

Kelima Faktor Budaya, Faktor budaya mencakup nilai-nilai dan norma-norma yang ada dalam masyarakat yang dapat mempengaruhi penerimaan terhadap pembiayaan syariah. Dalam konteks ini, jika masyarakat masih menjunjung tinggi nilai-nilai materialisme dan pragmatisme yang tinggi, rekonstruksi pembiayaan yang berbasis nilai keadilan mungkin akan sulit diterima. Sebaliknya, jika masyarakat memiliki budaya yang mendukung prinsip keadilan dan etika dalam transaksi, maka pembiayaan syariah akan lebih mudah diterima dan diterapkan.

Rekonstruksi pembiayaan kepemilikan rumah non bank oleh Perumahan syariah yang berbasis nilai keadilan memerlukan perhatian dari berbagai faktor. Memperbaiki regulasi hukum, memperkuat penegakan hukum, menyediakan

fasilitas yang memadai, meningkatkan pemahaman masyarakat, dan membangun budaya yang mendukung keadilan adalah langkah-langkah penting menuju sistem pembiayaan yang lebih adil dan efektif.

Dari definisi permasalahan di atas muncul kendala di lapangan terkait proses perjanjian developer syariah non bank dan pembeli :

1. Pelanggaran (Wanprestasi Perjanjian) atau disebut Cidera Janji.

Definisi cidera janji oleh konsumen adalah, konsumen terlambat membayar (menunggak) dan atau tidak membayar sebagaimana ketentuan dalam draf akad dikarenakan alasan yang tidak dibenarkan secara hukum dan syariah.

Definisi cidera janji oleh penjual, adalah penjual tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian tanpa adanya informasi atau komunikasi yang jelas dan dapat diterima oleh konsumen. Ketentuan mengenai cidera janji diatur dalam draf akad yang akan dibagikan dan dipegang oleh pihak penjual dan konsumen.

Draf akad ini akan menjadi dasar legalitas yang dapat digunakan kedua belah pihak untuk menentukan apakah terjadi cidera janji dalam akad yang berlangsung. Draf akad ini dibuat dan disetujui bersama Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan notaris yang bertugas dalam pengawasan akad yang berlangsung.

2. Penundaan Pembayaran.

Konsumen dapat mengajukan keringanan berupa penundaan pembayaran kepada penjual apabila terjadi kondisi dimana konsumen tidak mampu untuk membayar angsuran sesuai kesepakatan dan dapat membuktikan ketidakmampuan tersebut melalui musyawarah bersama penjual. Penundaan pembayaran juga dapat dilakukan apabila terjadi kejadian kahar (*Force Majeure*), yaitu situasi luar biasa yang dinyatakan oleh pemerintah, yang mengakibatkan pihak penjual dan atau konsumen tidak bisa memenuhi kewajibannya. Jika terjadi kejadian kahar, maka pihak penjual dan konsumen dapat melakukan kesepakatan untuk menangguhkan tanggung jawab masing-masing hingga pada waktu tertentu. Apabila konsumen melakukan penundaan secara sepihak, tanpa mendiskusikan kepada penjual, maka konsumen akan dinyatakan cidera janji.

3. Pembatalan Jual Beli.

Dalam Program transaksi jual beli, pembatalan jual beli dapat terjadi melalui beberapa cara, yaitu pertama, pembatalan oleh konsumen, dimana konsumen merasa tidak mampu melanjutkan proses jual-beli atau konsumen memiliki alasan lain yang dapat diterima oleh penjual. Kedua, pembatalan oleh penjual, dimana penjual melakukan pembatalan penjualan akibat dari kesalahan konsumen atau terjadi perubahan rencana penjualan akibat dari perubahan regulasi, bencana alam, huru-hara dan kejadian kahar. Ketiga, pembatalan akibat cidera janji, yaitu kondisi dimana konsumen tetap

melakukan cidera janji setelah mendapatkan surat peringatan kedua, sehingga harus diberikan surat peringatan ketiga dan dilakukan pembatalan jual beli.

4. Peniadaan Denda.

Sesuai keunggulan dari program developer syariah, kelebihan jual beli Perumahan dengan skema akad syariah salah satunya adalah tidak adanya penerapan denda dan sita. Hal ini tumpang tindih dengan dasar hukum sanksi yang dikeluarkan oleh Fatwa DSN MUI Nomor 17 Tahun 2000 (DSN MUI, 2000) yang mengatakan sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya disepakati bersama. Pemberlakuan denda uang ini tidak merupakan sebuah kewajiban, hanya salah satu bentuk dari sanksi yang bisa diberikan menurut fatwa tersebut. Dalam program RS sendiri, tidak diberlakukannya denda uang didasari alasan tidak ada kewajiban atas bentuk sanksi denda tersebut, selain itu penerapan denda dirasa akan memberatkan konsumen, dan penerapan sanksi berupa surat peringatan sudah cukup memberikan efek kepada konsumen yang melakukan pelanggaran. Selain itu, penerapan denda uang dalam aturannya tidak boleh dihitung sebagai pendapatan, sehingga harus dikeluarkan kembali sebagai dana amal, penerapan ini dikawatirkan akan memunculkan prasangka antara konsumen dan penjual sehingga muncul keragu-raguan dan berpengaruh pada perjanjian akad.

5. Problematika Dalam Bisnis Perumahan Syariah

Kecukupan modal merupakan masalah utama yang dialami oleh Developer Perumahan Syariah (DPS). Masalah ini terjadi karena developer tidak bekerjasama dengan perbankan, Baik dalam permodalan maupun dalam skema kredit. Modal diperlukan untuk pengadaan lahan, biaya pekerjaan infrastruktur, biaya pembangunan rumah, biaya perizinan, biaya operasional, dan biaya-biaya lainnya.

Salah satu cara untuk mengatasi masalah permodalan dalam bisnis Perumahan adalah dengan cara bekerjasama dengan investor. Dalam hal ini, permasalahan DPS adalah keberadaan bisnis ini yang masih relatif baru. Investor masih ragu untuk menginvestasikan uangnya pada bisnis ini. Keberadaan bisnis yang relatif baru juga berpengaruh terhadap pemasaran dan penjualan produk. Kontinuitas usaha jenis ini belum teruji dan masih dipertanyakan. Sehingga banyak calon pembeli yang masih ragu untuk membeli produk yang dihasilkan. Pada bisnis Perumahan banyak perizinan dan surat-surat yang harus diurus dan melibatkan instansi pemerintah. Dalam pengurusan perizinan dan surat-surat tersebut sering kali terjadi praktek suap atau sogok. Bila diikuti prosedur yang sebenarnya, proses pengurusan menjadi lama dan bertele-tele. Bahkan kadang-kadang perizinan dan surat-surat yang diurus malahan tidak keluar. Agunan merupakan jaminan bagi DPS dalam menghadapi resiko gagal bayar dari konsumennya. Dalam Islam tidak memperbolehkan objek akad dijadikan sebagai agunan. Untuk itu

konsumen harus mencari agunan pengganti. Problema yang dihadapi adalah sering kali konsumen tidak mempunyai agunan yang sepadan dan memenuhi syarat sebagai agunan pengganti.



BAB V
PEMBAHASAN DAN PENELITIAN
KONSEP IDEAL REKONTRUKSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
NON BANK OLEH DEVELOPER PERUMAHAN SYARIAH BERBASIS
NILAI KEADILAN

**5.1. Konsep Dasar Aturan Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank
Oleh Developer Perumahan Syariah**

Pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah merupakan alternatif yang semakin penting dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat, terutama di negara dengan mayoritas penduduk Muslim seperti Indonesia. Di tengah tantangan sistem keuangan konvensional yang sering kali melibatkan praktik riba, pembiayaan syariah menawarkan solusi yang lebih sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Pembiayaan syariah beroperasi dengan menghindari unsur riba, gharar, dan maysir, yang berarti setiap transaksi harus dilakukan secara adil, transparan, dan tanpa ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak. Developer Perumahan non bank memainkan peran kunci dalam proses ini, tidak hanya sebagai penyedia rumah tetapi juga sebagai penyedia skema pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan syariah.

Dalam prakteknya, developer menawarkan berbagai jenis skema pembiayaan yang dapat dipilih oleh konsumen. Salah satu skema yang umum

adalah murabahah, di mana developer membeli Perumahan dan menjualnya kepada konsumen dengan harga yang lebih tinggi, mencakup keuntungan yang disepakati sebelumnya. Ada pula skema ijarah, di mana konsumen dapat menyewa Perumahan dengan opsi untuk membeli di akhir masa sewa, memberikan fleksibilitas bagi mereka yang ingin mencoba Perumahan sebelum memutuskan untuk membeli. Selain itu, skema musyarakah mutanaqisah juga digunakan, di mana developer dan konsumen bersama-sama memiliki Perumahan, dan konsumen dapat membeli bagian developer secara bertahap hingga akhirnya menjadi pemilik penuh. Setiap skema ini dirancang untuk memberikan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah tanpa melanggar prinsip syariah.

Regulasi yang mengatur pembiayaan syariah sangat penting untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan dengan cara yang etis dan sesuai dengan hukum Islam. Di Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) berperan dalam mengawasi produk-produk pembiayaan syariah, termasuk yang ditawarkan oleh developer Perumahan. Mereka menetapkan pedoman yang harus diikuti untuk menjamin bahwa produk yang ditawarkan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memberikan perlindungan kepada konsumen. Setiap developer harus memastikan bahwa semua aspek operasional dan finansial produk mereka berdasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh

DSN-MUI, sehingga konsumen dapat bertransaksi dengan keyakinan bahwa mereka tidak terjebak dalam praktik yang melanggar syariat.

Meskipun pembiayaan pemilikan rumah syariah menunjukkan pertumbuhan yang positif, ada sejumlah tantangan yang perlu diatasi. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk pembiayaan syariah. Banyak orang masih lebih memilih opsi pembiayaan konvensional karena mereka tidak familiar dengan konsep syariah. Oleh karena itu, penting bagi developer untuk melakukan edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif mengenai manfaat pembiayaan syariah. Hal ini tidak hanya akan meningkatkan pemahaman masyarakat, tetapi juga dapat membangun kepercayaan terhadap produk-produk syariah yang ditawarkan. Selain itu, tantangan lain yang dihadapi oleh developer adalah perlunya meningkatkan integrasi antara regulasi yang ada dengan praktik di lapangan agar lebih efektif dalam menjamin kepatuhan terhadap syariat dan perlindungan konsumen.

Keuntungan dari pembiayaan syariah sangat signifikan, terutama dalam menciptakan sistem keuangan yang adil dan berkelanjutan. Dengan menghindari riba, konsumen tidak akan terbebani oleh bunga yang dapat menjerat mereka dalam utang yang sulit dilunasi. Selain itu, pembiayaan syariah sering kali menawarkan ketentuan yang lebih transparan terkait biaya dan hak-hak konsumen, sehingga menciptakan iklim kepercayaan yang lebih

baik antara developer dan masyarakat. Dengan meningkatnya pemahaman dan penerimaan masyarakat terhadap konsep pembiayaan syariah, diharapkan bahwa pembiayaan pemilikan rumah non bank ini dapat terus berkembang, memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat, serta berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Secara umum *Developer Property* dapat diartikan sebagai pihak/entitas yang usahanya bergerak dalam bidang bisnis property, sebagai penyedia rumah, tanah, ruko, atau apartemen bagi orang-orang yang sedang membutuhkan. Berdasarkan Pasal 1 huruf d Undang-undang No.3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, usaha diartikan sebagai setiap Tindakan, perbuatan, atau kegiatan apapun dalam bidang perekonomian yang dilakukan oleh setiap pengusaha untuk tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.¹⁶¹

Dalam prinsip syariah, Perusahaan/ badan usaha diistilahkan sebagai syirkah/musyarakah. Syirkah merupakan suatu kemitraan usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha yang sama, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan menyepakati bahwa manfaat dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. *Developer Property* syariah, sebagaimana pengertian developer pada umumnya, bahwa developer

¹⁶¹ Mardani. 2015. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia (Satucahayapro (ed.); Pertama)*. Jakarta., PT Kharisma Putra Utama. hlm. 90.

property syariah merupakan usaha bersama atau perorangan yang bergerak di bidang pengadaan perumahan, yang dalam pengoperasiannya menggunakan prinsip-prinsip syariah. Mulai dari membeli tanah, pembangunan rumah, hingga pemasaran. Perbedaannya dengan developer konvensional terletak pada akad yang digunakan, dimana *developer property syariah* mengedepankan aspek transaksi halal yang diperbolehkan oleh syariat Islam, dengan tidak adanya bunga/riba, tanpa denda, dan tanpa berhubungan dengan perbankan.

Developer Property Syariah menjadi salah satu wadah bagi *developer* yang sadar akan kemurnian bertransaksi secara syariah.¹⁶² Salah satu produk perumahan atau real estate yang dikembangkan oleh *Developer Property Syariah* adalah proyek perumahan Fabelia Property. Transaksi dan akad yang digunakan adalah akad murabahah dan istishna, karena kedua akad tersebut saat ini merupakan akad yang paling cocok dan relevan dalam implementasi akad jual-beli rumah melalui *Developer Perumahan Syariah*. Akad murabahah yang diterapkan dalam kegiatan transaksi developer harus sesuai dengan PSAK, sebagaimana yang terdapat dalam PSAK yang menyatakan bahwa ruang lingkup penerapannya adalah seluruh entitas yang melakukan transaksi murabahah. Meskipun *Developer Property Syariah* tidak

¹⁶² Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)* Muhammad Rizki Hidayah & Kholil Nawawi, Suyud Arif Universitas Ibn Khaldun Bogor. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol 9. No 1. hlm 12.

menggunakan layanan perbankan dalam melakukan transaksi dan perjanjian pembiayaan rumah, namun *Developer Property Syariah* menerapkan perjanjian dan transaksi serupa seperti bank. Dengan cara ini, tidak akan ada denda atau keringanan, dan tidak ada pihak asuransi yang terlibat. Sistem ini dapat dijadikan alternatif lain untuk keluarga muslim yang memiliki keinginan untuk membeli hunian dengan cara yang tidak bertentangan dengan ketentuan Islam.¹⁶³

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. pembiayaan adalah istilah yang dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 mendefinisikan bahwa, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
3. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
4. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan

¹⁶³ Jamiatul Husni, “*Analisis Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank Dengan Akad Syariah Pada Developer Properti Syariah Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus Pada Developer Properti Syariah Fabelia Property Kota Pekanbaru)*”, Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Tahun 2024.

5. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Berdasarkan definisi dari Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 di atas, kata pembiayaan lebih tepat digunakan untuk pendanaan berdasarkan prinsip syariah bila dibandingkan dengan menggunakan kata kredit. Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank didefinisikan sebagai pembiayaan perumahan dengan prinsip syariah yang diberikan oleh lembaga atau perusahaan bukan bank.

Suatu akad dianggap sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun akad adalah sesuatu yang harus ada dalam suatu perjanjian. Pada umumnya rukun dalam muamalah bidang ekonomi ada tiga, yaitu: pelaku akad, objek akad, dan Shighat atau pernyataan pelaku akad (ijab dan qabul). Syarat adalah sesuatu yang keberadaannya sebagai pelengkap rukun. Syarat akad ada empat, yaitu: Syarat berlakunya akad; Syarat sahnya akad (shihah); Syarat terealisasinya akad (nafadz); dan Syarat lazim.

Jenis-jenis akad pembiayaan dalam muamalah bidang ekonomi adalah: akad kemitraan dalam bisnis berupa Mudharabah dan Musyarakah;

akad sewa menyewa berupa Ijarah dan Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT); akad jual beli berupa Salam, Istishna dan murabahah.

Akad mudharabah adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (malik, shahibul maal, LKS) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (amil, mudharib, nasabah) bertindak sebagai pengelola, dan keuntungan usaha mereka bagi sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.¹⁶⁴ Musyarakah (syirkah) adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri.¹⁶⁵ Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Sam & M. Ichwan, dkk 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta. Erlangga. hlm19.

¹⁶⁵ Antonio&Muhammad Syafi'i. 2017. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta. Gema Insani. hlm 23.

¹⁶⁶ Ascarya, 2020. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta. PT. RajaGrafindo Persada. hlm 20.

5.2. Akad Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah

Akad pembiayaan dalam konteks developer Perumahan syariah adalah salah satu aspek terpenting yang harus dipahami oleh semua pihak yang terlibat, baik developer, konsumen, maupun regulator. Akad, dalam istilah syariah, merujuk pada perjanjian yang mengikat antar pihak dalam transaksi yang dilakukan. Dalam pembiayaan syariah, akad harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang mengutamakan keadilan, transparansi, dan kelayakan. Oleh karena itu, setiap akad yang dilakukan dalam konteks pembiayaan pemilikan rumah harus tidak hanya sah secara hukum tetapi juga harus sesuai dengan ketentuan syariah yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Salah satu jenis akad yang paling umum dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah adalah akad murabahah. Dalam akad ini, developer membeli Perumahan dan kemudian menjualnya kepada konsumen dengan harga yang lebih tinggi. Selisih antara harga beli dan harga jual inilah yang menjadi margin keuntungan bagi developer. Akad murabahah ini sangat populer karena kesederhanaannya dan kemudahan dalam pemahaman. Konsumen tahu persis berapa harga yang harus dibayarkan, baik dalam pembelian tunai maupun cicilan. Proses ini juga menciptakan transparansi, yang merupakan prinsip utama dalam transaksi syariah. Developer diharuskan untuk mengungkapkan semua biaya yang terkait dengan transaksi, sehingga konsumen tidak akan terjebak dalam biaya tersembunyi

yang sering kali terdapat dalam pembiayaan konvensional. Selain murabahah, akad ijarah juga menjadi pilihan dalam pembiayaan Perumahan syariah. Dalam akad ijarah, developer menyediakan Perumahan untuk disewakan kepada konsumen. Sewa dibayarkan secara berkala, dan pada akhir periode sewa, konsumen memiliki opsi untuk membeli Perumahan tersebut.

Ini memberikan fleksibilitas bagi konsumen, terutama bagi mereka yang ingin mencoba Perumahan sebelum membeli. Dalam konteks ini, developer juga diharapkan untuk mempertahankan nilai Perumahan dan memastikan bahwa Perumahan dalam kondisi baik selama periode sewa. Akad ijarah ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, di mana konsumen mendapatkan tempat tinggal tanpa harus langsung membeli, sedangkan developer memperoleh pendapatan dari sewa. Dalam beberapa kasus, akad musyarakah mutanaqisah juga diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Dalam akad ini, developer dan konsumen bersama-sama memiliki Perumahan. Konsumen kemudian membayar sewa atas bagian yang dimiliki oleh developer, serta secara bertahap membeli sebagian dari kepemilikan developer. Seiring berjalannya waktu, kepemilikan konsumen atas Perumahan meningkat, hingga akhirnya konsumen menjadi pemilik penuh. Akad ini memberikan insentif bagi konsumen untuk berinvestasi dalam kepemilikan Perumahan, karena mereka melihat bahwa bagian kepemilikan mereka bertambah seiring berjalannya waktu.

Musyarakah mutanaqisah juga menciptakan rasa kepemilikan yang lebih besar bagi konsumen, karena mereka terlibat langsung dalam pembiayaan dan pengelolaan Perumahan. Namun, untuk dapat menerapkan akad-akad tersebut dengan baik, penting bagi developer untuk memahami dan mematuhi regulasi yang berlaku.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Indonesia memiliki peran penting dalam mengawasi lembaga keuangan syariah, termasuk developer Perumahan yang menawarkan produk pembiayaan syariah. Developer harus memastikan bahwa setiap akad yang mereka gunakan telah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, serta memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku. Hal ini untuk menjaga kepercayaan konsumen dan mendorong pertumbuhan sektor Perumahan syariah di Indonesia. Pentingnya edukasi juga tidak dapat dilewatkan dalam konteks akad pembiayaan ini. Banyak masyarakat yang mungkin tidak familiar dengan konsep-konsep pembiayaan syariah dan berbagai akad yang berlaku. Oleh karena itu, developer perlu mengadakan seminar atau sosialisasi tentang pembiayaan syariah, menjelaskan dengan jelas setiap akad yang mereka tawarkan, keuntungan dan kerugian masing-masing, serta bagaimana konsumen dapat memilih skema yang paling sesuai dengan kebutuhan mereka. Edukasi ini juga akan membantu mengurangi persepsi negatif terhadap pembiayaan syariah, yang sering kali disebabkan oleh kekurangan informasi. Di samping itu, teknologi juga memainkan peran vital dalam pengembangan akad

pembiayaan pada developer Perumahan syariah. Dengan kemajuan teknologi, developer dapat menggunakan platform digital untuk memfasilitasi transaksi, memberikan informasi yang lebih transparan kepada konsumen, dan memudahkan proses aplikasi. Misalnya, aplikasi mobile yang dirancang khusus untuk pembiayaan syariah dapat memberikan informasi tentang produk, simulasi perhitungan cicilan, serta kemudahan dalam mengajukan permohonan pembiayaan.

Hal ini tidak hanya meningkatkan efisiensi tetapi juga mempercepat proses pembiayaan, sehingga lebih banyak masyarakat yang dapat mengakses pembiayaan syariah dengan mudah. Setelah memahami berbagai jenis akad yang ada, penting untuk menyoroti beberapa tantangan yang mungkin dihadapi dalam penerapan akad pembiayaan syariah. Salah satunya adalah kurangnya kesepakatan antara pihak developer dan konsumen mengenai syarat dan ketentuan dalam akad. Ketidapahaman terhadap isi akad dapat menyebabkan perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi developer untuk memberikan penjelasan yang jelas dan terperinci mengenai setiap klausul dalam akad yang mereka tawarkan. Kesalahan dalam pemahaman bisa berdampak negatif terhadap hubungan antara developer dan konsumen, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap pembiayaan syariah. Tantangan lain yang sering muncul adalah regulasi yang dinamis dan terkadang belum sepenuhnya mendukung pengembangan produk pembiayaan syariah. Developer harus mampu

beradaptasi dengan perubahan regulasi dan memastikan bahwa setiap produk yang mereka tawarkan tetap memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, kolaborasi antara developer, regulator, dan lembaga keuangan syariah lainnya sangat penting untuk menciptakan ekosistem yang sehat dan berkelanjutan bagi pembiayaan syariah di sektor Perumahan. Ke depan, perkembangan pembiayaan syariah di Indonesia sangat bergantung pada kemampuan semua pihak untuk berinovasi dan beradaptasi dengan kebutuhan pasar. Akad pembiayaan yang ditawarkan oleh developer Perumahan syariah harus mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan hunian yang terjangkau dan sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam hal ini, integrasi antara produk, teknologi, dan edukasi kepada masyarakat menjadi kunci untuk menciptakan kesadaran akan keuntungan dan manfaat pembiayaan syariah. Dengan kerja sama yang baik antara developer, konsumen, dan regulator, diharapkan pembiayaan pemilikan rumah syariah dapat berkembang pesat dan memberikan dampak positif bagi masyarakat. Pada akhirnya, akad pembiayaan pada developer Perumahan syariah bukan hanya sekadar alat transaksi, tetapi juga merupakan cerminan dari nilai-nilai keadilan, transparansi, dan keberlanjutan yang menjadi landasan dalam sistem keuangan syariah. Masyarakat yang berinvestasi dalam pembiayaan syariah tidak hanya mendapatkan tempat tinggal, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang lebih luas. Dengan demikian, penting untuk terus mengembangkan produk dan layanan yang

sesuai dengan kebutuhan masyarakat, serta memastikan bahwa setiap akad yang dilakukan mencerminkan prinsip-prinsip syariah yang benar. Memahami dan mematuhi akad pembiayaan syariah merupakan langkah penting bagi developer Perumahan untuk mencapai keberhasilan dalam bisnis, sekaligus memberikan kontribusi positif bagi masyarakat dan perekonomian secara keseluruhan.

Akad Pembiayaan Perumahan Syariah Teori dan kajian tentang perumahan yang sering dijumpai adalah teori dan kajian tentang perumahan menggunakan bank, karena pada kenyataannya pembiayaan perumahan umumnya menggunakan bank. Oleh karena itu, sebagai bahan perbandingan dalam membahas *Developer Perumahan Syariah*, digunakan teori dan kajian pembiayaan pada bank syariah. Pembiayaan untuk memiliki rumah pada bank syariah termasuk katagori pembiayaan konsumen, dinamakan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Fasilitas pembiayaan ini diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian tempat tinggal/rumah/apartemen/rukan yang dijual melalui *developer* atau non *developer* dan diperuntukkan bukan untuk kegiatan usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi (Ikatan Bankir Indonesia, 2015; 50).

Akad pembiayaan yang bisa diaplikasikan pada pembiayaan perumahan adalah pembiayaan Akad Murabahah, pembiayaan Akad Istishna, Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) yaitu :

5.2.1. Akad murabahah

akad pembiayaan suatu barang dengan menyebutkan harga pokok penjualan (HPP) kepada pembeli dan pembeli mem-bayar dengan harga yang dilebihkan sebagai keuntungan yang disepakati. Ketentuan dalam transaksi jual beli murabahah. Adalah bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi dengan nasabah; harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya dapat dibiayai sebagian atau seluruhnya oleh bank; bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; Harga jual barang adalah harga beli bank dari pemasok dan biaya lainnya ditambah keuntungan.¹⁶⁷ Harga jual dan jangka waktu pembayaran harus disepakati oleh kedua pihak. Selama berlakunya akad, harga jual yang disepakati dan dicantumkan dalam akad jual beli tidak dapat diubah; barang segera diserahkan setelah akad sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh, umumnya dibayar secara cicilan; bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa dijanjikan di muka.

Pembiayaan murabahah yaitu kesepakatan jual-beli yang memberi tahu modal perolehan dari barang tertentu dan antara penjual dan pembeli menyepakati keuntungan (margin) yang

¹⁶⁷ Soemitra & Andri. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta. Prenadamedia Group. hlm 94.

diharapkan. Pembiayaan murabahah, di sisi lain, adalah pengaturan di mana bank menggunakan sistem pembayaran yang ditangguhkan untuk membiayai produk yang dibutuhkan pelanggan. Pada pembiayaan Murabahah, perbankan (penjual) membeli produk berdasarkan spesifikasi yang dipesan konsumen (pembeli) dan menjualnya kepada pembeli dengan keuntungan tetap. Kemudian, pembeli akan membayar kewajibannya secara tunai atau cicilan selama waktu yang ditentukan.

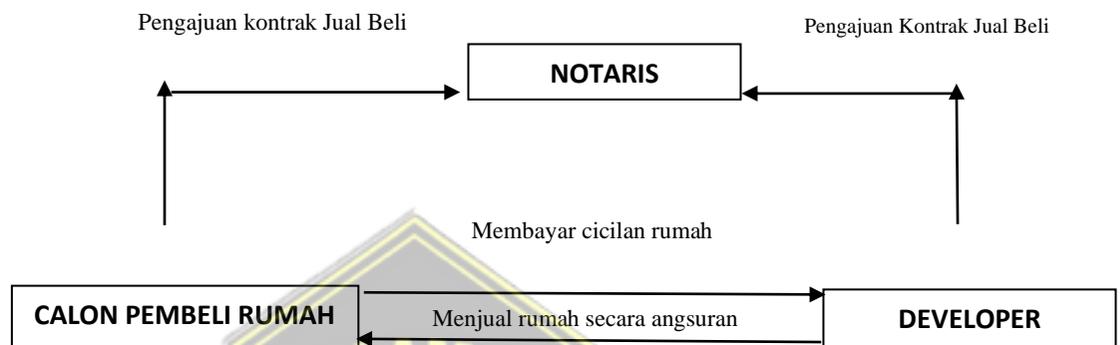
Pembiayaan KPR muncul disebabkan adanya keinginan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumahnya secara mencicil. Produk pembiayaan ini dijalankan oleh perbankan non-syariah. Namun seiring perkembangan zaman, konsumen muslim akan mencari produk pembiayaan perumahan yang mematuhi ketentuan syaria. Bagi sebagian orang, membeli rumah dengan uang tunai adalah hal yang mudah. Namun, banyak orang yang kesulitan membeli rumah dengan uang tunai. Itu sebabnya mereka lebih memilih membeli secara mencicil atau biasa disebut pinjaman. Oleh karena itu, Anda memerlukan perantara yang dapat menyediakan fungsi-fungsi tersebut.

Perbedaan KPR konvensional dengan KPR syari'ah terletak pada persyaratan akadnya. Jika KPR non-bank menggunakan sistem suku bunga, KPR Syari'ah menggunakan sistem bagi hasil atau

margin dalam perhitungan angsurannya. Sebab, bunga dianggap riba dalam syari'ah. Pada produk KPR Syariah, pembeli juga mendapat keuntungan jika melunasi angsurannya sebelum masa akad berakhir, karena bank syariah tidak mengenakan denda. Jika di bank syariah, harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (suku bunga tetap), jadi tidak dikenakan denda. Lain halnya dengan KPR non-bank yang menerapkan praktek suku bunga dengan berbagai angsurang yang bersifat majemuk dan mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Bank syariah melakukan murabahah, yaitu memberikan pinjaman jangka pendek kepada konsumen untuk membeli barang, meskipun nasabah tidak mempunyai uang tunai untuk membayarnya. Murabahah yang digunakan dalam perbankan Islam telah terbukti didasarkan pada dua faktor: harga pembelian dan biaya terkait, dan kontrak berbasis keuntungan. Kelebihan akad Murabahah (bayar ditangguhkan) yaitu terdapat keterbukaan sehingga konsumen memiliki hak untuk tahu seluruh biaya yang sebenarnya dan mengetahui harga pokok barang serta keuntungannya, yang dapat diartikan sebagai persentase dari total harga dan biaya yang menjadi tujuan penjualan. Barang itu harus menjadi milik penjual dan juga milik pembeli, barang jualannya harus dimiliki dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus dapat menyerahkannya kepada pembeli dan menunda pembayarannya. Murabahah di sini dianggap berlaku

untuk pinjaman apa pun yang menjual produk yang dapat diidentifikasi.



Transaksi dapat diawali dari pengajuan pembelian rumah oleh calon pembeli kepada developer. Saat itu konsumen menegosiasikan taksiran harga 55 rumah, keuntungan, lamanya waktu pembayaran, dan besaran angsuran per bulan. Setelah akad murabahah disepakati, calon pembeli dan developer menghubungi notaris untuk membuat suatu pengajuan kontrak jual beli. Developer selanjutnya menjual rumah secara angsuran kepada pembeli, dan pembeli membayar cicilan rumah per bulannya sesuai kesepakatan akad.

Pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (“UU Perbankan Syariah”) menjelaskan bahwa murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dalam akad

murabahah, bank tidak mengenakan bunga atas cicilan yang dibayarkan nasabah, melainkan mengambil margin atau keuntungan dari penjualan rumah yang sudah ditetapkan sejak awal. Besaran cicilan tetap sepanjang jangka waktu yang disepakati.

5.2.2. Akad istishna

Akad istishna adalah akad jual beli barang pesanan antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual) dengan spesifikasi dan harga yang disepakati pada awal akad dan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. Syarat dan ketentuan istishna adalah: bank bertindak sebagai pihak penyedia dana; bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar salam; penyediaan dana nasabah oleh bank dapat dilakukan dalam beberapa kali termin setelah pembiayaan istishna disepakati; Pembayaran kepada nasabah oleh bank tidak boleh dalam bentuk piutang bank atau berupa pembebasan utang nasabah kepada bank; Skema pembiayaan istishna pada bank syariah umumnya diterapkan pada pembiayaan konstruksi dan manufaktur (Ikatan Bankir Indonesia, 2015; 167).

Ada beberapa alasan mengapa Murabahah populer dalam penerapan investasi pada bank-bank syari'ah. Murabahah merupakan mekanisme investasi jangka pendek dan diibaratkan sebagai bagi hasil atau pembagian keuntungan. Kemenangan dalam Murabahah

ditentukan oleh jaminan. Dibandingkan dengan bank syari'ah yang sangat kompetitif dan mencari keuntungan, bank bisa menghasilkan keuntungan. Murabahah menghindari ketidakpastian pendapatan usaha berdasarkan sistem PLS. Secara terpisah, Murabahah melarang bank melakukan intervensi terhadap pengelolaan bank syari'ah karena bukan merupakan mitra nasabah, namun hubungan bank dengan Murabahah adalah hubungan pemberi kredit dan penerima kredit.

Alur akad istighna yaitu Pertama, konsumen selaku pemesan melakukan order atau pesanan dan menegosiasikan harga, batas waktu pembayaran, spesifikasi, dll dari rumah yang diinginkan. Selanjutnya dilakukan penandatanganan akad istishna antara calon pembeli dan developer. Calon pembeli/pelanggan kemudian membayarkan tanda terimanya kepada developer sesuai kesepakatan di awal akad. Dilakukan pembangunan rumah dan pembeli membayar kepada developer sejumlah uang yang disepakati secara mencicil.

5.2.3. Akad IMBT

Akad IMBT adalah akad yang merupakan perpaduan antara akad jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Aplikasi dan mekanisme ijarah muntahiya bittamlik, bank selain bertindak sebagai

penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan. Perpindahan objek sewa dapat diperlakukan sebagai hadiah, atau penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa, atau penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, atau penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.¹⁶⁸

Perusahaan pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.¹⁶⁹ Pembiayaan syariah pada perusahaan pembiayaan adalah pembiayaan yang didasarkan atas persetujuan atau kesepakatan antara perusahaan pembiayaan dengan pihak yang dibiayai dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kegiatan usaha perusahaan pembiayaan syariah meliputi: sewa guna usaha syariah; anjak piutang; usaha kartu kredit; dan

¹⁶⁸ *Ibid* hlm 86.

¹⁶⁹ *Ibid* hlm. 335.

pembiayaan konsumen. Sewa guna usaha (*leasing*) syariah dan pembiayaan konsumen (*consumer finance*) syariah dapat diterapkan pada pembiayaan perumahan. Sewa guna usaha syariah menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik, sedangkan pembiayaan konsumen menggunakan akad murabahah¹⁷⁰

5.3. Proses Pembiayaan pada Developer Perumahan Syariah

Proses pembiayaan pada developer Perumahan syariah memainkan peran penting dalam menyediakan akses perumahan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah bagi masyarakat Muslim. Pembiayaan syariah menawarkan alternatif bagi individu yang ingin memiliki rumah tanpa terlibat dalam praktik riba yang dilarang dalam ajaran Islam. Di Indonesia, di mana sebagian besar penduduknya adalah Muslim, meningkatnya kesadaran akan pentingnya memenuhi kebutuhan perumahan dengan cara yang halal mendorong pengembangan sektor Perumahan syariah. Dalam konteks ini, penting untuk memahami berbagai tahapan yang terlibat dalam proses pembiayaan, jenis-jenis akad yang digunakan, serta tantangan dan peluang yang dihadapi oleh developer dalam menyediakan produk pembiayaan yang sesuai. Proses pembiayaan dimulai dengan perencanaan yang matang oleh developer, di mana mereka melakukan analisis pasar untuk menentukan permintaan dan potensi pertumbuhan proyek.

¹⁷⁰ *Ibid* hlm. 368.

Developer harus mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk lokasi proyek, karakteristik konsumen yang menjadi target, dan estimasi biaya pembangunan. Rencana pembiayaan yang baik tidak hanya memandu pengembang dalam pelaksanaan proyek, tetapi juga berfungsi sebagai dasar untuk menjelaskan kepada calon konsumen mengenai bagaimana produk yang ditawarkan dapat memenuhi kebutuhan mereka. Dalam menjalankan rencana ini, developer juga perlu memperhatikan aspek keberlanjutan dan dampak sosial dari proyek yang mereka bangun, sehingga dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat. Setelah rencana pembiayaan disusun, langkah selanjutnya adalah merancang produk pembiayaan syariah yang sesuai. Developer harus memastikan bahwa produk pembiayaan yang ditawarkan mematuhi prinsip-prinsip syariah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Ada beberapa jenis akad yang umum digunakan dalam pembiayaan syariah, seperti murabahah, ijarah, dan musyarakah mutanaqisah. Akad murabahah adalah akad jual beli di mana developer membeli Perumahan dan menjualnya kepada konsumen dengan harga yang lebih tinggi, mencakup margin keuntungan yang telah disepakati. Akad ini sangat populer karena kesederhanaan dan transparansi dalam penetapan harga, di mana konsumen mengetahui dengan jelas berapa yang harus dibayarkan, baik dalam bentuk pembayaran tunai maupun cicilan. Selain murabahah, akad ijarah juga menjadi pilihan dalam pembiayaan Perumahan syariah. Dalam akad ijarah, developer menyediakan Perumahan

untuk disewakan kepada konsumen, yang membayar sewa secara berkala, dengan opsi untuk membeli Perumahan setelah periode sewa berakhir. Ini memberikan fleksibilitas bagi konsumen yang mungkin tidak siap untuk melakukan pembelian penuh pada awalnya.

Di sisi lain, akad musyarakah mutanaqisah juga dapat diterapkan, di mana developer dan konsumen bersama-sama memiliki Perumahan. Konsumen kemudian membayar sewa atas bagian yang dimiliki oleh developer, serta secara bertahap membeli sebagian dari kepemilikan developer. Proses ini menciptakan rasa kepemilikan yang lebih besar bagi konsumen, karena mereka terlibat langsung dalam pembiayaan dan pengelolaan Perumahan. Setelah produk pembiayaan dirancang, developer perlu menyampaikan informasi ini kepada konsumen secara efektif. Edukasi yang baik mengenai produk pembiayaan syariah menjadi sangat penting untuk meningkatkan pemahaman konsumen tentang manfaat dan keunggulan pembiayaan syariah. Developer dapat mengadakan seminar, workshop, atau konsultasi gratis untuk menjelaskan berbagai jenis akad yang ada, serta memberikan simulasi perhitungan cicilan dan biaya yang terlibat dalam setiap produk. Dengan pemahaman yang lebih baik, konsumen akan lebih percaya diri dalam memilih produk yang tepat bagi mereka, sehingga meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan syariah.

Ketika konsumen memutuskan untuk menggunakan produk pembiayaan syariah, mereka akan mengajukan permohonan pembiayaan. Proses ini melibatkan pengisian formulir dan penyampaian dokumen yang diperlukan, seperti identitas diri, bukti penghasilan, dan dokumen pendukung lainnya. Developer akan melakukan analisis kelayakan untuk memastikan bahwa konsumen memenuhi syarat untuk mendapatkan pembiayaan. Ini termasuk penilaian kemampuan finansial konsumen serta pemeriksaan terhadap dokumen yang diajukan. Penilaian aset juga menjadi bagian penting dari proses ini, di mana developer akan menilai nilai pasar Perumahan untuk memastikan bahwa harga jual dalam akad sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penilaian ini bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak dari risiko yang mungkin terjadi akibat fluktuasi harga pasar. Setelah penilaian selesai dan semua syarat terpenuhi, akad pembiayaan akan disetujui dan ditandatangani oleh kedua pihak. Pada tahap ini, penting bagi developer untuk memastikan bahwa semua klausul dalam akad dijelaskan secara jelas kepada konsumen, sehingga tidak ada kebingungan yang dapat menyebabkan masalah di kemudian hari. Setelah akad ditandatangani, proses pelaksanaan dapat dimulai. Dalam akad murabahah, pembayaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, baik secara tunai atau cicilan. Developer kemudian akan mulai membangun Perumahan sesuai dengan rencana yang telah disusun. Selama proses pembangunan, developer diharapkan untuk menjaga komunikasi yang baik dengan konsumen,

memberikan informasi terkini mengenai perkembangan proyek, serta memastikan bahwa pembangunan berjalan sesuai waktu yang dijanjikan. Setelah pembangunan selesai, tahap berikutnya adalah serah terima Perumahan kepada konsumen. Pada tahap ini, konsumen akan melakukan pemeriksaan akhir terhadap kondisi Perumahan untuk memastikan bahwa semua spesifikasi yang dijanjikan telah dipenuhi. Jika konsumen puas dengan kondisi Perumahan, mereka akan melakukan pembayaran akhir sesuai dengan ketentuan dalam akad. Pada titik ini, penting bagi developer untuk memastikan bahwa semua dokumen terkait, seperti sertifikat kepemilikan dan dokumen pendukung lainnya, diserahkan kepada konsumen agar mereka dapat memiliki hak penuh atas Perumahan tersebut.

Proses serah terima yang baik akan menciptakan kepuasan pelanggan dan membangun reputasi positif bagi developer di pasar. Namun, proses pembiayaan pada developer Perumahan syariah tidak tanpa tantangan. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk pembiayaan syariah. Banyak individu masih lebih memilih pembiayaan konvensional karena ketidakpahaman mereka terhadap prinsip syariah. Oleh karena itu, developer perlu lebih aktif dalam melakukan edukasi dan sosialisasi tentang produk-produk syariah yang mereka tawarkan. Selain itu, persaingan yang semakin ketat di sektor Perumahan juga menuntut developer untuk terus berinovasi dalam menawarkan produk dan layanan yang lebih baik. Tantangan lain yang sering muncul adalah

regulasi yang dinamis dan terkadang belum sepenuhnya mendukung pengembangan produk pembiayaan syariah, di mana developer harus mampu beradaptasi dengan setiap perubahan regulasi dan memastikan bahwa produk yang mereka tawarkan tetap memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Di masa depan, perkembangan pembiayaan syariah di Indonesia sangat bergantung pada kemampuan semua pihak untuk berinovasi dan beradaptasi dengan kebutuhan pasar. Akad pembiayaan yang ditawarkan oleh developer Perumahan syariah harus mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan hunian yang terjangkau dan sesuai dengan prinsip syariah. Dalam hal ini, integrasi antara produk, teknologi, dan edukasi kepada masyarakat menjadi kunci untuk menciptakan kesadaran akan keuntungan dan manfaat pembiayaan syariah. Dengan kerja sama yang baik antara developer, konsumen, dan regulator, diharapkan pembiayaan pemilikan rumah syariah dapat berkembang pesat dan memberikan dampak positif bagi masyarakat. Secara keseluruhan, proses pembiayaan pada developer Perumahan syariah adalah langkah penting untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan rencana pembiayaan yang matang, produk yang transparan, serta edukasi yang baik, developer dapat membangun kepercayaan konsumen dan mendorong pertumbuhan sektor Perumahan syariah di Indonesia. Menghadapi tantangan yang ada, kerjasama antara developer, regulator, dan lembaga keuangan syariah lainnya akan menjadi kunci untuk menciptakan ekosistem yang sehat

dan berkelanjutan dalam pembiayaan syariah. Dengan demikian, semakin banyak masyarakat yang memahami dan memilih pembiayaan syariah sebagai solusi untuk memiliki rumah, sehingga tidak hanya meningkatkan kualitas hidup mereka tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang lebih luas.

Bila mengacu pada bank syariah, proses pembiayaan merupakan proses yang kompleks dan terukur. Proses pembiayaan yang kompleks melibatkan proses yang berawal dari pengumpulan informasi dan verifikasi nasabah serta objek pembiayaan, proses analisis dan persetujuan pembiayaan, proses administrasi dan pembukuan pembiayaan, proses pemantauan pembiayaan, hingga pelunasan dan penyelamatan pembiayaan. Proses pembiayaan merupakan sebuah proses yang terukur dari prosedur yang digunakan, sumber daya yang melaksanakan, waktu penyelesaian proses pembiayaan, dan risiko yang dihadapi bank. Proses pembiayaan dilakukan dengan mengacu pada kebijakan dan pedoman yang telah ditetapkan, serta teradministrasi dan terdokumentasi dengan baik.

Proses awal dari pembiayaan adalah mengumpulkan informasi dan data calon konsumen atau calon nasabah. Data dan informasi yang dikumpulkan, antara lain: permohonan pembiayaan; identitas nasabah; bukti sumber penghasilan; dan dokumen kepemilikan agunan. Untuk memastikan kebenaran data yang disampaikan oleh calon nasabah pembiayaan, maka

dilakukan verifikasi terhadap data tersebut dengan menggunakan beberapa metode sebagai berikut: interviu nasabah; pengecekan silang terhadap data yang disampaikan oleh calon nasabah; bank checking, dengan sistem internal bank atau Informasi Nasabah Pembiayaan Individual (IDI) Bank Indonesia; kunjungan ke lokasi usaha (on the spot); trade checking untuk calon nasabah non fix income earner; dan kunjungan ke lokasi agunan.

Informasi/data yang telah dikumpulkan dan diverifikasi kemudian dianalisis dengan analisis scoring system dan evaluasi kebutuhan nasabah. Pada analisis scoring system, setiap elemen informasi tentang nasabah dan objek pembiayaan ditetapkan nilai bobotnya. Informasi yang disampaikan oleh nasabah melalui aplikasi pembiayaan ini secara sistematis akan menghasilkan nilai atau score tertentu yang menggambarkan ukuran potensi risiko calon nasabah. Hasil analisis terhadap ukuran potensi risiko calon nasabah tersebut kemudian digunakan oleh bank untuk memutuskan persetujuan pembiayaan. Kriteria yang ditetapkan menjadi parameter pada scoring system disebut credit acceptance criteria, yang terdiri atas: penghasilan, *debt service ratio* (DSR), jangka waktu pembiayaan; dan limit pembiayaan. *Debt service ratio* (DSR), yaitu perbandingan antara besarnya angsuran pembiayaan yang diajukan terhadap penghasilan.

Untuk menentukan jumlah pembiayaan yang sesungguhnya, evaluasi pembiayaan dilakukan dengan cara: evaluasi berdasarkan nilai jaminan,

misalnya bank menetapkan 60% dari NJOP jaminan atau nilai wajar; evaluasi berdasarkan jumlah biaya yang dikeluarkan oleh nasabah untuk pembiayaan usaha; dan evaluasi berdasarkan penghasilan nasabah, misalnya kebijakan bank yang menetapkan tidak boleh lebih dari 30% gaji nasabah per bulan. Proses administrasi dan pembukuan pembiayaan meliputi proses-proses: surat pemberitahuan keputusan pembiayaan; akad pembiayaan; pengikatan agunan yang; penutupan asuransi; dan disbursement (pencairan pembiayaan) (Ikatan Bankir Indonesia, 2015; 125). Pengikatan agunan disesuaikan dengan jenis agunannya, bisa berwujud Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hipotek, fidusia, gadai, atau Surat Kuasa Menjual. Agunan pembiayaan harus dilengkapi atau ditutup dengan asuransi kerugian, sebagai salah satu upaya mengamankan agunan dan memperkecil risiko pembiayaan.

Pemantauan pembiayaan dilakukan dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut: pemantauan pembiayaan secara on desk, pemantauan pembiayaan secara on site, early warning signal (antisipasi dini), dan annual review pembiayaan. Jika pembiayaan bermasalah, pelunasan bisa terjadi di luar kesepakatan awal, maka bank wajib melakukan penyelamatan pembiayaan. Beberapa strategi bank yang biasa digunakan dalam penyelamatan pembiayaan yaitu: restrukturisasi, likuidasi agunan, penyelesaian pembiayaan melalui pihak ketiga, dan non performing financing (NPF) disposal. Yang dilakukan bank dalam rangka restrukturisasi

pembiayaan adalah dengan cara perpanjangan periode pembiayaan, penambahan fasilitas pembiayaan, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara. Likuidasi agunan dapat dilakukan melalui penjualan agunan ataupun penebusan agunan. Penyelesaian pembiayaan melalui pihak ketiga dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri atau melalui Pengadilan Niaga. NPF Disposals adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan penjualan aset pembiayaan bermasalah (individu/portofolio pembiayaan bermasalah) (Ikatan Bankir Indonesia, 2015; 145).

Prinsip dasar pembiayaan yang secara umum diterapkan oleh developer Perumahan syariah ada lima yaitu:¹⁷¹

1. Character (karakter)

Analisis karakter adalah menggambarkan kepribadian calon user (pembeli) yang dilakukan untuk memastikan bahwa seseorang tersebut layak untuk memiliki sebuah rumah. Character merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah, prinsip dasar pembiayaan yang diterapkan oleh developer Perumahan Syariah pada umumnya yaitu dengan mengenali dan menganalisis karakter calon user yang dilakukan dengan wawancara secara langsung untuk dapat menilai

¹⁷¹ Muhammad Habibi Astono dan Dina Fitriasia Septiarini, 2017. "Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah dan Musyarakah di Bank Syariah" *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 4 No. 2. hlm. 165.

karakter pribadi calon user. Jika analisis karakter yang dilakukan oleh perbankan pada umumnya juga menilai karakter calon nasabah dengan melakukan informasi dari pihak lain yang mengenal baik calon nasabah dan dengan melakukan BI Checking untuk mengecek bahwa calon nasabah tersebut memiliki karakter yang baik karena tidak termasuk dalam nasabah yang bermasalah dengan kreditnya, lain halnya dengan developer Perumahan Syariah yang hanya menilai karakter user dengan melakukan pendekatan melalui wawancara secara langsung dan tidak melakukan pencarian informasi dari pihak lain serta tidak melakukan BI Checking.

2. Capacity (kemampuan)

Untuk mengetahui kemampuan keuangan calon user dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembayaran. Kemampuan keuangan user sangat penting karena sumber pokok pembayaran. Beberapa cara untuk mengetahui keuangan calon user antara lain :

- a. Melakukan wawancara terkait kemampuan keuangan yang dimiliki calon pembeli (user)
- b. Melihat slip gaji dan tabungan rekening koran

3. Capital (modal sendiri)

Capital yaitu jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan maka semakin besar kepercayaan

yang akan didapat dari bank yang diperuntukkan untuk calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali. Developer Perumahan Syariah juga menilai berdasarkan modal yang dimiliki oleh calon user, karena semakin besar modal yang diberikan user atau down payment (DP) calon user maka semakin cepat pula proses pembangunan rumah yang akan dilakukan untuk calon pembeli (user).

4. Verifikasi berkas atau persetujuan

Setelah dilakukan analisa atau penilaian terhadap calon user (pembeli), selanjutnya Perumahan syariah melakukan proses verifikasi yaitu dengan cara memberikan surat keterangan yang menyatakan layak atau tidaknya calon user (pembeli) tersebut untuk diberikan pembiayaan Perumahan atau KPR. Proses verifikasi tersebut kurang lebih dilakukan selama 7 hari kerja (maksimal), jika calon user (pembeli) tersebut dinyatakan layak maka pihak developer akan memberikan surat pernyataan kepada calon user untuk dapat melangsungkan proses akad (pengikatan).

5. Proses Akad (pengikatan)

Mekanisme kredit pemilikan rumah (KPR) di developer Perumahan Syariah menggunakan akad istishna dimana dalam penerapan akad ini adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang akan disepakati

antara pemesan (pembeli/mustahni) dan penjual (pembuat/shani).

¹⁷²Dalam penerapan akad istishna di Perumahan Syariah yaitu pihak developer(pembuat barang) menerima pesanan dari pembeli (user), pembayaran atas transaksi jual beli dengan akad istishnadapat dilaksanakan di muka, dengan cara angsuran sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Proses kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditawarkan oleh developerPerumahan Syariah dapat menjadi salah satu alternatif dalam pembiayaan Perumahan karena memiliki persyaratan administrasi yang sangat mudah sehingga hal ini dapat memberikan peluang bagi siapapun untuk dapat memiliki hunian atau rumah

Keterangan:

1. User (pembeli) memesan rumah kepada developersebagai penjual
2. Pihak pengembang (developer) menjual rumah secara angsuran kepada pembeli/user dan melakukan negoisasi kepada pembeli mengenai ketentuan-ketentuan proses transaksi jual beli, spesifikasi barang atau jenis rumah yang diinginkan, terkait harga rumah, uang muka, jumlah angsuran hingga proses penyerahan barang. Setelah kedua belah pihak melakukan negoisasi dan menyepakati

¹⁷² Muhammad Ardi. 2016. "Asas-asas Perjanjian (akad) Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istishna". Jurnal Hukum DiktumVol. 14. No. 2. hlm. 273.

perjanjian jual beli tersebut kemudian kontrak perjanjian jual beli diajukan kepada notaris yang bertindak sebagai saksi dan kedua belah pihak berakad dengan disaksikan oleh notaris.

3. Setelah akad jual beli tersebut dilakukan kemudian user (pembeli) membayar cicilan rumah dengan jumlah yang telah ditetapkan dan disepakati sebelumnya. Berdasarkan skema tersebut bahwa pelaksanaan jual beli dalam kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan oleh developer Perumahan syariah telah sesuai dengan rukun dan syarat dalam jual beli istishna. Mekanisme jual beli dalam kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan oleh developer Perumahan Syariah berbeda dengan yang dilakukan oleh bank Syariah pada umumnya karena transaksi ini dilakukan secara langsung antara penjual barang sekaligus supplier dengan pembeli yang memesan barang yang dilakukan tanpa adanya intermediary. Hal inilah yang dianggap bahwa pelaksanaan di developer Perumahan Syariah dinilai lebih fleksible dalam melakukan transaksi kredit pemilikan rumah (KPR).

5.4. Analisis Risiko Pembiayaan Pada Developer Perumahan Syariah

Setiap bisnis pasti mengandung risiko dengan kekhasan risiko bisnisnya masing-masing. Risiko tidak cukup dihindari, tapi harus dihadapi dengan cara - cara yang dapat memperkecil kemungkinan terjadinya suatu kerugian. Usaha yang secara rasional ditujukan untuk mengurangi

kemungkinan terjadinya kerugian dari risiko yang dihadapi dinamakan manajemen risiko. Prosedur pengelolaan risiko pada manajemen risiko adalah: identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian.¹⁷³ Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan pihak lawan (*counterparty*) dalam memenuhi kewajibannya. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 02 November 2011 menyatakan bahwa risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam bank syariah, risiko pembiayaan meliputi risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi. Risiko terkait produk meliputi risiko terkait pembiayaan berbasis natural certainty contracts (NCC) dan risiko terkait pembiayaan berbasis natural uncertainty contracts (NUC). Risiko terkait pembiayaan korporasi adalah risiko tambahan selain risiko terkait produk yang timbul akibat kompleksitas dan volume pembiayaan korporasi. Titik kritis pembiayaan murabahah terjadi pada saat penyerahan barang yang dilakukan diawal dan pembayaran dengan angsuran tetap (*fixed*) dalam jangka waktu tertentu. Risiko yang mungkin timbul disebabkan tidak bersaingnya imbal bagi hasil bagi pihak pemilik dana (*shahibul maal*), khususnya untuk pembiayaan yang memiliki jangka waktu cukup panjang. Solusi untuk meminimalisasi risiko terkait pembiayaan murabahah yaitu

¹⁷³ Rustam & Bambang Rianto. 2019. *Manajemen Risiko: Prinsip, Penerapan, dan Penelitian*. Salemba.hlm. 45.

dengan cara menetapkan jangka waktu maksimal dengan memperhatikan dan mempertimbangkan: Tingkat margin yang berlaku di pasar perbankan syariah pada saat ini dan perkiraan perubahannya pada masa yang akan datang; suku bunga kredit yang berlaku di pasar perbankan konvensional pada saat ini dan perkiraan perubahannya pada masa yang akan datang; dan ekspektasi bagi hasil yang kompetitif kepada dana pihak ketiga di pasar perbankan syariah.

Pembiayaan salam dan istishna adalah pembiayaan dengan ciri pembayaran di muka dan penyerahan barang secara tangguh. Dengan demikian, barang sebagai objek pembiayaan belum terwujud. Dua risiko yang timbul akibat belum terwujudnya barang, yaitu: risiko gagal serah barang dan risiko jatuhnya harga barang. Risiko gagal serah barang dapat diantisipasi dengan menetapkan kovenan rasio kolateral 220%, yaitu 100% lebih tinggi daripada rasio standar 120%. Risiko jatuhnya harga barang dapat diantisipasi dengan menetapkan bahwa jenis pembiayaan ini hanya dilakukan atas dasar kontrak (pesanan) yang telah ditentukan harganya. Titik kritis pembiayaan IMBT adalah ketidakmampuan nasabah membayar angsuran dalam jumlah besar pada akhir periode kontrak bila metode balloon payment yang digunakan. Solusi untuk meminimalisasi risiko pembiayaan IMBT dapat dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu sewa.

5.5. KPR Syariah Non-Bank melalui Developer Property Syariah (DPS).

5.5.1. Kredit pemilikan rumah (KPR)

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan (UU Perbankan), Kredit adalah pemberian uang atau surat yang dipersamakan dengan itu berdasarkan suatu kontrak atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mana peminjam wajib membayar utangnya beserta bunganya setelah jangka waktu tertentu. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang diberikan oleh bank yang ditujukan untuk pembelian rumah atau kebutuhan konsumen lainnya dan diberikan dalam bentuk agunan.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.¹⁷⁴ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dapat diartikan sebagai kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya

¹⁷⁴ Satria M. R. 2018. *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah*. Amwaluna. Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah. Vol 2. No 1. hlm 151.

mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.¹⁷⁵ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini bagian dari salah satu fasilitas kredit yang disediakan oleh perbankan dan diperuntukkan bagi para nasabah perorangan yang ingin membeli atau melakukan renovasi rumah. Sebagaimana produk perbankan yang memiliki berbagai macam jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :

- a) KPR Subsidi, pinjaman ini diperuntukkan bagi masyarakat dengan kemampuan keuangan sedang hingga rendah. Bentuk hibah ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua orang bisa mengajukan pinjaman jenis ini. Umumnya batas subsidi yang ditetapkan pemerintah adalah pendapatan pemohon dan jumlah maksimal pinjaman yang akan diberikan.¹⁷⁶
- b) KPR non Subsidi merupakan jenis KPR yang disediakan untuk seluruh masyarakat yang tidak memerlukan intervensi pemerintah. Karena ketentuan KPR ditentukan oleh bank itu sendiri, maka penentuan tingkat suku bunga bank konvensional dan margin bank syariah ditetapkan sesuai kebijakan dari masing-masing bank yang bersangkutan. Konsep KPR

¹⁷⁵ Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. 2019. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara 128 Syariah (BTN Syariah) Semarang. Hukum Dan Masyarakat Madani*, 7(3), 167. <https://doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425>

¹⁷⁶ Satria, M. R. 2018. *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah*. Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah, Vol 2. No 1. hlm 111.

merupakan bagian dari produk Barat dimana transaksi pembelian real estate dilakukan melalui perjanjian piutang. Seseorang yang ingin membeli rumah mengajukan proposal kepada bank untuk memastikan jumlah uang untuk harga rumah tersebut. Bank membayar uang sewa kepada pembeli dan menagih pinjaman dalam bentuk kredit bulanan dari pembeli dengan bunga yang bisa tiga kali lipat atau lebih tergantung lamanya pembayaran.

¹⁷⁷Jika ditinjau dari kacamata hukum Islam, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tentu dilarang karena tidak sesuai dengan ketentuan syariat. Ketidaksiuaian tersebut disebabkan oleh system bunga yang lazim digunakan dalam dunia perbankan, sementara menurut hukum Islam bunga bank tersebut termasuk dalam riba. Selain itu, terdapat kebijakan jika nasabah mengalami telat bayar, pihak bank, akan menetapkan denda sebagai konsekuensi. Para ulama ahli fatwa sudah menyepakati bahwasanya pembelian rumah dengan jalur pendanaan bank(perjanjian hutang) itu hukumnya haram, hal ini disebabkan pada perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung Transaksi ini ini jelas merugikan

¹⁷⁷ Lesmana, M., Suminto, A. & Rosmitha, S. N. 2021. *Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah*. Journal of Islamic Economics and Philanthropy, 4(03). <https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>

pembeli karena cicilan bulanannya bergantung pada fluktuasi suku bunga

5.5.2. Kredit pemilikan rumah menurut Islam (KPR Syariah)

Kegiatan jual beli dan pembiayaan termasuk ke dalam bagian muamalah, yaitu hubungan manusia dengan sesama manusia. Dalam perkembangannya, tinjauan kegiatan muamalah selalu merujuk kepada kaidah fiqh muamalah, yang menjadi dasar penetapan hukum dalam setiap kegiatan muamalah. Merujuk pada kaidah fikih muamalah berdasarkan I'lamul Muwaqi'in, 1/344, yang bunyinya "Hukum asal dalam berbagai perjanjian dan muamalat adalah sah sampai adanya dalil yang menunjukkan kebatilan dan keharamannya" Kredit Pemilikan Rumah Syariah menggunakan skema yang berbeda dengan KPR Konvensional. KPR Syariah ditetapkan dengan akad-akad syariah, dimana tidak terdapat riba, gharar dan dzolim sehingga dihukumi boleh. Ini sangat mampu menjadi solusi bagi masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah dengan cara kredit tanpa melanggar syariat Islam¹⁷⁸. Transaksi ini ini jelas merugikan pembeli karena cicilan bulanannya bergantung pada fluktuasi suku bunga. Kredit pemilikan rumah menurut Islam (KPR Syariah) Kegiatan jual beli dan pembiayaan termasuk ke dalam bagian muamala

¹⁷⁸ Lesmana, M., Suminto, A. & Rosmitha, S. N. 2021. *Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah*. Journal of Islamic Economics and Philanthropy. Vol 4. No 3. <https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>

yaitu hubungan manusia dengan sesama manusia. Dalam perkembangannya, tinjauan kegiatan muamalah selalu merujuk kepada kaidah fiqh muamalah, yang menjadi dasar penetapan hukum dalam setiap kegiatan muamalah. Merujuk pada kaidah fikih muamalah berdasarkan I'lamul Muwaqi'in, 1/344, yang bunyinya "Hukum asal dalam berbagai perjanjian dan muamalat adalah sah sampai adanya alil yang menunjukkan kebatilan dan keharamannya" M Kredit Pemilika Rumah Syariah menggunakan skema yang berbeda dengan KPR Konvensional. KPR Syariah ditetapkan dengan akad-akad syariah, dimana tidak terdapat riba, gharar dan dzolim sehingga dihukumi boleh. Ini sangat mampu menjadi solusi bagi masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah dengan cara kredit tanpa melanggar syariat Islam. Perbedaan antara KPR non-syariah dan KPR Syariah dapat dilihat dari syarat-syarat akadnya. Apabila KPR non-Syariah menggunakan sistem suku bunga, maka KPR Syariah tidak menghitung utang dengan sistem suku bunga. Dalam perbankan syariah tidak ada konsep bunga atau pembayaran bunga, namun yang digunakan adalah sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap sebagai iba yang diharamkan.¹⁷⁹

¹⁷⁹ Hidayah, M. R. Nawawi, K. & Arif, S. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)* Muhammad Rizki Hidayah 1 , Kholil Nawawi2 , Suyud Arif3 Universitas Ibn Khaldun Bogor. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol 1. No 12. hlm 9..

KPR Syariah sendiri kemudian terbagi menjadi dua, yakni KPR Syariah dengan Bank Syariah dan KPR Syariah tanpa bank. KPR Syariah merupakan salah satu produk perbankan syariah, yakni bagian dari produk penyaluran daan (*financing*) kepada nasabahnya. Sementara KPR Syariah non-bank, adalah system kredit pembiayaan rumah yang dilakukan oleh pihak developer property langsung kepada nasabah atau pembeli tanpa ada keterlibatan bank di dalamnya. Skema pembiayaan/ kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/ kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Kendati berasal dari perbankan syariah, penerapan prinsip syariah yang dilakukan bisa dikatakan belum ideal. Hal ini berdasarkan dari hasil penelitian terdahulu, salah satunya sebagaimana yang dikemukakan oleh berupa identifikasi.¹⁸⁰

beberapa ketidaksesuaian dengan prinsip syariah (*satanic finance*) dalam perbankan syariah:

1. Status Perbankan yang Tidak Jelas

Bank berperan sebagai pelaku usaha, yaitu ketika berhubungan dengan nasabah (kreditur) sebagai pemilik modal. Namun dalam

¹⁸⁰ Wahyuni E. 2018. *Satanic Finance Dalam Perbankan Syariah*. *ILTIZAM Journal of Sharia Economic Research*. Vol 2. No 1. hlm 20.

sekejam status ini berubah, dimana bank berperan sebagai pemodal, yaitu ketika pihak perbankan berhadapan dengan pelaku usaha (nasabah) yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya. Status ganda yang diperankan oleh perbankan ini membuktikan bahwa akad yang sebenarnya dijalankan oleh perbankan syariah selama ini adalah akad utang piutang, dan bukan akad mudharabah.

2. Bank Tidak Memiliki Usaha Riil

Operator perbankan syariah senantiasa menghentikan langkah syariat pada tahap yang aman dan tidak berisiko. Oleh karena itu, perbankan syariah yang ada biasanya tidak atau belum memiliki usaha nyata yang dapat menghasilkan keuntungan. Semua jenis produk perbankan yang mereka tawarkan hanyalah sebatas pembiayaan dan pendanaan. Dengan demikian, pada setiap unit usaha yang dikelola, peran perbankan hanya sebagai penyalur dana nasabah

3. Bank Tidak Siap Menanggung Kerugian

Bila pelaku usaha (nasabah) mengalami kerugian walaupun tanpa disengaja, niscaya perbankan segera ambil langkah seribu dengan cara meminta kembali modal yang telah ia kucurkan dengan utuh atau tetap menarik angsuran meskipun pelaku usaha mengalami kerugian. Hal ini menjadi indikasi bahwa akad antara perbankan dengan nasabah selaku pelaku usaha bukanlah mudharabah, akan tetapi hutang piutang yang berbunga alias riba

4. Semua Nasabah Mendapatkan Bagi Hasil

Perbankan syariah mencampur adukkan seluruh dana yang dihimpun dari Masyarakat, sehingga tidak dapat diketahui nasabah yang dananya telah disalurkan, dari nasabah yang dananya masih beku di bank. Walau demikian, pada setiap akhir bulan, seluruh nasabah mendapatkan bagian dari hasil/keuntungan. Padahal dalam metode mudharabah yang sesuai syariat, nasabah yang dananya belum disalurkan, tidak berhak untuk mendapatkan bagian dari hasil. Sebab keuntungan yang diperoleh adalah hasil dari pengelolaan modal nasabah selain mereka. Pembagian hasil kepada nasabah yang dananya belum tersalurkan jelas-jelas merugikan nasabah yang dananya telah disalurkan.

Dari hal tersebut dapat kita lihat bahwa bank syariah pun masih belum bisa dikatakan benar-benar syariah, disebabkan masih banyak temuan yang mengindikasikan adanya ketidak-sesuaian penerapannya dengan prinsip syariah. Keragu-raguan nasabah mengenai perbankan syariah yang sama saja dengan bank konvensional membuat nasabah yang memahami prinsip syariah enggan untuk menggunakan jasa perbankan, sekalipun berasal dari perbankan syariah. Pun bagi bank syariah sendiri, jika citra ini tetap melekat tanpa berusaha untuk diperbaiki maka akan terus menjadi penghalang berkembangnya perbankan syariah kedepannya.

Adapun hal-hal yang dapat menjadi pembeda antara KPR bank syariah dengan KPR Syariah tanpa bank dapat dilihat dari poin-poin berikut :

1. Bebas Bank

Developer tidak melibatkan perbankan untuk ikut serta dalam kontrak pembelian, dan kontrak hanya dibuat antara konsumen dan *developer*. Keuntungannya, tidak terdapat BI checking dan prosesnya cenderung lebih sederhana.¹⁸¹

2. Bebas dari Sistem Bunga

Sebagai aturan umum, pembayaran perumahan adalah jumlah konstan setiap bulannya, tanpa penambahan atau pengurangan. Opsi penetapan harga adalah tunai atau kredit, dan nilai nominal dinyatakan sebelum kontrak ditandatangani dan tidak berubah seiring naik atau turunnya suku bunga, sehingga pilihan harga diserahkan kepada pembeli

3. Bebas Denda

Jika pembeli terlambat mencicil cicilan KPR non-syariah, tentu akan ada denda. Berbeda dengan KPR syariah, konsumen hanya menerima surat peringatan yang mengingatkan akan kewajiban membayar utangnya, atau menjadwalkan ulang pembayaran jika merasa tidak mampu membayar angsuran pada tanggal tertentu

¹⁸¹ Virgiawan, A.M. Luthfi & Sirajuddin, Mu. (2024). *Indonesian Journal of Economics, Management, and Accounting Analisis Model Bisnis Property Syariah Tanpa KPR Bank (Studi. Indonesian Journal of Economics, Management, and Accounting*. Vol. 1 No 1. hlm 15.

4. Bebas dari Sita

Sekalipun pembeli tidak mampu mencicil, atau meskipun pembeli sudah lama tinggal di rumah tersebut, developer akan menganjurkan pembeli untuk menjual rumah atau membantu menjual rumah tersebut, dan sebagian hasilnya akan hilang. Sisa hutang kepada pengembang akan diterapkan pada penyelesaiannya. Karena pembeli sudah memiliki 100% rumah, maka sisa uang yang keluar dari kantong pembeli sendiri tidak dapat diambil alih. Pembeli juga dapat menjual aset lainnya untuk membayar cicilan.

5. Bebas Akad Bermasalah

Akad antara pembeli dan developer merupakan akad jual beli istishna (melalui proses produksi/Pembangunan dan adanya system indent) apabila bangunan belum ada. Hal ini dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli kredit pada saat rumah sudah tersedia.

6. Bebas Asuransi

Dalam pandangan Syariah, kebanyakan asuransi yang tergolong haram, dan sebagian besar asuransi mengandung unsur-unsur seperti perjudian, riba, dan ketakutan (yang tidak jelas).

7. Bebas BI Cheking

Ketika mewawancarai calon pembeli ditumbuhkan rasa saling percaya dan mengungkapkan kondisi sejujurnya. Karena developer menerapkan prinsip syariat Islam, maka banyak calon pembeli yang jujur. Namun,

developer masih memerlukan laporan bank tiga bulan terakhir (untuk karyawan) dan slip gaji. Laporan bank (pengusaha) dan laporan keuangan enam bulan terakhir.

8. Tidak ada kebijakan Usir

Meskipun ditemukan pembeli terlambat membayar ciclannya selama tiga bulan, *developer* akan mencari solusi konsultasi dan musyawarah daripada meminta bantuan kepada para debt collector. Jika tidak ditemukan solusi yang tepat, maka pembeli bisa disarankan menjual rumah yang menjadi objek transaksi. Jika objek tersebut tidak dapat dijual, maka *developer* akan membantu proses penjualan dengan mencari pembeli hingga objek tersebut dapat terjual. Tidak ada denda atau sanksi kecuali objek tersebut dijual. Proses pembelian rumah dengan sistem KPR syari'ah nonbank dinilai mudah dan fleksibel karena tidak melibatkan bank dan lembaga keuangan lainnya. Pihak lain yang terlibat dalam transaksi tersebut adalah notaris yang berperan mendukung secara hukum dan sah transaksi tersebut.

Pembahasan pembiayaan kepemilikan rumah non-bank oleh *developer* perumahan syariah yang berbasis nilai keadilan, jika dikaji melalui prinsip-prinsip syariah, memerlukan analisis yang mendalam dan komprehensif. Prinsip-prinsip syariah bukan sekadar aturan hukum agama, melainkan sistem nilai dan etika yang mengatur seluruh aspek kehidupan, termasuk aktivitas ekonomi. Penerapannya dalam konteks pembiayaan perumahan ini menuntut kajian yang teliti terhadap berbagai prinsip syariah yang relevan, bagaimana prinsip-prinsip tersebut saling berkaitan dan memperkuat satu sama lain untuk menciptakan sistem yang adil, berkeadilan, dan berkelanjutan. Analisis ini akan menjabarkan secara rinci bagaimana prinsip-prinsip syariah tersebut diimplementasikan dalam setiap tahapan proses pembiayaan, dari perencanaan

hingga penyelesaian sengketa, serta bagaimana hal tersebut memastikan terwujudnya keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

1. Prinsip Larangan Riba (Bunga):

Fondasi Keadilan dalam Transaksi Keuangan Syariah Prinsip larangan riba merupakan pilar utama dalam sistem ekonomi Islam. Riba didefinisikan sebagai pengambilan keuntungan yang berlebihan atau tidak adil dalam transaksi pinjaman. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, ini berarti developer dan lembaga pembiayaan non-bank harus menghindari praktik-praktik yang menyerupai riba, seperti menetapkan bunga tetap atau menggandakan jumlah utang berdasarkan persentase tertentu.

Penerapan prinsip ini menuntut kreativitas dan inovasi dalam merancang produk dan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa alternatif pembiayaan syariah yang dapat diterapkan antara lain:

a. Mudharabah

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Sedangkan apabila terjadi kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga keahlian yang telah dicurahkan. Apabila kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggungjawab sepenuhnya.¹⁸²

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 105 tentang Akuntansi Mudharabah, dijelaskan karakteristik mudharabah adalah sebagai berikut:

- 1) Jika usaha mengalami kerugian maka seluruh kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana (mudharib) seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.

¹⁸² Ascarya, Akad Dan Produk Bank Syariah Cet. 4, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, Hlm.60-61

- 2) Mudharabah terdiri dari dua jenis yaitu mudharabah muthlaqoh (investasi tidak terikat) dan mudharabah muqayyadah (investasi terikat).
 - 3) Mudharabah muthlaqoh adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana (mudharib) dalam pengelolaan investasinya.
 - 4) Mudharabah muqayyadah adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana (mudharib) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana (mudharib) dapat diperintahkan, yakni:
 - a. Tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya.
 - b. Tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan.
 - c. Mengharuskan pengelola dana (mudharib) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga.
 - 5) Bank dapat bertindak baik sebagai pemilik dana maupun pengelola dana (mudharib). Apabila bank bertindak sebagai pemilik dana yang disalurkan disebut pembiayaan mudharabah. Apabila bank sebagai pengelola dana (mudharib) maka dana yang diterimanya adalah sebagai berikut :
 - a. Dalam mudharabah muqayyadah disajikan dalam laporan perubahan investasi terikat sebagai investasi terikat dari nasabah.
 - b. Dalam mudharabah muthlaqah disajikan dalam necara sebagai investasi tidak terikat.¹⁸³
- b. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan tingkat keuntungan tertentu atas barang dimana harga jual tersebut disetujui oleh pembeli.¹⁸⁴ Dalam akad murabahah, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga pokok yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah

¹⁸³ Rizal Yaya, et al, Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Edisi 2, Jakarta: Selemba Empat, 2014, h. 115.

¹⁸⁴ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah (Jakarta: Djambatan, 2003), 76.

karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya

Menurut Wiroso dalam bukunya, murabahah didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang sehingga biaya/ harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up/ keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut¹⁸⁵

Beberapa alasan mengapa transaksi murabahah begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan Syariah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi/ bagi hasil.
- 2) Mark-up (keuntungan) data ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembangkan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif.
- 3) Murabahah menghindari ketidakpastian yang diletakkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem bagi hasil.
- 4) Murabahah tidak mengizinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur.¹⁸⁶

Untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan kedua belah pihak harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama.
 Bank : Harus mendatangkan barang yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah baik jenis, kualitas atau sifat-sifat yang lainnya.
 Pemesan : Apabila barang telah memenuhi ketentuan dan ia menolak untuk menebusnya maka bank berhak untuk menuntutnya secara hukum. Hal ini merupakan konsesus para yuris muslim karena peranan telah dianalogikan dengan dhimmah (hutang) yang harus ditunaikan.

¹⁸⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 13.

¹⁸⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

c. Musyarakah:

Secara bahasa Musyarakah berasal dari kata al-syirkah yang berarti al-ikhtilath (percampuran) atau persekutuan dua hal atau lebih, sehingga antara masing-masing sulit dibedakan. Seperti persekutuan hak milik atau perserikatan usaha.¹⁸⁷

Secara fiqih, dalam kitabnya, as-Sailul Jarrar III: 246 dan 248, Imam Asy-Syaukani menulis sebagai berikut, “(Syirkah syar‘iyah) terwujud (terealisasi) atas dasar sama-sama ridha di antara dua orang atau lebih, yang masing-masing dari mereka mengeluarkan modal dalam ukuran yang tertentu. Kemudian modal bersama itu dikelola untuk mendapatkan keuntungan, dengan syarat masing-masing di antara mereka mendapat keuntungan sesuai dengan besarnya saham yang diserahkan kepada syirkah tersebut. Namun manakala mereka semua sepakat dan ridha, keuntungannya dibagi rata antara mereka, meskipun besarnya modal tidak sama, maka hal itu boleh dan sah, walaupun saham sebagian mereka lebih sedikit sedang yang lain lebih besar jumlahnya. Dalam kacamata syariat, hal seperti ini tidak mengapa, karena usaha bisnis itu yang terpenting didasarkan atas ridha sama ridha, toleransi dan lapang dada.¹⁸⁸

Adapun yang menjadi syarat syirkah adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak ada bentuk khusus kontrak, berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal/tertulis, kontrak dicatat dalam tulisan dan disaksikan, Mitra harus kompeten dalam memberikan/diberikan kekuasaan perwalian.
- 2) Modal harus uang tunai, emas, perak yang nilainya sama, dapat terdiri dari asset perdagangan, hak yang tidak terlihat (misalnya lisensi, hak paten dan sebagainya).
- 3) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan adalah sebuah hukum dasar dan tidak diperbolehkan bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan tidak ikut sertanya mitra lainnya. Namun porsi melaksanakan pekerjaan tidak perlu harus sama, demikian pula dengan bagian keuntungan yang diterima.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Ghufroon A.Mas‘adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, cet ke-1), 2002, h.191

¹⁸⁸ Naf‘an, Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah, (Yogyakarta: Graha Ilmu, cet ke-1, 2014), h.96

¹⁸⁹ Abdul Ghafar Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (konsep, regulasi, dan implementasi), (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), h.119.

Rukun Musyarakah Musyarakah memiliki beberapa rukun, antara lain:

- a. Ijab-qabul (sighat) Adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi.
- b. Dua pihak yang berakad ('aqidani) dan memiliki kecakapan melakukan pengelolaan harta.
- c. Objek aqad (mahal), yang disebut juga ma'qud alaihi, yang mencakup modal atau pekerjaan.
- d. Nisbah bagi hasil.

Pembiayaan ini didasarkan pada prinsip kemitraan atau bagi hasil. Developer dan pembeli rumah akan bekerja sama dalam membangun atau membeli rumah, dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai kesepakatan. Model ini menuntut transparansi dan kepercayaan yang tinggi di antara kedua belah pihak. Keuntungannya, membagi risiko dan keuntungan secara adil. Ijarah Muntahia bit Tamlik: Pembiayaan ini berupa penyewaan rumah dengan opsi kepemilikan di masa mendatang. Pembeli akan menyewa rumah terlebih dahulu, dan setelah jangka waktu tertentu, rumah akan menjadi milik pembeli. Sistem ini menggabungkan penyewaan dan jual beli, menawarkan fleksibilitas bagi pembeli. Namun, perlu kejelasan dalam mengatur besaran sewa dan mekanisme transfer kepemilikan.

d. Wadiah

Ulama mazhab Hanafi mengartikan wadiah adalah memberikan wewenang kepada orang lain untuk menjaga hartanya. Contohnya seperti ada seseorang menitipkan sesuatu pada seseorang dan si penerima titipan menjawab ia atau mengangguk atau dengan diam yang berarti setuju, maka akad tersebut sah hukumnya. “mengikuti sertakan orang lain dalam memelihara harta baik dengan ungkapan yang jelas maupun isyarat” Sedangkan mazhab Maliki, Syafi'i, Hanabilah mengartikan wadiah adalah mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu. “mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu“.

Dari pengertian di atas maka dapat dipahami bahwa apabila ada kerusakan pada barang titipan, padahal benda tersebut sudah dijaga sebagaimana layaknya, maka si penerima titipan tidak wajib menggantinya, tapi apabila kerusakan itu disebabkan karena kelalaiannya, maka ia wajib menggantinya. Yang dimaksud dengan “barang” disini adalah suatu yang berharga seperti uang, dokumen, surat berharga dan barang lain yang berharga di sisi Islam. Dengan

demikian akad wadi'ah ini mengandung unsur amanah, kepercayaan (trusty). Dengan demikian, prinsip dasar wadi'ah adalah amanah, bukan dhamanah. Wadi'ah pada dasarnya akad tabarru', (tolong menolong), bukan akad tijari.

e. Ijarah

Imam Syafi'i mendefinisikan, Ijarah adalah akad hak atas suatu manfaat yang diketahui kemubahannya disertai serah terima dan ganti (imbalan)¹⁹⁰. Dan Imam Malik menambahkan jika objek sewa haruslah sesuatu yang mubah.¹⁹¹ Sedangkan Sutan Remy mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna barang atau jasa disertai upah pembayaran, tanpa diikuti berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.

Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.¹⁹²

Prinsip ijarah telah diatur dalam Hukum Positif Indonesia pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 sebagai transaksi sewa-menyewa untuk suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.¹⁹³

f. Salam:

Berdasarkan glosarium pada Statistik Perbankan Syariah, akad Salam merupakan perjanjian pembiayaan berupa transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh. Bisa diartikan, bahwa jenis kontrak seperti ini tidak hanya untuk bertransaksi di sektor pertanian saja. Dalam sektor lainnya pun yang masih dalam bidang jual beli akad Salam sangat applicable (Statistik Perbankan Syariah, 2018).

Pembiayaan ini merupakan bentuk jual beli barang yang belum ada (di masa depan), dengan harga yang telah ditentukan di

¹⁹⁰ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 126.

¹⁹¹ Muhammad Rayhan Janitra, *Hotel Syariah: Konsep dan Penerapan*, 82.

¹⁹² Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah" *Tahkim*, Vol. XIV No. 1, Juni 2018, 87.

¹⁹³ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, 263

muka. Dalam konteks perumahan, pembeli dapat memesan rumah yang akan dibangun di masa depan dengan harga yang disepakati. Keuntungannya, memberikan kepastian harga dan melindungi pembeli dari fluktuasi harga. Penerapan prinsip larangan riba ini menuntut kehati-hatian dan keakuratan dalam perhitungan biaya, penetapan harga, dan mekanisme pembiayaan. Setiap penyimpangan dari prinsip ini akan dianggap sebagai pelanggaran syariah dan dapat merugikan pembeli rumah.

2. Prinsip – Prinsip Keadilan

a. (Adl):

Menjamin Kesetaraan dan Keseimbangan dalam Transaksi Prinsip keadilan merupakan prinsip sentral dalam syariah. Dalam konteks pembiayaan perumahan, prinsip keadilan ini menuntut agar semua pihak yang terlibat diperlakukan secara adil dan setara. Transparansi informasi, kesamaan kesempatan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah merupakan aspek penting dari prinsip keadilan ini. Developer harus memastikan bahwa informasi mengenai harga, spesifikasi rumah, dan mekanisme pembiayaan disampaikan secara jelas dan akurat kepada calon pembeli. Tidak boleh ada praktik yang menyembunyikan informasi penting atau melakukan manipulasi data. Developer juga harus memastikan bahwa semua calon pembeli rumah memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan pembiayaan, tanpa diskriminasi berdasarkan latar belakang agama, suku, ras, jenis kelamin, atau status sosial ekonomi. Praktik-praktik yang memihak kepada kelompok tertentu akan bertentangan dengan prinsip keadilan. Perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang lemah juga perlu diperhatikan. Mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efektif harus tersedia untuk menangani konflik yang mungkin timbul antara developer, pembeli rumah, dan pihak-pihak terkait. Sistem hukum syariah yang adil dan transparan akan memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

b. Prinsip Amanah (Kepercayaan):

Menciptakan Hubungan yang Saling Percaya Prinsip amanah menekankan pentingnya kepercayaan dan kejujuran dalam setiap transaksi. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, developer dan lembaga pembiayaan harus memegang amanah dan bertindak dengan jujur dan bertanggung jawab. Tidak boleh ada praktik penipuan, penggelapan, atau penyimpangan dari perjanjian yang telah disepakati. Kepercayaan merupakan faktor kunci dalam membangun hubungan yang sehat dan berkelanjutan antara developer, pembeli rumah, dan lembaga

pembiayaan. Developer harus menjaga reputasi dan integritasnya dengan bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Transparansi dan keterbukaan informasi merupakan kunci untuk membangun kepercayaan. Komunikasi yang efektif dan responsif terhadap keluhan dan pertanyaan pembeli rumah juga penting untuk membangun hubungan yang saling percaya. Kegagalan dalam menjaga amanah dapat mengakibatkan kerugian finansial dan reputasi bagi developer, serta merusak kepercayaan masyarakat terhadap sektor pembiayaan perumahan syariah.

c. Prinsip Maqasid Syariah (Tujuan Syariah):

Menghasilkan Kebaikan dan Kesejahteraan Umum Prinsip maqasid syariah menekankan pada tujuan utama dari syariah, yaitu untuk melindungi agama, jiwa, akal, harta, dan keturunan. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, prinsip ini berarti bahwa sistem pembiayaan harus dirancang untuk menghasilkan kebaikan dan kesejahteraan bagi semua pihak yang terlibat, serta untuk mencapai tujuan yang lebih luas, yaitu membangun masyarakat yang adil dan makmur. Pengembangan perumahan syariah yang berkualitas dan terjangkau, yang memenuhi kebutuhan masyarakat, merupakan perwujudan dari prinsip maqasid syariah. Program pembiayaan yang inovatif dan berkelanjutan, yang dirancang untuk mencapai akses yang lebih luas dan merata, juga merupakan bagian dari prinsip ini. Sistem pembiayaan harus memperhatikan dampaknya terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar. Keberlanjutan program, tidak hanya dari segi finansial tetapi juga dampak sosial dan lingkungan, merupakan indikator utama keberhasilan penerapan prinsip maqasid syariah.

d. Prinsip Tawazun (Keseimbangan):

Menciptakan Keadilan di Antara Semua Pihak Prinsip tawazun menekankan pentingnya keseimbangan dan keadilan antara semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, ini berarti bahwa kesepakatan pembiayaan harus adil dan seimbang bagi developer, pembeli rumah, dan lembaga pembiayaan. Tidak boleh ada pihak yang dirugikan atau dieksploitasi. Setiap pihak harus mendapatkan haknya dan menanggung kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Penetapan harga yang adil, syarat pembiayaan yang wajar, dan mekanisme bagi hasil yang seimbang merupakan aspek penting dari prinsip tawazun. Developer harus memastikan bahwa harga rumah yang ditawarkan sesuai dengan nilai pasar dan tidak memberatkan pembeli. Syarat pembiayaan juga harus disesuaikan dengan kemampuan ekonomi pembeli, sehingga tidak

menimbulkan beban finansial yang berlebihan. Mekanisme bagi hasil, jika diterapkan, harus adil dan transparan bagi semua pihak. Ketidakseimbangan dalam perjanjian dapat memicu sengketa dan ketidakadilan. Implementasi Prinsip-Prinsip Syariah dalam Praktik Pembiayaan Perumahan Implementasi prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan menuntut kerjasama yang erat antara developer, lembaga pembiayaan, dan pemerintah. Regulasi yang jelas dan tegas dari pemerintah sangat penting untuk mencegah praktik-praktik yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Pemantauan dan pengawasan yang ketat juga diperlukan untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Lembaga sertifikasi syariah yang independen dapat berperan penting dalam memastikan bahwa produk dan skema pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Developer harus membangun sistem manajemen risiko yang kuat untuk mengantisipasi potensi kerugian dan memastikan keberlanjutan proyek. Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan keuangan sangat penting untuk membangun kepercayaan dan menghindari konflik. Pengembangan sumber daya manusia (SDM) yang memahami prinsip-prinsip syariah juga diperlukan untuk memastikan penerapan prinsip-prinsip syariah secara konsisten dan efektif. Pendidikan dan pelatihan bagi karyawan dan calon pembeli rumah mengenai prinsip-prinsip syariah akan meningkatkan pemahaman dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ini. Komitmen yang kuat dari semua pihak yang terlibat sangat penting untuk memastikan keberhasilan implementasi prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan. Hanya dengan demikian, sistem pembiayaan perumahan syariah dapat mewujudkan keadilan, kesejahteraan, dan keberlanjutan yang sesungguhnya.

Perbandingan Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah di Indonesia, Malaysia, dan Brunei Darussalam

Pembiayaan perumahan syariah non-bank oleh developer telah menjadi alternatif penting bagi masyarakat di Indonesia, Malaysia, dan Brunei Darussalam, khususnya untuk kelompok berpenghasilan rendah (MBR). Namun, implementasi dan perkembangannya di ketiga negara ini memiliki perbedaan signifikan, baik dari sisi regulasi, skema pembiayaan, hingga tingkat penetrasi pasar. Berikut perbandingan lebih detail:

I. Indonesia:

- **Regulasi:** Indonesia memiliki kerangka regulasi yang masih berkembang untuk pembiayaan perumahan syariah. Meskipun terdapat payung hukum yang mendukung sektor keuangan syariah, regulasi spesifik untuk pembiayaan non-bank oleh developer masih memerlukan penyempurnaan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan konsumen yang lebih optimal. Koordinasi antar kementerian/lembaga terkait juga perlu ditingkatkan.
- **Skema Pembiayaan:** Developer perumahan syariah di Indonesia umumnya mengadopsi berbagai skema pembiayaan seperti murabahah, musyarakah, ijarah muntahia bit tamlik, dan bai' bithaman ajil. Namun, penerapannya masih bervariasi antar developer, dan tingkat transparansi serta pemahaman konsumen terhadap skema tersebut masih perlu ditingkatkan.
- **Tantangan:** Tantangan utama di Indonesia meliputi kurangnya literasi keuangan syariah di masyarakat, keterbatasan akses permodalan bagi developer syariah, dan persaingan dengan developer konvensional yang lebih mapan. Kurangnya infrastruktur pendukung, seperti data kependudukan yang terintegrasi, juga memperlambat proses pembiayaan.
- **Potensi:** Potensi pasar perumahan syariah di Indonesia sangat besar mengingat jumlah penduduk muslim yang signifikan. Dengan dukungan pemerintah dan peningkatan literasi keuangan syariah, sektor ini memiliki potensi untuk tumbuh pesat dan memberikan akses perumahan yang lebih luas bagi MBR.

II. Malaysia:

- **Regulasi:** Malaysia memiliki kerangka regulasi yang relatif lebih maju dan terintegrasi untuk sektor keuangan syariah, termasuk pembiayaan perumahan. Lembaga-lembaga pengawas seperti Bank Negara Malaysia (BNM) telah berperan aktif dalam mendorong perkembangan sektor ini. Regulasi yang jelas dan terstruktur memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen.
- **Skema Pembiayaan:** Malaysia menawarkan berbagai produk pembiayaan perumahan syariah yang beragam, baik melalui bank maupun non-bank. Skema pembiayaan yang ditawarkan cenderung lebih standar dan terstandarisasi, sehingga memudahkan konsumen untuk membandingkan dan memilih.

- **Tantangan:** Meskipun regulasi relatif maju, tantangan masih ada, seperti kesenjangan akses pembiayaan bagi MBR di daerah terpencil dan peningkatan literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat tertentu.
- **Potensi:** Malaysia telah menjadi contoh sukses dalam pengembangan pembiayaan perumahan syariah. Dengan infrastruktur yang lebih memadai dan regulasi yang mendukung, sektor ini terus berkembang dan memberikan kontribusi signifikan terhadap pencapaian target perumahan nasional.

III. Brunei Darussalam:

- **Regulasi:** Brunei Darussalam memiliki sistem keuangan syariah yang terintegrasi dan kuat, yang didukung oleh regulasi yang komprehensif dan pengawasan yang ketat. Pemerintah Brunei aktif dalam mendorong perkembangan sektor keuangan syariah, termasuk pembiayaan perumahan.
- **Skema Pembiayaan:** Skema pembiayaan perumahan syariah di Brunei Darussalam umumnya ditawarkan oleh bank-bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya. Pilihan skema pembiayaan mungkin tidak seluas di Malaysia, namun tetap memberikan pilihan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- **Tantangan:** Brunei Darussalam menghadapi tantangan yang relatif lebih kecil dibandingkan Indonesia dan Malaysia, karena skala ekonominya lebih kecil dan jumlah penduduknya lebih sedikit. Namun, tantangan dalam hal peningkatan literasi keuangan syariah dan diversifikasi produk pembiayaan masih tetap ada.
- **Potensi:** Brunei Darussalam memiliki potensi untuk terus mengembangkan sektor pembiayaan perumahan syariah dengan memanfaatkan kekuatan sistem keuangan syariah yang sudah mapan dan dukungan pemerintah yang kuat.

Tabel Perbandingan Keseluruhan:

| KETERANGAN | IINDONESIA | MALAYSIA | BRUNEI DARUSSALAM |
|----------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|
| Regulasi | Berkembang, penyempurnaan | perlu Maju dan terintegrasi | Komprehensif dan terintegrasi |
| Skema Pembiayaan | Beragam, standar | namun kurang Beragam dan terstandarisasi | Terbatas, namun terstruktur |
| Literasi Syariah | Rendah | Sedang | Sedang |
| Akses Permodalan | Terbatas | Lebih mudah | Mudah |
| Persaingan | Ketat dengan konvensional | developer Relatif lebih seimbang | Rendah |
| Potensi Pertumbuhan | Sangat besar | Besar | Sedang |

Ketiga negara tersebut menunjukkan perkembangan yang berbeda dalam pembiayaan perumahan syariah non-bank oleh developer. Malaysia memiliki keunggulan dalam hal regulasi dan infrastruktur yang terintegrasi, sementara Indonesia memiliki potensi pasar yang sangat besar namun masih menghadapi tantangan dalam hal regulasi dan literasi keuangan syariah. Brunei Darussalam memiliki sistem keuangan syariah yang kuat, namun skalanya lebih terbatas. Untuk mencapai potensi penuh, ketiga negara perlu meningkatkan literasi keuangan syariah, menyempurnakan regulasi, dan memberikan dukungan yang lebih besar kepada developer perumahan syariah agar dapat memberikan akses perumahan yang lebih luas dan terjangkau bagi MBR. Studi banding dan kerjasama antar negara dapat menjadi strategi yang efektif untuk saling belajar dan meningkatkan perkembangan sektor pembiayaan perumahan syariah.

Perbandingan Bank konvensional dan Syariah

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional Sekilas, bank syariah dan konvensional tampak sama. Bahkan sebagian besar bank saat ini memiliki cabang konvensional dan syariahnya sendiri. Meski demikian, keduanya tetap

berbeda Adapun mengenai perbedaan bank syariah dan konvensional adalah sebagai mana yang diuraikan berikut ini :

| PERBANDINGAN | BANK KONVENSIONAL | BANK SYARIAH |
|------------------------------|---|--|
| TUJUAN PENDIRIAN | Orientasi profit (keuntungan) utama, bebas nilai, mengikuti prinsip umum pasar. | Orientasi profit dan penyebaran nilai-nilai Islam, memperhatikan aspek duniawi dan ukhrawi. |
| PRINSIP PELAKSANAAN | Prinsip konvensional, mengacu pada hukum nasional dan internasional yang berlaku. | Prinsip syariah Islam, mengacu pada Al-Quran, Hadits, dan fatwa ulama. |
| SISTEM OPERASIONAL | Berbasis suku bunga, perjanjian umum berdasarkan aturan nasional. | Bebas riba, menggunakan akad bagi hasil (nisbah), jual beli, dan akad syariah lainnya. |
| HUBUNGAN NASABAH-BANK | Debitur-kreditur. | Penjual-pembeli, kemitraan (musyarakah, mudharabah), sewa-menyewa (ijarah). |
| KESEPAKATAN FORMAL | Perjanjian hukum nasional. | Akad syariah, memperhatikan hukum Islam, rukun dan syarat akad harus terpenuhi. |
| PENGAWAS KEGIATAN | Dewan Komisaris. | Dewan Pengawas Syariah, Dewan Syariah Nasional, Dewan Komisaris. |
| PENGELOLAAN DANA | Dapat diinvestasikan pada berbagai lini bisnis yang menguntungkan secara hukum. | Harus sesuai dengan prinsip syariah, menghindari investasi pada bisnis yang haram (rokok, narkoba, dll.) |
| SISTEM BUNGA | Berbasis suku bunga sebagai dasar keuntungan utama. | Berbasis bagi hasil (nisbah) atau imbal hasil, bebas riba. |
| PEMBAGIAN KEUNTUNGAN | Keuntungan berasal dari suku bunga yang dibebankan kepada nasabah. | Keuntungan berasal dari bagi hasil, jual beli, sewa-menyewa, dan kemitraan dengan nasabah. |

PENGELOLAAN DENDA

Denda dibebankan kepada nasabah yang terlambat membayar.

Tidak ada denda (umumnya), perundingan atau kesepakatan bersama. Denda yang ada biasanya disalurkan untuk dana sosial.

Perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah jauh melampaui sekadar perbedaan mekanisme pembiayaan. Kedua sistem tersebut beroperasi berdasarkan filosofi, prinsip, dan tujuan yang bertolak belakang, menghasilkan perbedaan signifikan dalam berbagai aspek operasional, etika bisnis, dan hubungan dengan nasabah. Memahami perbedaan ini penting bagi individu dan bisnis untuk memilih lembaga keuangan yang selaras dengan nilai dan tujuan finansial mereka.

Sistem Bunga dan Bagi Hasil: Landasan Perbedaan Fundamental
Perbedaan yang paling mencolok antara bank konvensional dan syariah terletak pada penggunaan bunga. Bank konvensional menggunakan bunga sebagai mekanisme utama untuk menghasilkan keuntungan. Suku bunga ditentukan berdasarkan berbagai faktor ekonomi, termasuk inflasi, suku bunga acuan, dan risiko kredit. Nasabah membayar bunga sebagai imbalan atas penggunaan dana yang dipinjam dari bank. Sistem ini, meskipun efektif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, juga telah dikritik karena dapat menciptakan siklus hutang yang membebani nasabah dan memperburuk kesenjangan ekonomi. Dalam beberapa kasus, bunga yang tinggi dapat membebani nasabah hingga titik di mana mereka kesulitan untuk melunasi pinjaman, mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan. Sebaliknya, bank syariah secara tegas melarang penggunaan bunga (riba) karena dianggap sebagai praktik yang tidak adil dan eksploitatif dalam ajaran Islam. Sebagai gantinya, bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil (profit sharing) sebagai landasan operasionalnya. Prinsip ini didasarkan pada pembagian keuntungan atau kerugian antara bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui sebelumnya.

Beberapa akad (perjanjian) yang umum digunakan dalam perbankan syariah termasuk: Mudharabah: Kemitraan antara bank (sebagai penyedia modal) dan nasabah (sebagai pengelola usaha). Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah (persentase) yang telah disepakati. Kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak sesuai kesepakatan. Musyarakah: Kemitraan usaha antara bank dan nasabah di mana kedua belah pihak berkontribusi modal dan berbagi keuntungan dan kerugian secara proporsional. Murabahah: Penjualan barang dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Transparansi harga pokok sangat penting dalam akad ini. Ijarah: Perjanjian sewa-menyewa aset, di mana bank bertindak sebagai pemilik aset dan nasabah sebagai penyewa. Salam: Perjanjian jual beli barang yang belum ada (di masa depan), dengan harga yang disepakati di muka. Istishna':

Perjanjian jual beli barang yang dibuat berdasarkan pesanan, di mana harga dan spesifikasi barang telah disepakati.

Sistem bagi hasil ini menciptakan hubungan yang lebih adil dan transparan antara bank dan nasabah, karena keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Hal ini juga mendorong partisipasi nasabah dalam keberhasilan usaha, sehingga menciptakan rasa tanggung jawab dan kepastian bagi kedua pihak. Namun, sistem ini juga memerlukan mekanisme penilaian dan manajemen risiko yang lebih kompleks dibandingkan dengan sistem bunga konvensional.

Hubungan Nasabah dan Bank: Kemitraan vs. Debitur-Kreditor Konsep hubungan antara nasabah dan bank juga berbeda secara mendasar. Dalam bank konvensional, hubungan ini umumnya didasarkan pada model debitur-kreditor. Nasabah yang meminjam dana dari bank dianggap sebagai debitur yang berkewajiban membayar kembali pokok pinjaman beserta bunga. Bank, sebagai kreditor, berhak atas pembayaran bunga dan pokok pinjaman. Model ini, meskipun sederhana, dapat menciptakan jarak dan kurangnya transparansi antara bank dan nasabah. Sebaliknya, bank syariah cenderung membangun hubungan yang lebih kolaboratif dan berbasis kemitraan. Tergantung pada jenis akad yang digunakan, nasabah dapat berperan sebagai mitra usaha, penyewa, atau pembeli, menciptakan ikatan yang lebih erat dan rasa memiliki bersama. Transparansi dan komunikasi yang terbuka menjadi sangat penting dalam sistem ini untuk memastikan keadilan dan kepercayaan antar pihak. Kepercayaan ini merupakan inti dari keberhasilan model bagi hasil dalam perbankan syariah.

Pengelolaan Risiko dan Denda: Pengelolaan risiko dan denda juga menunjukkan perbedaan yang signifikan. Bank konvensional menggunakan berbagai mekanisme untuk mengelola risiko kredit, termasuk penilaian kredit, jaminan, dan suku bunga yang disesuaikan dengan tingkat risiko. Denda dibebankan kepada nasabah yang gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Besaran denda seringkali tinggi dan dapat memperburuk kondisi keuangan nasabah yang sudah kesulitan. Bank syariah, di sisi lain, biasanya lebih fleksibel dalam menangani keterlambatan pembayaran. Perundingan dan kesepakatan bersama lebih diutamakan untuk menemukan solusi yang adil bagi kedua belah pihak. Meskipun beberapa bank syariah mungkin mengenakan denda dalam kasus-kasus tertentu, biasanya denda tersebut digunakan untuk tujuan sosial atau amal, bukan untuk meningkatkan keuntungan bank. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan dan kepedulian sosial yang melekat dalam perbankan syariah. Tujuan dan Nilai: Lebih jauh lagi, perbedaan mendasar juga terletak pada tujuan dan nilai yang mendasari operasional bank. Bank konvensional secara umum berfokus pada memaksimalkan keuntungan bagi pemegang saham. Meskipun tanggung jawab sosial korporasi semakin meningkat, keuntungan tetap menjadi prioritas utama. Bank syariah, selain

mengejar keuntungan, juga memiliki tujuan untuk mempromosikan keadilan sosial, kesejahteraan masyarakat, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Mereka sering kali terlibat dalam kegiatan sosial dan amal, dan berusaha untuk memberikan dampak positif pada masyarakat di sekitarnya. Ini menunjukkan bahwa bank syariah tidak hanya sekadar lembaga keuangan, tetapi juga berperan sebagai agen perubahan sosial.

3. Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah dalam Rangka Program Sejuta Rumah Program Satu Juta Rumah (sekarang diperluas menjadi tiga juta rumah per tahun)

Program Tiga Juta Rumah, sebagai agenda prioritas pemerintah Indonesia, bertujuan menyediakan hunian layak bagi seluruh masyarakat, khususnya MBR. Namun, akses pembiayaan perumahan, terutama bagi MBR, menjadi kendala utama. Di sinilah peran developer perumahan syariah dan skema pembiayaan non-bank mereka menjadi sangat krusial. Developer syariah menawarkan alternatif solusi pembiayaan yang lebih inklusif dan sesuai prinsip syariah Islam, mengatasi keterbatasan akses yang dihadapi MBR dalam sistem pembiayaan konvensional. Sistem pembiayaan konvensional seringkali memberatkan MBR karena persyaratan yang ketat, suku bunga tinggi, dan biaya administrasi yang mahal. Sebaliknya, developer perumahan syariah menawarkan skema seperti murabahah, musyarakah, ijarah muntahia bit tamlik, dan bai' bithaman ajil, yang didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan kemitraan, sehingga lebih mudah diakses dan lebih terjangkau bagi MBR.

Skema ini menghindari riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (judi), sesuai dengan prinsip syariah. Dengan menawarkan persyaratan yang lebih fleksibel, proses yang lebih sederhana, dan transparansi biaya, developer syariah membantu meningkatkan aksesibilitas pembiayaan perumahan bagi kelompok masyarakat yang selama ini terpinggirkan. Keunggulan ini sejalan dengan tujuan Program Tiga Juta Rumah untuk menyediakan hunian layak bagi semua lapisan masyarakat. Namun, implementasi program ini tidak tanpa tantangan. Keterbatasan akses permodalan bagi developer syariah, kurangnya literasi keuangan syariah di masyarakat, dan regulasi yang masih perlu penyempurnaan menjadi hambatan yang perlu diatasi. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk dan prinsip pembiayaan syariah juga menjadi faktor penghambat. Developer syariah perlu melakukan edukasi dan sosialisasi yang intensif untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Selain itu, pemerintah perlu memberikan dukungan yang lebih besar melalui insentif fiskal, kemudahan akses permodalan, dan penyempurnaan regulasi yang mendukung pengembangan sektor perumahan syariah.

Pengembangan lembaga keuangan syariah yang kuat dan terpercaya juga menjadi kunci keberhasilan program ini. Kerjasama antara developer syariah, lembaga keuangan syariah, dan pemerintah sangat penting untuk mewujudkan sinergi yang efektif. Inovasi dalam produk perumahan syariah juga diperlukan untuk memenuhi kebutuhan beragam segmen masyarakat. Pengembangan teknologi konstruksi yang efisien dan ramah lingkungan akan membantu menurunkan biaya pembangunan dan meningkatkan daya saing developer syariah. Pemanfaatan teknologi informasi, seperti platform digital untuk proses pembiayaan, juga akan meningkatkan efisiensi dan transparansi.

Strategi pemasaran yang tepat sasaran serta program pelatihan dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di sektor perumahan syariah juga sangat dibutuhkan untuk memastikan keberlangsungan program dan pencapaian tujuan Program Tiga Juta Rumah. Dengan mengatasi berbagai tantangan dan hambatan yang ada, developer perumahan syariah yang menawarkan pembiayaan non-bank memiliki potensi besar untuk berkontribusi signifikan dalam menyediakan hunian layak bagi MBR dan mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi syariah yang berkelanjutan. Pentingnya kolaborasi antara semua pihak terkait, termasuk dukungan penuh dari pemerintah, menjadi kunci keberhasilan program ini dalam menciptakan akses perumahan yang lebih adil dan berkelanjutan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Penelitian lebih lanjut dan pengembangan strategi yang komprehensif diperlukan untuk mengoptimalkan peran developer perumahan syariah dalam program ini, sehingga menjamin terwujudnya akses perumahan yang layak dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, terutama MBR. Keberhasilan Program Tiga Juta Rumah tidak hanya diukur dari jumlah rumah yang dibangun, namun juga dari tingkat aksesibilitas pembiayaan dan keberlanjutan program tersebut dalam jangka panjang. Peran developer perumahan syariah dalam hal ini tidak bisa diabaikan, mengingat potensi besarnya dalam menyediakan solusi pembiayaan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan bagi MBR. Oleh karena itu, perlu adanya perhatian dan dukungan berkelanjutan dari semua pihak terkait untuk memastikan keberhasilan program ini dalam mengatasi permasalahan perumahan di Indonesia. Penting untuk terus mengevaluasi dan memperbaiki strategi yang ada agar program ini dapat mencapai tujuannya secara efektif dan efisien.

Dengan demikian, developer perumahan syariah dapat menjadi pilar utama dalam mewujudkan cita-cita Indonesia untuk memberikan hunian layak bagi seluruh rakyatnya. Pemerintah perlu memberikan insentif dan kemudahan yang lebih besar lagi kepada developer syariah, termasuk kemudahan perizinan, akses permodalan, dan pelatihan bagi para pelaku usaha. Dengan demikian,

developer syariah dapat lebih fokus pada penyediaan rumah yang berkualitas dan terjangkau bagi MBR. Selain itu, perlu juga meningkatkan literasi masyarakat tentang pembiayaan syariah, agar masyarakat lebih memahami dan percaya diri untuk menggunakan skema pembiayaan ini. Transparansi dan edukasi yang memadai akan menghilangkan keraguan dan meningkatkan minat masyarakat terhadap perumahan syariah. Pengembangan ekosistem perumahan syariah yang kuat dan berkelanjutan akan membuka peluang yang lebih luas bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Program ini bukan hanya sekadar program pembangunan fisik, namun juga program pemberdayaan masyarakat yang berkelanjutan. Keberhasilan Program Tiga Juta Rumah akan berdampak positif pada berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk peningkatan kualitas hidup, kesejahteraan, dan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, peran aktif developer perumahan syariah dalam menyediakan skema pembiayaan non-bank yang terjangkau dan berkelanjutan harus terus didukung dan ditingkatkan.

Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah dalam Rangka Program Sejuta Rumah Program Satu Juta Rumah (sekarang diperluas menjadi tiga juta rumah per tahun) merupakan upaya pemerintah untuk mengatasi permasalahan hunian di Indonesia. Salah satu kendala utama dalam program ini adalah akses pembiayaan, khususnya bagi MBR. Peran developer perumahan syariah yang menawarkan skema pembiayaan non-bank menjadi sangat krusial dalam menjangkau segmen pasar ini. Berikut pembahasan lebih detail mengenai hal tersebut:

1. Tantangan Akses Pembiayaan Konvensional: Banyak MBR kesulitan mengakses pembiayaan perumahan konvensional melalui bank. Hal ini disebabkan beberapa faktor, antara lain: Persyaratan yang ketat: Bank cenderung menerapkan persyaratan ketat terkait pendapatan, agunan, dan riwayat kredit yang seringkali sulit dipenuhi oleh MBR. Tingkat suku bunga yang tinggi: Suku bunga kredit perumahan konvensional seringkali tinggi, membuat cicilan menjadi beban berat bagi MBR. Biaya administrasi yang mahal: Biaya-biaya administrasi, asuransi, dan lain-lain menambah beban finansial calon debitur.
2. Peran Developer Perumahan Syariah dan Pembiayaan Non-Bank:
3. Developer perumahan syariah hadir sebagai alternatif solusi dengan menawarkan skema pembiayaan non-bank yang lebih fleksibel dan sesuai dengan prinsip syariah.

Beberapa skema yang umum diterapkan: Murabahah: Developer membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada konsumen dengan harga jual yang mencakup harga beli ditambah keuntungan yang disepakati. Konsumen kemudian membayar secara angsuran. Musyarakah Mutanaqisah: Skema kemitraan di mana developer dan konsumen berbagi

kepemilikan rumah. Kepemilikan konsumen meningkat seiring dengan pembayaran angsuran. Ijarah Muntahia Bittamlik: Skema sewa-beli di mana konsumen menyewa rumah dan memiliki opsi untuk membeli rumah tersebut setelah jangka waktu tertentu. Bai' Bithaman Ajil (BBA): Penjualan rumah dengan pembayaran yang diangsur. Keunggulan skema pembiayaan non-bank ini: Persyaratan yang lebih fleksibel: Developer seringkali menerapkan persyaratan yang lebih longgar dibandingkan bank, sehingga lebih mudah diakses oleh MBR. Suku bunga yang lebih kompetitif (atau tanpa bunga): Prinsip syariah menghilangkan bunga, sehingga beban cicilan lebih ringan. Meskipun ada keuntungan yang disepakati, keuntungan tersebut biasanya lebih transparan dan terukur dibandingkan bunga konvensional. Proses yang lebih sederhana: Proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan biasanya lebih sederhana dan cepat.

4. Korelasi dengan Program Tiga Juta Rumah:

Developer perumahan syariah dengan skema pembiayaan non-bank berperan penting dalam mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah dengan cara: Meningkatkan aksesibilitas perumahan bagi MBR: Mereka menyediakan opsi pembiayaan yang lebih terjangkau dan mudah diakses oleh kelompok masyarakat yang sulit mendapatkan pembiayaan konvensional. Meningkatkan penyerapan perumahan: Dengan menyediakan pilihan pembiayaan yang lebih fleksibel, developer syariah dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan mendorong peningkatan penjualan rumah. Mendorong pertumbuhan ekonomi: Pertumbuhan sektor properti syariah dapat menciptakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Tantangan dan Hambatan: Meskipun menawarkan banyak keunggulan, pembiayaan perumahan syariah non-bank juga menghadapi beberapa tantangan: Kurangnya literasi keuangan syariah: Masyarakat masih kurang memahami produk dan prinsip pembiayaan syariah. Keterbatasan akses permodalan: Developer syariah mungkin menghadapi kesulitan dalam mengakses permodalan yang cukup. Regulasi yang masih perlu penyempurnaan: Regulasi terkait pembiayaan perumahan syariah perlu terus disempurnakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen.

Kesimpulan: Pembiayaan perumahan non-bank oleh developer perumahan syariah merupakan solusi yang efektif untuk meningkatkan aksesibilitas perumahan bagi MBR dan mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah. Pemerintah perlu memberikan dukungan dan insentif yang lebih besar kepada developer syariah, serta meningkatkan literasi keuangan syariah di masyarakat agar program ini dapat berjalan optimal. Penting juga

untuk terus mengembangkan dan menyempurnakan regulasi yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan syariah guna menciptakan iklim investasi yang kondusif dan melindungi konsumen.

5.6. Keadilan yang ditawarkan mengenai prinsip – prinsip syariah.

Pembahasan pembiayaan kepemilikan rumah non-bank oleh developer perumahan syariah yang berbasis nilai keadilan, jika dikaji melalui prinsip-prinsip syariah, memerlukan analisis yang mendalam dan komprehensif. Prinsip-prinsip syariah bukan sekadar aturan hukum agama, melainkan sistem nilai dan etika yang mengatur seluruh aspek kehidupan, termasuk aktivitas ekonomi. Penerapannya dalam konteks pembiayaan perumahan ini menuntut kajian yang teliti terhadap berbagai prinsip syariah yang relevan, bagaimana prinsip-prinsip tersebut saling berkaitan dan memperkuat satu sama lain untuk menciptakan sistem yang adil, berkeadilan, dan berkelanjutan. Analisis ini akan menjabarkan secara rinci bagaimana prinsip-prinsip syariah tersebut diimplementasikan dalam setiap tahapan proses pembiayaan, dari perencanaan hingga penyelesaian sengketa, serta bagaimana hal tersebut memastikan terwujudnya keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

a. Prinsip Larangan Riba (Bunga):

Fondasi Keadilan dalam Transaksi Keuangan Syariah Prinsip larangan riba merupakan pilar utama dalam sistem ekonomi Islam. Riba didefinisikan sebagai pengambilan keuntungan yang berlebihan atau tidak

adil dalam transaksi pinjaman. Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, ini berarti developer dan lembaga pembiayaan non-bank harus menghindari praktik-praktik yang menyerupai riba, seperti menetapkan bunga tetap atau menggandakan jumlah utang berdasarkan persentase tertentu.

Penerapan prinsip ini menuntut kreativitas dan inovasi dalam merancang produk dan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa alternatif pembiayaan syariah yang dapat diterapkan antara lain:

1) Mudharabah

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Sedangkan apabila terjadi kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga keahlian yang telah

dicurahkan. Apabila kerugian karena kelalian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggungjawab sepenuhnya.¹⁹⁴

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 105 tentang Akuntansi Mudharabah, dijelaskan karakteristik mudharabah adalah sebagai berikut:

Jika usaha mengalami kerugian maka seluruh kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana (mudharib) seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.

2) **Mudharabah**

terdiri dari dua jenis yaitu mudharabah muthlaqoh (investasi tidak terikat) dan mudharabah muqayyadah (investasi terikat).

Mudharabah muthlaqoh adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana (mudharib) dalam pengelolaan investasinya. Mudharabah muqayyadah adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana (mudharib) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana (mudharib) dapat diperintahkan, yakni:

¹⁹⁴ Ascarya, Akad Dan Produk Bank Syariah Cet. 4, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, Hlm.60-61

- a. Tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya.
- b. Tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan.
- c. Mengharuskan pengelola dana (mudharib) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga.
- d. Bank dapat bertindak baik sebagai pemilik dana maupun pengelola dana (mudharib). Apabila bank bertindak sebagai pemilik dana yang disalurkan disebut pembiayaan mudharabah. Apabila bank sebagai pengelola dana (mudharib) maka dana yang diterimanya adalah sebagai berikut :
 - e. Dalam mudharabah muqayyadah disajikan dalam laporan perubahan investasi terikat sebagai investasi terikat dari nasabah.
 - f. Dalam mudharabah muthlaqah disajikan dalam necara sebagai investasi tidak terikat.¹⁹⁵
- g. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan tingkat keuntungan tertentu atas barang dimana harga jual tersebut disetujui

¹⁹⁵ 3 Rizal Yaya, et al, Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Edisi 2, Jakarta: Selemba Empat, 2014, h. 115.

oleh pembeli.¹⁹⁶ Dalam akad murabahah, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya

Menurut Wiroso dalam bukunya, murabahah didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang sehingga biaya/ harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up/ keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut¹⁹⁷

Beberapa alasan mengapa transaksi murabahah begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan Syariah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi/ bagi hasil.

¹⁹⁶ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah (Jakarta: Djembatan, 2003), 76.

¹⁹⁷ Wiroso, Jual Beli Murabahah (Yogyakarta: UII Press, 2005), 13.

- 2) Mark-up (keuntungan) data ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembangkan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif.
- 3) Murabahah menghindari ketidakpastian yang diletakkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem bagi hasil.
- 4) Murabahah tidak mengizinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur.¹⁹⁸

Untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan kedua belah pihak harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama.

Bank : Harus mendatangkan barang yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah baik jenis, kualitas atau sifat-sifat yang lainnya.

Pemesan : Apabila barang telah memenuhi ketentuan dan ia menolak untuk menebusnya maka bank berhak untuk menuntutnya secara hukum. Hal ini merupakan konsesus para yuris muslim karena peranan telah dianalogikan dengan dhimmah (hutang) yang harus ditunaikan.

¹⁹⁸ Abdullah Saeed, Bank Islam dan Bunga (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

3) Musyarakah:

Secara bahasa Musyarakah berasal dari kata al-syirkah yang berarti al-ikhtilath (percampuran) atau persekutuan dua hal atau lebih, sehingga antara masing-masing sulit dibedakan. Seperti persekutuan hak milik atau perserikatan usaha.¹⁹⁹

Secara fiqih, dalam kitabnya, as-Sailul Jarrar III: 246 dan 248, Imam Asy-Syaukani menulis sebagai berikut, “(Syirkah syar‘iyah) terwujud (terrealisasi) atas dasar sama-sama ridha di antara dua orang atau lebih, yang masing-masing dari mereka mengeluarkan modal dalam ukuran yang tertentu. Kemudian modal bersama itu dikelola untuk mendapatkan keuntungan, dengan syarat masing-masing di antara mereka mendapat keuntungan sesuai dengan besarnya saham yang diserahkan kepada syirkah tersebut. Namun manakala mereka semua sepakat dan ridha, keuntungannya dibagi rata antara mereka, meskipun besarnya modal tidak sama, maka hal itu boleh dan sah, walaupun saham sebagian mereka lebih sedikit sedang yang lain lebih besar jumlahnya. Dalam kacamata syariat, hal seperti ini tidak mengapa, karena usaha bisnis itu yang terpenting didasarkan atas ridha sama ridha, toleransi dan lapang dada.”²⁰⁰

¹⁹⁹ Ghufron A.Mas’adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, cet ke-1), 2002, h.191

²⁰⁰ Naf’an, Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah, (Yogyakarta: Graha Ilmu, cet ke-1, 2014), h.96

Adapun yang menjadi syarat syirkah adalah sebagai berikut:

- a. Tidak ada bentuk khusus kontrak, berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal/tertulis, kontrak dicatat dalam tulisan dan disaksikan, Mitra harus kompeten dalam memberikan/diberikan kekuasaan perwalian.
- b. Modal harus uang tunai, emas, perak yang nilainya sama, dapat terdiri dari asset perdagangan, hak yang tidak terlihat (misalnya lisensi, hak paten dan sebagainya).
- c. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan adalah sebuah hukum dasar dan tidak diperbolehkan bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan tidak ikut sertanya mitra lainnya. Namun porsi melaksanakan pekerjaan tidak perlu harus sama, demikian pula dengan bagian keuntungan yang diterima.²⁰¹

Rukun Musyarakah Musyarakah memiliki beberapa rukun, antara lain:

- e. Ijab-qabul (sighat) Adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi.
- f. Dua pihak yang berakad ('aqidani) dan memiliki kecakapan melakukan pengelolaan harta.

²⁰¹ Abdul Ghafar Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (konsep, regulasi, dan implementasi), (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), h.119.

- g. Objek aqad (mahal), yang disebut juga ma'qud alaihi, yang mencakup modal atau pekerjaan.
- h. Nisbah bagi hasil.

Pembiayaan ini didasarkan pada prinsip kemitraan atau bagi hasil. Developer dan pembeli rumah akan bekerja sama dalam membangun atau membeli rumah, dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai kesepakatan. Model ini menuntut transparansi dan kepercayaan yang tinggi di antara kedua belah pihak. Keuntungannya, membagi risiko dan keuntungan secara adil. Ijarah Muntahia bit Tamlik: Pembiayaan ini berupa penyewaan rumah dengan opsi kepemilikan di masa mendatang. Pembeli akan menyewa rumah terlebih dahulu, dan setelah jangka waktu tertentu, rumah akan menjadi milik pembeli. Sistem ini menggabungkan penyewaan dan jual beli, menawarkan fleksibilitas bagi pembeli. Namun, perlu kejelasan dalam mengatur besaran sewa dan mekanisme transfer kepemilikan.

- h. Wadiah

Ulama mazhab Hanafi mengartikan wadiah adalah memberikan wewenang kepada orang lain untuk menjaga hartanya. Contohnya seperti ada seseorang menitipkan sesuatu pada seseorang dan si penerima titipan menjawab ia atau mengangguk atau dengan diam yang berarti setuju, maka akad tersebut sah hukumnya. “mengikuti

sertakan orang lain dalam memelihara harta baik dengan ungkapan yang jelas maupun isyarat” Sedangkan mazhab Maliki, Syafi’i, Hanabilah mengartikan wadiah adalah mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu. “mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu“.

Dari pengertian di atas maka dapat dipahami bahwa apabila ada kerusakan pada barang titipan, padahal benda tersebut sudah dijaga sebagaimana layaknya, maka si penerima titipan tidak wajib menggantinya, tapi apabila kerusakan itu disebabkan karena kelalaiannya, maka ia wajib menggantinya. Yang dimaksud dengan “barang” disini adalah suatu yang berharga seperti uang, dokumen, surat berharga dan barang lain yang berharga di sisi Islam. Dengan demikian akad wadi’ah ini mengandung unsur amanah, kepercayaan (trusty). Dengan demikian, prinsip dasar wadi’ah adalah amanah, bukan dhamanah. Wadiah pada dasarnya akad tabarru’, (tolong menolong), bukan akad tijari.

i. Ijarah

Imam Syafi’i mendefinisikan, Ijarah adalah akad hak atas suatu manfaat yang diketahui kemubahannya disertai serah terima dan ganti (imbalan)²⁰². Dan Imam Malik menambahkan jika objek

²⁰² Wasilatur Rohmaniyah, Fiqih Muamalah Kontemporer (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 126.

sewa haruslah sesuatu yang mubah.²⁰³ Sedangkan Sutan Remy mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna barang atau jasa disertai upah pembayaran, tanpa diikuti berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.

Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.²⁰⁴

Prinsip ijarah telah diatur dalam Hukum Positif Indonesia pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 sebagai transaksi sewa-menyewa untuk suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.²⁰⁵

j. Salam:

Berdasarkan glosarium pada Statistik Perbankan Syariah, akad Salam merupakan perjanjian pembiayaan berupa transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan

²⁰³ Muhammad Rayhan Janitra, *Hotel Syariah: Konsep dan Penerapan*, 82.

²⁰⁴ Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah" *Tahkim*, Vol. XIV No. 1, Juni 2018, 87.

²⁰⁵ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, 263

pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh. Bisa diartikan, bahwa jenis kontrak seperti ini tidak hanya untuk bertransaksi di sektor pertanian saja. Dalam sektor lainnya pun yang masih dalam bidang jual beli akad Salam sangat applicable (Statistik Perbankan Syariah, 2018).

Pembiayaan ini merupakan bentuk jual beli barang yang belum ada (di masa depan), dengan harga yang telah ditentukan di muka. Dalam konteks perumahan, pembeli dapat memesan rumah yang akan dibangun di masa depan dengan harga yang disepakati. Keuntungannya, memberikan kepastian harga dan melindungi pembeli dari fluktuasi harga. Penerapan prinsip larangan riba ini menuntut kehati-hatian dan keakuratan dalam perhitungan biaya, penetapan harga, dan mekanisme pembiayaan. Setiap penyimpangan dari prinsip ini akan dianggap sebagai pelanggaran syariah dan dapat merugikan pembeli rumah.

4. Prinsip – Prinsip Keadilan

a. (Adl):

- 1) Menjamin Kesetaraan dan Keseimbangan dalam Transaksi Prinsip keadilan merupakan prinsip sentral dalam syariah. Dalam konteks pembiayaan perumahan, prinsip keadilan ini menuntut agar semua pihak yang terlibat diperlakukan secara adil dan setara. Transparansi informasi, kesamaan kesempatan, dan perlindungan terhadap pihak

yang lemah merupakan aspek penting dari prinsip keadilan ini. Developer harus memastikan bahwa informasi mengenai harga, spesifikasi rumah, dan mekanisme pembiayaan disampaikan secara jelas dan akurat kepada calon pembeli. Tidak boleh ada praktik yang menyembunyikan informasi penting atau melakukan manipulasi data. Developer juga harus memastikan bahwa semua calon pembeli rumah memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan pembiayaan, tanpa diskriminasi berdasarkan latar belakang agama, suku, ras, jenis kelamin, atau status sosial ekonomi. Praktik-praktik yang memihak kepada kelompok tertentu akan bertentangan dengan prinsip keadilan. Perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang lemah juga perlu diperhatikan. Mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efektif harus tersedia untuk menangani konflik yang mungkin timbul antara developer, pembeli rumah, dan pihak-pihak terkait. **Sistem** hukum syariah yang adil dan transparan akan memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

5.7. Kelebihan dan Kekurangan KPR Developer Perumahan Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu solusi utama bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, terutama di negara dengan populasi Muslim yang besar seperti Indonesia. Dalam konteks ini, KPR yang ditawarkan oleh developer Perumahan syariah menjadi alternatif yang

menarik bagi individu yang ingin memiliki hunian tanpa terlibat dalam praktik riba, yang dilarang dalam ajaran Islam. Kelebihan dan kekurangan dari KPR developer Perumahan syariah perlu dipahami secara menyeluruh agar konsumen dapat membuat keputusan yang tepat dan bijak. Dalam pembahasan ini, kita akan mengeksplorasi berbagai aspek dari KPR syariah, termasuk prinsip-prinsip dasar, manfaat, tantangan, dan perbandingannya dengan KPR konvensional. Salah satu kelebihan utama dari KPR yang ditawarkan oleh developer Perumahan syariah adalah kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah yang mengutamakan keadilan dan transparansi. Dalam transaksi KPR syariah, unsur riba dilarang, sehingga konsumen tidak perlu khawatir akan terjebak dalam utang yang berbunga.

Akad yang digunakan dalam KPR syariah, seperti murabahah, ijarah, atau musyarakah mutanaqisah, dibangun atas dasar saling menguntungkan dan saling menghormati. Dengan demikian, konsumen dapat memiliki rumah dengan cara yang halal dan sesuai dengan nilai-nilai yang mereka anut. Hal ini menjadikan KPR syariah sebagai pilihan yang lebih menarik bagi masyarakat yang ingin memastikan bahwa transaksi keuangan mereka tidak melanggar hukum syariah. Kelebihan lain dari KPR developer Perumahan syariah adalah transparansi biaya. Dalam pembiayaan syariah, semua biaya yang terkait dengan transaksi harus dijelaskan secara rinci kepada konsumen sebelum akad dilakukan. Ini mencakup harga jual, biaya administrasi, dan biaya lainnya yang mungkin timbul selama proses pembiayaan. Dengan

adanya transparansi ini, konsumen dapat menghindari biaya tersembunyi yang sering kali terdapat dalam sistem KPR konvensional. Hal ini juga menciptakan kepercayaan antara developer dan konsumen, di mana konsumen merasa lebih aman dan nyaman dalam melakukan transaksi.

Selain itu, KPR syariah juga memberikan fleksibilitas dalam pembayaran. Dalam skema ijarah, misalnya, konsumen dapat menyewa Perumahan dengan opsi untuk membeli di akhir masa sewa. Ini memberikan kesempatan bagi konsumen untuk mencoba hunian sebelum memutuskan untuk membeli secara permanen. Dengan skema musyarakah mutanaqisah, konsumen dapat secara bertahap membeli bagian dari Perumahan yang dimiliki secara bersama dengan developer. Fleksibilitas ini menjadi salah satu daya tarik bagi konsumen yang ingin memiliki rumah tanpa harus mengeluarkan seluruh dana di awal. Namun, meskipun terdapat banyak kelebihan, KPR developer Perumahan syariah juga memiliki beberapa kekurangan. Salah satu kekurangan utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk-produk pembiayaan syariah. Meskipun KPR syariah menawarkan banyak manfaat, banyak individu yang masih lebih memilih KPR konvensional karena ketidaktahuan tentang prinsip-prinsip syariah dan mekanisme pembiayaan yang ada. Kurangnya edukasi dan sosialisasi mengenai pembiayaan syariah dapat mengakibatkan rendahnya minat masyarakat untuk berpartisipasi dalam KPR syariah. Oleh karena itu, penting bagi developer untuk melakukan upaya pendidikan yang lebih

intensif untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang produk-produk ini. Kekurangan lain yang sering dihadapi dalam KPR syariah adalah proses pengajuan yang cenderung lebih rumit dibandingkan dengan KPR konvensional. Meskipun tujuan dari proses ini adalah untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, banyak masyarakat yang merasa kesulitan dalam memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan. Proses pengajuan yang panjang dan berbelit-belit dapat membuat konsumen merasa frustrasi, dan mereka mungkin lebih memilih KPR konvensional yang dianggap lebih sederhana dan cepat. Hal ini menjadi tantangan bagi developer untuk menciptakan proses yang lebih efisien dan mudah dipahami tanpa mengorbankan kepatuhan terhadap syariah. KPR syariah juga sering kali memiliki biaya administrasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan KPR konvensional. Meskipun semua biaya dibuka secara transparan, beberapa konsumen mungkin merasa terbebani dengan biaya yang lebih tinggi ini. Hal ini bisa menjadi penghalang bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki dana yang cukup untuk menutupi biaya awal yang dibutuhkan. Developer perlu mempertimbangkan struktur biaya mereka untuk memastikan bahwa produk yang ditawarkan tetap terjangkau bagi segmen masyarakat yang lebih luas. Selain itu, meskipun KPR syariah memberikan jaminan bahwa masyarakat tidak terjerat dalam praktik riba, tidak semua developer Perumahan syariah memiliki reputasi yang baik. Beberapa developer mungkin tidak mematuhi ketentuan syariah dengan

sempurna, dan ini dapat menimbulkan risiko bagi konsumen. Oleh karena itu, penting bagi calon pembeli untuk melakukan riset mengenai developer yang mereka pilih, memastikan bahwa developer tersebut memiliki track record yang baik dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Ketidakpastian ini bisa menjadi faktor penghambat bagi masyarakat dalam mengambil keputusan untuk memilih KPR syariah. Dalam perbandingan dengan KPR konvensional, KPR developer Perumahan syariah memiliki kelebihan dalam hal kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan transparansi biaya. Namun, KPR konvensional sering kali lebih dikenal dan lebih mudah diakses oleh masyarakat umum. Ini membuat KPR konvensional menjadi pilihan yang lebih menarik bagi mereka yang tidak terbiasa dengan konsep pembiayaan syariah. Untuk meningkatkan daya saing KPR syariah, developer perlu melakukan upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang manfaat KPR syariah dan memberikan solusi yang lebih efisien dan terjangkau. Kelebihan KPR syariah yang lain adalah potensi untuk meningkatkan inklusi keuangan di masyarakat. KPR syariah dapat menjangkau segmen masyarakat yang sebelumnya terpinggirkan oleh sistem keuangan konvensional, terutama mereka yang khawatir terlibat dalam praktik yang tidak sesuai dengan keyakinan mereka. Dengan memberikan produk yang sesuai dengan prinsip syariah, developer berperan dalam menciptakan infrastruktur yang lebih inklusif dan adil bagi semua lapisan masyarakat. Hal ini juga dapat berkontribusi pada pertumbuhan

ekonomi yang lebih berkelanjutan, karena lebih banyak orang dapat memiliki akses ke perumahan yang layak. Di era digital saat ini, pemanfaatan teknologi informasi dalam proses KPR syariah juga menjadi kelebihan yang signifikan.

Developer yang menggunakan platform digital untuk menyederhanakan proses pengajuan, memberikan informasi yang lebih transparan, serta memfasilitasi komunikasi antara konsumen dan developer dapat meningkatkan pengalaman pengguna secara keseluruhan. Inovasi digital dapat membantu mengatasi beberapa tantangan yang dihadapi dalam KPR syariah, seperti mempercepat proses pengajuan dan memudahkan konsumen dalam memahami produk yang ditawarkan. Ini adalah langkah penting menuju modernisasi dan peningkatan daya saing KPR syariah di pasar. Meskipun demikian, tantangan tetap ada dalam pengembangan KPR syariah, dan penting bagi developer untuk terus berinovasi. Meningkatkan pemahaman masyarakat, menyederhanakan proses pengajuan, dan menjaga transparansi biaya adalah langkah-langkah yang perlu diambil. Dengan melakukan evaluasi terus-menerus terhadap produk dan layanan yang ditawarkan, developer dapat memastikan bahwa mereka memenuhi kebutuhan pasar dan memberikan nilai tambah bagi konsumen. Selain itu, kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah dan regulator dapat membantu menciptakan kerangka kerja yang lebih baik bagi pengembangan KPR

syariah, sehingga lebih banyak masyarakat yang berpartisipasi dalam sistem pembiayaan ini.

Dalam kesimpulannya, KPR developer Perumahan syariah menawarkan banyak kelebihan yang menjadikannya pilihan menarik bagi masyarakat yang menginginkan hunian yang sesuai dengan prinsip syariah. Dari aspek transparansi biaya, akuntabilitas, hingga fleksibilitas dalam pembayaran, KPR syariah memiliki banyak manfaat yang tidak dapat diabaikan. Namun, tantangan yang dihadapi, seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan proses pengajuan yang rumit, juga perlu diatasi agar KPR syariah dapat bersaing secara efektif dengan KPR konvensional. Dengan upaya yang tepat dari developer, penyedia layanan keuangan, dan regulator, KPR syariah berpotensi untuk tumbuh dan memberikan dampak positif yang lebih besar bagi masyarakat, terutama dalam menciptakan akses yang lebih baik terhadap perumahan yang layak dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti, bahwa developer Perumahan Syariah juga memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan didalam transaksinya. Berikut ini merupakan kelebihan dan kekurangan dari kredit pemilikan rumah (KPR) pada developer seperti :

| No. | Kelebihan | Kekurangan |
|-----|---|---|
| 1. | Sesuai dengan prinsip syariah. Property syariah dikembangkan | Proses investasi yang rumit. Dalam property syariah, |

| | | |
|----|--|---|
| | dengan mengikuti prinsip-prinsip syariah Islam. Sehingga, pembelian, pengembangan, dan penjualan Perumahan ini dilakukan sesuai dengan hukum syariah Islam. | terdapat beberapa aturan dan ketentuan yang harus diikuti untuk memastikan investasi berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, proses investasi dalam property syariah dapat menjadi rumit dan membutuhkan pengetahuan khusus. |
| 2. | Transaksi yang jelas dan adil. Dalam property syariah, transaksi dilakukan secara jelas dan adil antara pembeli dan penjual. Karena transaksi ini harus dilakukan dengan prinsip syariah, maka tidak ada unsur penipuan atau riba dalam transaksi tersebut. | Potensi risiko yang tinggi. Seperti bisnis Perumahan konvensional, property syariah juga memiliki risiko yang tinggi seperti terjadinya kerusakan Perumahan, fluktuasi harga pasar, dan perubahan kebijakan pemerintah. |
| 3. | Potensi keuntungan yang besar. Property syariah memiliki potensi keuntungan yang besar karena permintaan pasar yang tinggi dan harga Perumahan yang stabil. Selain itu, bisnis property syariah juga terbukti lebih tahan terhadap fluktuasi ekonomi dibandingkan bisnis Perumahan konvensional. | Kurangnya likuiditas. Property syariah cenderung kurang likuid dibandingkan dengan aset lainnya seperti saham atau obligasi. Jika investor ingin menjual Perumahan syariah, mereka mungkin harus menunggu beberapa waktu hingga menemukan pembeli yang tepat. |
| 4. | Memberikan manfaat sosial. Property syariah tidak hanya memberikan keuntungan bagi investor, tetapi juga memberikan manfaat sosial bagi masyarakat. Bisnis Perumahan syariah dapat membantu meningkatkan | Harga yang lebih tinggi. Property syariah seringkali dihargai lebih tinggi daripada Perumahan konvensional karena proses investasi yang lebih rumit dan biaya yang lebih besar untuk memastikan investasi sesuai dengan prinsip |

| | | |
|--|---|--|
| | ekonomi lokal dan menciptakan lapangan kerja. | syariah. Hal ini dapat membuat property syariah menjadi kurang terjangkau bagi beberapa investor |
| | | |

5.8. Perbandingan Bank konvensional dan Syariah

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional Sekilas, bank syariah dan konvensional tampak sama. Bahkan sebagian besar bank saat ini memiliki cabang konvensional dan syariahnya sendiri. Meski demikian, keduanya tetap berbeda. Adapun mengenai perbedaan bank syariah dan konvensional adalah sebagai mana yang diuraikan berikut ini :

| PERBANDINGAN | BANK KONVENSIONAL | BANK SYARIAH |
|------------------------------|---|---|
| TUJUAN PENDIRIAN | Orientasi profit (keuntungan) utama, bebas nilai, mengikuti prinsip umum pasar. | Orientasi profit dan penyebaran nilai-nilai Islam, memperhatikan aspek duniawi dan ukhrawi. |
| PRINSIP PELAKSANAAN | Prinsip konvensional, mengacu pada hukum nasional dan internasional yang berlaku. | Prinsip syariah Islam, mengacu pada Al-Quran, Hadits, dan fatwa ulama. |
| SISTEM OPERASIONAL | Berbasis suku bunga, perjanjian umum berdasarkan aturan nasional. | Bebas riba, menggunakan akad bagi hasil (nisbah), jual beli, dan akad syariah lainnya. |
| HUBUNGAN NASABAH-BANK | Debitur-kreditur. | Penjual-pembeli, kemitraan (musyarakah, mudharabah), sewa-menyewa (ijarah). |
| KESEPAKATAN FORMAL | Perjanjian hukum nasional. | Akad syariah, memperhatikan hukum Islam, rukun dan syarat akad harus terpenuhi. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| PENGAWAS KEGIATAN | Dewan Komisaris. | Dewan Pengawas Syariah, Dewan Syariah Nasional, Dewan Komisaris. |
| PENGELOLAAN DANA | Dapat diinvestasikan pada berbagai lini bisnis yang menguntungkan secara hukum. | Harus sesuai dengan prinsip syariah, menghindari investasi pada bisnis yang haram (rokok, narkoba, dll.) |
| SISTEM BUNGA | Berbasis suku bunga sebagai dasar keuntungan utama. | Berbasis bagi hasil (nisbah) atau imbal hasil, bebas riba. |
| PEMBAGIAN KEUNTUNGAN | Keuntungan berasal dari suku bunga yang dibebankan kepada nasabah. | Keuntungan berasal dari bagi hasil, jual beli, sewa-menyewa, dan kemitraan dengan nasabah. |
| PENGELOLAAN DENDA | Denda dibebankan kepada nasabah yang terlambat membayar. | Tidak ada denda (umumnya), perundingan atau kesepakatan bersama. Denda yang ada biasanya disalurkan untuk dana sosial. |

Perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah jauh melampaui sekadar perbedaan mekanisme pembiayaan. Kedua sistem tersebut beroperasi berdasarkan filosofi, prinsip, dan tujuan yang bertolak belakang, menghasilkan perbedaan signifikan dalam berbagai aspek operasional, etika bisnis, dan hubungan dengan nasabah. Memahami perbedaan ini penting bagi individu dan bisnis untuk memilih lembaga keuangan yang selaras dengan nilai dan tujuan finansial mereka.

Sistem Bunga dan Bagi Hasil: Landasan Perbedaan Fundamental
Perbedaan yang paling mencolok antara bank konvensional dan syariah terletak pada penggunaan bunga. Bank konvensional menggunakan bunga sebagai mekanisme utama untuk menghasilkan keuntungan. Suku bunga ditentukan berdasarkan berbagai faktor ekonomi, termasuk inflasi, suku bunga acuan, dan risiko kredit. Nasabah membayar bunga sebagai imbalan atas penggunaan dana yang dipinjam dari bank. Sistem ini, meskipun efektif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, juga telah dikritik karena dapat menciptakan siklus hutang yang membebani nasabah dan memperburuk kesenjangan ekonomi. Dalam beberapa kasus, bunga yang tinggi dapat membebani nasabah hingga titik di mana mereka kesulitan untuk melunasi pinjaman, mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan. Sebaliknya, bank syariah secara tegas melarang penggunaan bunga (riba) karena

dianggap sebagai praktik yang tidak adil dan eksploitatif dalam ajaran Islam. Sebagai gantinya, bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil (profit sharing) sebagai landasan operasionalnya. Prinsip ini didasarkan pada pembagian keuntungan atau kerugian antara bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui sebelumnya.

Beberapa akad (perjanjian) yang umum digunakan dalam perbankan syariah termasuk: Mudharabah: Kemitraan antara bank (sebagai penyedia modal) dan nasabah (sebagai pengelola usaha). Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah (persentase) yang telah disepakati. Kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak sesuai kesepakatan. Musyarakah: Kemitraan usaha antara bank dan nasabah di mana kedua belah pihak berkontribusi modal dan berbagi keuntungan dan kerugian secara proporsional. Murabahah: Penjualan barang dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Transparansi harga pokok sangat penting dalam akad ini. Ijarah: Perjanjian sewa-menyewa aset, di mana bank bertindak sebagai pemilik aset dan nasabah sebagai penyewa. Salam: Perjanjian jual beli barang yang belum ada (di masa depan), dengan harga yang disepakati di muka. Istishna': Perjanjian jual beli barang yang dibuat berdasarkan pesanan, di mana harga dan spesifikasi barang telah disepakati.

Sistem bagi hasil ini menciptakan hubungan yang lebih adil dan transparan antara bank dan nasabah, karena keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Hal ini juga mendorong partisipasi nasabah dalam keberhasilan usaha, sehingga menciptakan rasa tanggung jawab dan kepastian bagi kedua pihak. Namun, sistem ini juga memerlukan mekanisme penilaian dan manajemen risiko yang lebih kompleks dibandingkan dengan sistem bunga konvensional.

Hubungan Nasabah dan Bank: Kemitraan vs. Debitur-Kreditor Konsep hubungan antara nasabah dan bank juga berbeda secara mendasar. Dalam bank konvensional, hubungan ini umumnya didasarkan pada model debitur-kreditor. Nasabah yang meminjam dana dari bank dianggap sebagai debitur yang berkewajiban membayar kembali pokok pinjaman beserta bunga. Bank, sebagai kreditor, berhak atas pembayaran bunga dan pokok pinjaman. Model ini, meskipun sederhana, dapat menciptakan jarak dan kurangnya transparansi antara bank dan nasabah. Sebaliknya, bank syariah cenderung membangun hubungan yang lebih kolaboratif dan berbasis kemitraan. Tergantung pada jenis akad yang digunakan, nasabah dapat berperan sebagai mitra usaha, penyewa, atau pembeli, menciptakan ikatan yang lebih erat dan rasa memiliki bersama. Transparansi dan komunikasi yang terbuka menjadi sangat penting dalam sistem ini untuk memastikan keadilan dan kepercayaan

antar pihak. Kepercayaan ini merupakan inti dari keberhasilan model bagi hasil dalam perbankan syariah.

Pengelolaan Risiko dan Denda: Pengelolaan risiko dan denda juga menunjukkan perbedaan yang signifikan. Bank konvensional menggunakan berbagai mekanisme untuk mengelola risiko kredit, termasuk penilaian kredit, jaminan, dan suku bunga yang disesuaikan dengan tingkat risiko. Denda dibebankan kepada nasabah yang gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Besaran denda seringkali tinggi dan dapat memperburuk kondisi keuangan nasabah yang sudah kesulitan. Bank syariah, di sisi lain, biasanya lebih fleksibel dalam menangani keterlambatan pembayaran. Perundingan dan kesepakatan bersama lebih diutamakan untuk menemukan solusi yang adil bagi kedua belah pihak. Meskipun beberapa bank syariah mungkin mengenakan denda dalam kasus-kasus tertentu, biasanya denda tersebut digunakan untuk tujuan sosial atau amal, bukan untuk meningkatkan keuntungan bank. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan dan kepedulian sosial yang melekat dalam perbankan syariah. **Tujuan dan Nilai:** Lebih jauh lagi, perbedaan mendasar juga terletak pada tujuan dan nilai yang mendasari operasional bank. Bank konvensional secara umum berfokus pada memaksimalkan keuntungan bagi pemegang saham. Meskipun tanggung jawab sosial korporasi semakin meningkat, keuntungan tetap menjadi prioritas utama. Bank syariah, selain mengejar keuntungan, juga memiliki tujuan untuk mempromosikan keadilan sosial, kesejahteraan masyarakat, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Mereka sering kali terlibat dalam kegiatan sosial dan amal, dan berusaha untuk memberikan dampak positif pada masyarakat di sekitarnya. Ini menunjukkan bahwa bank syariah tidak hanya sekadar lembaga keuangan, tetapi juga berperan sebagai agen perubahan sosial.

Perbandingan Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah di Indonesia, Malaysia, dan Brunei Darussalam.

Pembiayaan perumahan syariah non-bank oleh developer telah menjadi alternatif penting bagi masyarakat di Indonesia, Malaysia, dan Brunei Darussalam, khususnya untuk kelompok berpenghasilan rendah (MBR). Namun, implementasi dan perkembangannya di ketiga negara ini memiliki perbedaan signifikan, baik dari sisi regulasi, skema pembiayaan, hingga tingkat penetrasi pasar. Berikut perbandingan lebih detail:

I. Indonesia:

- **Regulasi:** Indonesia memiliki kerangka regulasi yang masih berkembang untuk pembiayaan perumahan syariah. Meskipun terdapat payung hukum yang mendukung sektor keuangan syariah, regulasi spesifik untuk pembiayaan non-bank oleh developer masih memerlukan penyempurnaan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan konsumen yang lebih optimal. Koordinasi antar kementerian/lembaga terkait juga perlu ditingkatkan.
- **Skema Pembiayaan:** Developer perumahan syariah di Indonesia umumnya mengadopsi berbagai skema pembiayaan seperti murabahah, musyarakah, ijarah muntahia bit tamlik, dan bai' bithaman ajil. Namun, penerapannya masih bervariasi antar developer, dan tingkat transparansi serta pemahaman konsumen terhadap skema tersebut masih perlu ditingkatkan.
- **Tantangan:** Tantangan utama di Indonesia meliputi kurangnya literasi keuangan syariah di masyarakat, keterbatasan akses permodalan bagi developer syariah, dan persaingan dengan developer konvensional yang lebih mapan. Kurangnya infrastruktur pendukung, seperti data kependudukan yang terintegrasi, juga memperlambat proses pembiayaan.
- **Potensi:** Potensi pasar perumahan syariah di Indonesia sangat besar mengingat jumlah penduduk muslim yang signifikan. Dengan dukungan pemerintah dan peningkatan literasi keuangan syariah, sektor ini memiliki potensi untuk tumbuh pesat dan memberikan akses perumahan yang lebih luas bagi MBR.

II. Malaysia:

- a. **Regulasi:** Malaysia memiliki kerangka regulasi yang relatif lebih maju dan terintegrasi untuk sektor keuangan syariah, termasuk pembiayaan perumahan. Lembaga-lembaga pengawas seperti Bank Negara Malaysia (BNM) telah berperan aktif dalam mendorong perkembangan sektor ini. Regulasi yang jelas dan terstruktur memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen.
- b. **Skema Pembiayaan:** Malaysia menawarkan berbagai produk pembiayaan perumahan syariah yang beragam, baik melalui bank maupun non-bank. Skema pembiayaan yang ditawarkan cenderung lebih standar dan terstandarisasi, sehingga memudahkan konsumen untuk membandingkan dan memilih.

- c. Tantangan: Meskipun regulasi relatif maju, tantangan masih ada, seperti kesenjangan akses pembiayaan bagi MBR di daerah terpencil dan peningkatan literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat tertentu.
- d. Potensi: Malaysia telah menjadi contoh sukses dalam pengembangan pembiayaan perumahan syariah. Dengan infrastruktur yang lebih memadai dan regulasi yang mendukung, sektor ini terus berkembang dan memberikan kontribusi signifikan terhadap pencapaian target perumahan nasional.

III. Brunei Darussalam:

- a. Regulasi: Brunei Darussalam memiliki sistem keuangan syariah yang terintegrasi dan kuat, yang didukung oleh regulasi yang komprehensif dan pengawasan yang ketat. Pemerintah Brunei aktif dalam mendorong perkembangan sektor keuangan syariah, termasuk pembiayaan perumahan.
- b. Skema Pembiayaan: Skema pembiayaan perumahan syariah di Brunei Darussalam umumnya ditawarkan oleh bank-bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya. Pilihan skema pembiayaan mungkin tidak seluas di Malaysia, namun tetap memberikan pilihan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- c. Tantangan: Brunei Darussalam menghadapi tantangan yang relatif lebih kecil dibandingkan Indonesia dan Malaysia, karena skala ekonominya lebih kecil dan jumlah penduduknya lebih sedikit. Namun, tantangan dalam hal peningkatan literasi keuangan syariah dan diversifikasi produk pembiayaan masih tetap ada.
- d. Potensi: Brunei Darussalam memiliki potensi untuk terus mengembangkan sektor pembiayaan perumahan syariah dengan memanfaatkan kekuatan sistem keuangan syariah yang sudah mapan dan dukungan pemerintah yang kuat.

| KETERANGAN | IINDONESIA | MALAYSIA | BRUNEI DARUSSALAM |
|----------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|
| Regulasi | Berkembang, penyempurnaan | perlu Maju dan terintegrasi | Komprehensif dan terintegrasi |
| Skema Pembiayaan | Beragam, standar | namun kurang Beragam dan terstandarisasi | Terbatas, namun terstruktur |
| Literasi Syariah | Rendah | Sedang | Sedang |
| Akses Permodalan | Terbatas | Lebih mudah | Mudah |
| Persaingan | Ketat dengan konvensional | developer Relatif lebih seimbang | Rendah |
| Potensi Pertumbuhan | Sangat besar | Besar | Sedang |

Tabel Perbandingan Keseluruhan:

Ketiga negara tersebut menunjukkan perkembangan yang berbeda dalam pembiayaan perumahan syariah non-bank oleh developer. Malaysia memiliki keunggulan dalam hal regulasi dan infrastruktur yang terintegrasi, sementara Indonesia memiliki potensi pasar yang sangat besar namun masih menghadapi tantangan dalam hal regulasi dan literasi keuangan syariah. Brunei Darussalam memiliki sistem keuangan syariah yang kuat, namun skalanya lebih terbatas. Untuk mencapai potensi penuh, ketiga negara perlu meningkatkan literasi keuangan

syariah, menyempurnakan regulasi, dan memberikan dukungan yang lebih besar kepada developer perumahan syariah agar dapat memberikan akses perumahan yang lebih luas dan terjangkau bagi MBR. Studi banding dan kerjasama antar negara dapat menjadi strategi yang efektif untuk saling belajar dan meningkatkan perkembangan sektor pembiayaan perumahan syariah.

5.8 Rekontruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan.

| NO. | NORMA/ATURAN YANG MENGATUR | KELEMAHAN | HASIL REKONTRUKSI |
|-----|---|---|--|
| 1. | <p>Pasal 8 Ayat 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 12 /Pojk.05/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/Pojk.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan</p> <p>Yang berbunyi : Penyelenggaraan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi ketentuan:</p> <p>a. prinsip keadilan ('adl),</p> | <p>Pasal 8 Ayat 3 dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 12/POJK.05/2022 mengatur tentang pembiayaan sekunder perumahan. Meskipun regulasi ini bertujuan untuk memberikan kerangka kerja yang lebih baik bagi perusahaan pembiayaan sekunder, terdapat beberapa kelemahan yang dapat diidentifikasi, antara lain:</p> <p>1. Keterbatasan Akses: Pasal ini mungkin tidak sepenuhnya mencakup berbagai jenis pembiayaan yang diperlukan oleh</p> | <p>Perubahan pada Pasal 8 Ayat 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 12/POJK.05/2022 diharapkan dapat membawa sejumlah perbaikan dan manfaat dalam konteks perusahaan pembiayaan sekunder perumahan. Berikut adalah beberapa harapan yang mungkin ada terkait perubahan tersebut:</p> <p>1. Peningkatan Akses Pembiayaan: Diharapkan adanya usaha untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan</p> |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>keseimbangan (tawazun), kemaslahatan (masalah), dan universalisme (alamiyah);</p> <p>b. tidak mengandung hal yang diharamkan, seperti riba, maisir, gharar, zalim, risywah, maksiat, dan objek haram; dan</p> <p>c. dilakukan dengan menggunakan akad sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia</p> | <p>masyarakat, terutama bagi segmen yang lebih rendah (low-income) yang mungkin sulit mendapatkan akses ke pembiayaan sekunder.</p> <p>2. Keterbatasan pada Skema Pembiayaan: Jika Pasal 8 Ayat 3 hanya membahas satu atau dua skema pembiayaan tertentu, hal ini dapat membatasi inovasi dan fleksibilitas dalam menawarkan produk pembiayaan yang lebih beragam.</p> <p>3. Ketidakpastian dalam Implementasi: Terdapat kemungkinan bahwa perusahaan pembiayaan sekunder mengalami kesulitan dalam mengimplementasikan ketentuan yang baru, terutama jika tidak ada panduan yang jelas dari OJK.</p> <p>4. Birokrasi yang Rumit: Apabila proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan terlalu birokratis, hal ini bisa</p> | <p>perumahan, terutama bagi segmen yang kurang terlayani, seperti masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.</p> <p>2. Diversifikasi Produk: Perubahan ini diharapkan dapat mendorong perusahaan pembiayaan untuk menawarkan produk yang lebih bervariasi, termasuk skema pembiayaan yang inovatif yang memenuhi kebutuhan beragam masyarakat.</p> <p>3. Penyederhanaan Proses: Diharapkan bahwa regulasi baru dapat menyederhanakan proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan, sehingga lebih efisien dan dapat mempercepat waktu akses bagi debitur.</p> <p>4. Kepastian Hukum dan Regulasi: Perubahan ini diharapkan memberikan</p> |
|--|---|---|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>menghambat efisiensi dan memperlambat akses masyarakat ke pembiayaan perumahan.</p> <p>5. Risiko Regulasi yang Berubah: Perubahan regulasi yang sering dapat menciptakan ketidakpastian di pasar pembiayaan sekunder, sehingga perusahaan mungkin enggan untuk berinvestasi atau menawarkan produk baru.</p> <p>6. Ketidajelasan dalam Sanksi: Jika pasal ini tidak mencantumkan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran, hal ini bisa menimbulkan masalah dalam penegakan hukum dan kepatuhan oleh perusahaan.</p> <p>7. Kurangnya Perlindungan Konsumen: Jika tidak ada ketentuan yang jelas mengenai perlindungan konsumen, hal ini dapat merugikan debitur dalam proses pembiayaan.</p> | <p>kepastian hukum yang lebih baik bagi perusahaan pembiayaan, sehingga mereka dapat beroperasi dengan lebih percaya diri tanpa takut akan perubahan regulasi yang mendadak.</p> <p>5. Perlindungan Konsumen yang Lebih Baik: Diharapkan adanya ketentuan yang lebih jelas mengenai perlindungan konsumen, sehingga debitur terhindar dari praktik yang merugikan dan dapat merasa aman dalam mengambil pembiayaan.</p> <p>6. Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas: Perubahan ini diharapkan dapat mendorong perusahaan pembiayaan untuk lebih transparan dalam operasional dan pelaporan, sehingga meningkatkan</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>8. Orientasi pada Profit: Terdapat risiko bahwa perusahaan pembiayaan akan lebih berfokus pada profitabilitas daripada pada penyediaan akses perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.</p> | <p>akuntabilitas kepada masyarakat.</p> <p>7. Keseimbangan antara Profitabilitas dan Tanggung Jawab Sosial: Diharapkan regulasi ini dapat mendorong perusahaan untuk tidak hanya fokus pada profit, tetapi juga pada tanggung jawab sosial dalam menyediakan pembiayaan yang adil dan terjangkau.</p> <p>8. Inovasi dalam Pembiayaan Perumahan: Perubahan ini diharapkan dapat mendorong inovasi dalam cara pembiayaan disusun dan dialokasikan, termasuk penggunaan teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas.</p> <p>9. Sinergi dengan Program Pemerintah: Diharapkan regulasi ini dapat sejalan dan bersinergi dengan</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|----|---|---|--|
| | | | <p>program-program pemerintah dalam mendukung pembangunan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.</p> |
| 2. | <p>Akad Jual Beli atau Akad Murabahah diatur di dalam Pasal 19 Huruf D Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah</p> | <p>1. Kurangnya Kejelasan dalam Penilaian Syariah yaitu Definisi dan kriteria yang jelas mengenai pembiayaan syariah dalam pengembangan Perumahan tidak dicantumkan, yang dapat menyebabkan interpretasi yang bervariasi.</p> <p>2. Standar Operasional yang Tidak Konsisten yaitu Tidak adanya panduan operasional yang baku bagi developer Perumahan dalam melaksanakan pembiayaan syariah, sehingga praktik dapat berbeda antara satu developer dengan yang lain.</p> <p>3. Minimnya Perlindungan Konsumen yaitu Ketiadaan regulasi yang tegas untuk</p> | <p>1. Kejelasan Definisi dan Kriteria: Perlu ada definisi yang jelas mengenai produk pembiayaan syariah dan kriteria yang harus dipenuhi oleh developer untuk mendapatkan pembiayaan. Ini termasuk penjelasan tentang mekanisme yang sesuai dengan prinsip syariah.</p> <p>2. Standar Operasional yang Terstandarisasi: Mengembangkan pedoman dan standar operasional yang baku bagi developer dalam menerapkan prinsip syariah dalam pembiayaan, sehingga dapat menjaga konsistensi di seluruh industri.</p> <p>3. Transparansi Informasi: Mewajibkan</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>melindungi konsumen dari praktik yang merugikan dalam pembiayaan syariah, menyebabkan potensi eksploitasi terhadap pembeli.</p> <p>4. Penyampaian Informasi yang Tidak Transparan yaitu Developer mungkin tidak memberikan informasi yang lengkap dan jelas mengenai mekanisme pembiayaan, risiko, dan biaya yang terkait, yang dapat membingungkan konsumen.</p> <p>5. Keterbatasan dalam Mekanisme Penyelesaian Sengketa yaitu Tidak adanya mekanisme yang efektif untuk menyelesaikan sengketa antara nasabah dan developer atau lembaga keuangan syariah, menyebabkan permasalahan hukum yang berlarut-larut.</p> | <p>developer untuk menyediakan informasi yang lengkap dan jelas mengenai produk pembiayaan, termasuk biaya, risiko, dan manfaat, agar nasabah dapat membuat keputusan yang tepat.</p> <p>4. Perlindungan Konsumen: Menyusun regulasi yang lebih ketat untuk melindungi konsumen dari praktik yang merugikan, termasuk mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa yang efektif antara nasabah, developer, dan lembaga keuangan syariah.</p> <p>5. Kolaborasi antara Stakeholder: Mendorong kolaborasi antara pemerintah, lembaga keuangan syariah, dan developer Perumahan untuk menciptakan ekosistem yang mendukung pembiayaan Perumahan berbasis syariah yang adil dan berkelanjutan.</p> |
|--|--|--|--|

| | | |
|----|--|--|
| 3. | <p><i>Akad Musyaraka Mutanaqishah (Kerjasama–Sewa) DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yang mendefinisikan musyarakah mutanaqisah sebagai akad di mana kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang akibat pembelian bertahap oleh pihak lainnya.</i></p> | <p>1. Kejelasan Skema Pembiayaan: Memperjelas skema pembiayaan yang digunakan oleh developer, termasuk jenis akad (seperti murabahah, musyarakah, ijarah, atau akad syariah lainnya) serta syarat dan ketentuan yang berlaku. Hal ini untuk memastikan bahwa nasabah memahami dengan baik produk yang ditawarkan.</p> <p>2. Transparansi Biaya: Mewajibkan developer untuk memberikan rincian biaya secara terbuka dan jelas, termasuk biaya tersembunyi dan ketentuan terkait, sehingga nasabah dapat membuat keputusan yang lebih terinformasi.</p> <p>3. Pengawasan Terhadap Kepatuhan Syariah: Mengembangkan mekanisme pengawasan yang lebih ketat untuk memastikan bahwa transaksi dan produk yang ditawarkan oleh</p> |
|----|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>developer benar-benar mengikuti prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan.</p> <p>4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Efektif: Membentuk lembaga atau saluran khusus untuk menangani sengketa antara nasabah, developer, dan lembaga keuangan syariah, sehingga masalah dapat diselesaikan dengan cepat dan adil.</p> <p>5. Edukasi dan Sosialisasi yang Lebih Intensif: Menyusun program edukasi yang menyeluruh untuk masyarakat tentang prinsip syariah dan produk-produk pembiayaan, agar nasabah lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam transaksi.</p> <p>6. Standarisasi Praktik Operasional: Menciptakan pedoman yang jelas dan terstandarisasi untuk developer dalam mengimplementasikan pembiayaan syariah,</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>sehingga praktik yang dilakukan menjadi konsisten di seluruh industri. Perlindungan Konsumen yang Lebih Kuat:</p> <p>Mengembangkan regulasi yang lebih ketat untuk melindungi hak-hak konsumen dalam transaksi pembiayaan syariah, dengan penegakan hukum yang tegas terhadap praktik yang merugikan.</p> <p>7. Inovasi dalam Produk Pembiayaan:</p> <p>Mendorong inovasi dalam produk pembiayaan syariah agar lebih bervariasi dan memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti model pembiayaan yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kondisi pasar.</p> <p>8. Aksesibilitas yang Lebih Baik:</p> <p>Mengupayakan kemudahan akses bagi masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan syariah, termasuk pengurangan</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>syarat kelayakan yang terlalu ketat agar lebih banyak orang dapat memiliki rumah.</p> <p>9. Peningkatan Kerjasama antara Stakeholder: Menggalang kerjasama yang lebih baik antara pemerintah, lembaga keuangan, developer, dan organisasi masyarakat untuk menciptakan ekosistem yang mendukung pembiayaan pemilikan rumah berbasis syariah.</p> |
|--|--|--|---|

5.9 Analisis hukum islam terhadap implementasi Akad Istishna' dan akad Murabahah oleh developer sebagai solusi dalam pembiayaan pemilikan rumah non bank oleh developer Perumahan syariah berbasis nilai keadilan.

Akad istishna' ialah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual/pembuat

(*shani*').²⁰⁶Berdasarkan Fatwa DSN MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', penjual akan menyediakan objek yang sudah dipesan pembeli sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati di mana ia dapat membuatnya sendiri maupun bekerjasama dengan pihak lain (istishna' parallel).

Secara istilah, terkait keperluan Istishna, Istishna merupakan akad yang terjadi antara penjual dan pembeli dalam menyepakati hal-hal tertentu yang diatur dalam akad. Artinya, pembeli memesan objek yang diproduksi oleh pabrikan dan barang serta karya pabrikan. Partisipasi produsen (*shani*') dalam suatu transaksi dengan pelanggan (*mushtashni*') untuk melakukan sesuatu.²⁰⁷Dengan kata lain, pelanggan membeli apa yang diproduksi oleh produsen, dan mereka membeli barang serta tenaga kerja dari produsen. Yang dimaksud dengan "Istishna" adalah akad penjualan yang berbentuk surat jual beli dengan syarat dan ketentuan tertentu yang baku, disepakati antara pembeli (*Mushtasshni*) dan penjual (*Shani*). Dapat kita simpulkan bahwa melakukan transaksi antara produsen dan pelanggan untuk melakukan sesuatu melibatkan pelanggan membeli sesuatu yang dibuat oleh produsen, barang atau pekerjaan dari produsen. Menurut PSAK 404, pengakuan terhadap pendapatan Istishna' dilakukan dengan metode akuntansi

²⁰⁶ Riza Salman K. 2020. Akuntansi Syariah Pendekatan Akad dan Wa'd (S. Nurachma (ed.); 1st ed.). Rajawali Pers. hlm 89.

²⁰⁷ Nikmatuzzaroh, n. 2021. Syariah nindia nikmatuzzaroh akuntansi (kpr) syariah pembiayaan hunian akad syariah nindia nikmatuzzaroh. Palembang. IAIN Tulungaung. hlm 46.

persentase atau metode kontrak akuntansi. Kontrak berakhir ketika proses pembuatan barang pesanan telah selesai dan diserahkan kepada pembeli.²⁰⁸

Pada praktik pembiayaan istishna, tahapan pelaksanaannya biasanya hampir sama dengan akad salam. Diferensiasi terjadi dengan melalui tahapan tertentu. Bedanya antara bank non-syariah dengan bank syariah dapat dilihat dari hubungan yang terjadi antara bank syariah dan developer. Selain itu, penarikan dana dilakukan langsung oleh bank syariah untuk menghindari kenaikan harga bagi nasabah. Secara umum pengertian akad istishna dalam perbankan syariah mengacu pada pembelian barang yang nilainya lebih besar dan diproduksi secara bertahap. Misalnya gedung, pesawat terbang, dan lain-lain. Sama halnya dengan praktik akad salam, dalam prakteknya akad istishna perbankan syariah paling sering dilakukan dalam bentuk istishna paralel. Oleh karena itu, praktik perbankan syariah cenderung mencari keuntungan antara harga akad I dan harga akad II. Mirip dengan pendekatan Salam, pendekatan Istishna dalam industri perbankan syariah mencerminkan aktivitas utang (penyediaan dana) daripada aktivitas penagihan melalui jual beli.²⁰⁹

Menurut PSAK 404 tentang Akuntansi Istishna', akad istishna' terbagi menjadi dua yaitu *istishna'* dan *istishna'* paralel:

²⁰⁸ *ibid*

²⁰⁹ *Ibid*

1. Istishna' Istishna' merupakan suatu perjanjian jual-beli dalam bentuk pesanan untuk membuat suatu barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.²¹⁰
2. Istishna' Paralel Istishna Paralel adalah salah satu bentuk akad istishna antara penjual dan pembeli yang mana penjual mengadakan akad istishna dengan pihak lain (*subkontraktor*) yang melaksanakan harta pesanan guna memenuhi kewajibannya kepada pembeli. Pembeli dapat memesan kriteria sesuai yang diinginkannya. Terdapat ketentuan yang harus dipatuhi terkait istishna' paralel, yakni akad istishna' pertama antara penjual dan customer tidak berkaitan dengan akad istishna yang kedua antara penjual dan pemasok. Selain itu, kontrak antara pembeli dan penjual dan antara penjual dan pembeli harus berbeda, dan penjual tidak mendapat keuntungan dari pekerjaan konstruksi tersebut. Ketentuan Syari dan Rukun Transaksi Menurut Pendapat mazhab Hanafi, "istishna" dihukumi boleh oleh sebab sudah dilakukan oleh umat Islam sejak zaman dahulu dan tidak ada ulama yang menentangnya. Ketentuan syar'i transaksi istishna' diatur dalam fatwa DSN Nomor 06/DSNMUI/IV/2000 tentang jual beli istishna'. Fatwa tersebut mengatur tentang ketentuan pembayaran dan ketentuan barang. Istishna' sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan

²¹⁰ Riza Salman, K. 2020. Akuntansi Syariah Pendekatan Akad dan Wa'd (S. Nurachma (ed.); 1st ed.). Rajawali Pers. hlm 76.

nash atau aturan syariat, dimana segala sesuatu yang memiliki kemaslahatan bagi umum serta tidak dilarang syariat boleh dilakukan.²¹¹

Rukun transaksi istishna' meliputi transaktor, objek istishna', serta ijab dan Kabul. Transaktor terdiri dari pembeli (*mushtasni'*) dan penjual (*shani'*). Objek akad istishna meliputi barang dan harga barang Istishna. Spesifikasi barang dari istishna harus jelas, penyerahan dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan akad, sebelum pembeli menerima barang Anda tidak boleh menjual barang atau menukarkannya, kecuali barang serupa dengan yang disepakati, tidak hanya barangnya tetapi juga proses pembuatannya setelah berakhirnya kontrak. Barang yang dikirim tidak diproduksi secara massal dan harus memenuhi spesifikasi pembeli.

Dalam PSAK 404 tentang Akuntansi Istishna', barang pesanan harus memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut:

1. Dalam pengadaannya diperlukan proses pembuatan/produksi setelah akad disepakati,
2. Barang harus sesuai dengan kriteria yang diinginkan customer (*customized*), bukan produk pasaran,
3. Barang harus jelas spesifikasinya secara umum yaitu mencakup jenis, spek teknis, kualitas, dan kuantitasnya. Persetujuan dan kabul (*ijab*

²¹¹ *Ibid*

kabul) menunjukkan pernyataan niat membeli atau menjual baik oleh penjual maupun pembeli. Pernyataan persetujuan dapat dilakukan secara lisan, dengan isyarat (bagi yang tidak dapat berbicara), dengan gerak, atau secara tertulis, tergantung pada adat istiadat yang lazim di masyarakat, yang menunjukkan kesediaan salah satu pihak untuk menjual barang istishna,

Menandakan bahwa pihak yang lain pestanya adalah Istishna untuk membeli suatu produk. Baik pelanggan (penjual maupun pembeli) harus memiliki keterampilan yang matang dan kemampuan memilih pelanggan terbaik. Misalnya, Anda harus rasional (jangan sampai gila atau delusional) atau berada di bawah tekanan (*under pressure*). Transaksi bisnis dengan anak di bawah umur dapat dilakukan dengan wewenang dan pengawasan wali mereka yang sah. DSN mewajibkan vendor untuk mengirimkan tepat waktu sesuai kualitas dan kuantitas yang disepakati. Apabila kualitas dan kuantitas barang sesuai dengan kontrak dan penjual tidak dapat meminta harga yang lebih tinggi, maka penjual berhak mengirimkan barang sebelum waktu yang disepakati. Jika pesannya ada dalam akad ini, maka pembeli wajib menerima barang Istishna dan mengikuti segala syarat dan ketentuan Akad Istishna. Jika barang yang dibayar tidak bagus atau barang tidak sesuai kontrak, maka pembeli berhak memilih apakah akan melanjutkan kontrak atau mengakhiri kontrak.

Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, murabahah didefinisikan sebagai Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dari pengertian tersebut disimpulkan bahwa murabahah merupakan suatu akad transaksi syariah terkait jual-beli, yang mana penjual memberitahu harga perolehan untuk kemudian menetapkan harga beli setelah menyepakati keuntungan yang diharapkan.

Akad murabahah tidak mesti terjadi dalam bentuk pembayaran yang ditanggihkan (kredit), namun bisa juga berupa pembayaran tunai pada saat barang diterima dan dicicil pada saat penerimaan barang. Atau tunda dengan membayar sekarang di kemudian hari. Penjualan dan pembelian tertentu yang ditujukan untuk sistem pascabayar biasa disebut dengan Bai' Bithaman' Ajil atau disingkat BBA. Meski terminologi yang digunakan berbeda, kedua jenis akad itu sebenarnya merujuk pada hal yang pada dasarnya sama, yaitu jual-beli dengan pembayaran tangguhan.

Pembiayaan murabahah merupakan sebuah pengaturan ketika bank melakukan pembiayaan pada produk-produk sesuai kebutuhan nasabah

dengan menggunakan sistem pembayaran yang tangguh. Bank selaku penjual atau pemilik modal menyediakan objek sesuai kriteria yang dipesan calon pembeli yang membutuhkan pinjaman dan menjualnya kepada pembeli dengan keuntungan tetap. Sebaliknya, pembeli akan melunasi utangnya secara tunai atau mencicil dalam kurun waktu tertentu. Adanya sistem KPR dikarenakan adanya tuntutan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahannya secara mencicil. Akan tetapi seiring berkembangnya zaman, semakin tingginya kesadaran masyarakat untuk beralih kepada sistem yang tidak bertentangan dengan syariat, masyarakat menghindari perolehan rumah secara kredit melalui bank, dikarenakan masih terdapat bunga/riba maka masyarakat mencari cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syaria'ah, atau memutuskan untuk memperoleh rumah dengan pembelian tunai. Bagi orang-orang kalangan menengah keatas, membeli rumah dengan uang tunai adalah hal yang mudah. Namun, banyak orang yang kesulitan membeli rumah dengan uang tunai. Oleh karena itu, diperlukan adanya perantara yang dapat menyediakan fungsi-fungsi kredit tersebut namun tetap menerapkan prinsip syaria'ah dalam pelaksanaannya.

Ketentuan Syar'i dan Rukun Transaksi Ketetapan syari transaksi murabahah disandarkan pada Quran surah Albaqarah : 275 yang menegaskan bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan

mengharamkan riba. Selain itu, ada hadits Riwayat Ibnu Majah yang berbunyi :

Dari Shuaib Ar Rumi R.A, bahwa Rasulullah Saw, bersabda, “ada tiga hal yang ditemukan keberkahan di dalamnya yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah.” Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” (H.R Al-Baihaqi dan Ibnu Majah) Ketentuan syariat berkaitan dengan transaksi murabahah ditetapkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut membahas tentang ketentuan umum murabahah pada bank syariah, ketentuan murabahah bagi nasabah, jaminan dan kewajiban/utang dalam spesifikasi tertentu. Aturan mengenai akad syariah ini dijelaskan pada bagian rukun transaksi akad murabahah.

Rukun-rukun transaksi Murabahah antara lain adanya penjual yaitu pembeli (*merchant*) dan penjual (*bank syariah*), subjek akad Murabahah dapat berupa produk dan harga, serta konfirmasi dan akseptasi yang ada. dinyatakan dalam bentuk kemauan dan diikuti persetujuan kedua belah pihak. Landasan bisnis murabahah adalah adanya sekelompok nasabah atau biasa disebut dealer. Penjual dalam transaksi Murabah meliputi pembeli, nasabah yang menginginkan produk, dan penjual (*bank syariah*). Dalam hukum Muamalah, pembeli Murabah harus mempunyai keterampilan dan kedewasaan, serta kemampuan memilih keterampilan yang terbaik, misalnya: tidak gila, tidak memaksa, dan lain-lain. Sebaliknya, urusan dengan anak di bawah umur (anak) dapat dilakukan dengan wewenang dan pengawasan orang tua sebagai wali.

Objek dalam akad murabahah juga memiliki beberapa ketentuan, oleh sebab tidak semua barang dapat dijadikan objek dalam akad murabahah. Ketentuan objek Murabahah antara lain, barang yang diperdagangkan harus merupakan barang halal, barang yang diperdagangkan harus mempunyai suatu kegunaan atau nilai, bahwa barang tersebut merupakan hak milik penjual (pada saat penandatanganan akad) dan bukan merupakan barang curian.

Larangan memperjualbelikan barang haram terdapat dalam hadits:

“Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patung-patung” (H.R Imam Bukhari dan Imam Muslim), dan “Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya” (H.R Imam Ahmad dan Imam Abu Dawud).

Dalam hal jual beli, DSN mengizinkan bank untuk menerima uang muka/DP sebagai simpanan dari konsumen pada saat menyepakati awal akad pesanan. Aturan mewajibkan simpanan hanya berlaku untuk transaksi Murabahah, jika bank yang melakukan pembelian aset tersebut. Jumlah persentase deposit diperbolehkan tidak lebih dari 30% dari harga pembelian. Deposito digunakan untuk menguji kemampuan finansial customer dalam melakukan transaksi Murabahah. Fatwa Murabah DSN MUI memperbolehkan bank syariah mewajibkan nasabahnya untuk memberikan jaminan atau agunan yang dapat disimpan oleh bank. Bank dapat menjamin keamanan selama proses transaksi atau setelah perjanjian

jual beli selesai. Jaminan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa pelanggan menanggapi pesanan dan pembayaran faktur dengan serius. Dalam praktiknya, jaminan sering kali berbentuk bukti kepemilikan produk yang dibeli atau aset berharga, seperti akta hak milik atau hak kepemilikan mobil, dan melindungi bank dari potensi kerugian. - harus dimuat jika tidak. pembayaran angsuran.

Akad murabahah terbagi menjadi dua yaitu murabahah berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan :

1. Murabahah Berdasarkan Pesanan Penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Artinya, pembeli dapat membatalkan atau tidak dapat membatalkan barang yang dipesannya.
2. Murabahah Tanpa Pesanan Murabahah tanpa pesanan termasuk dalam murabahah yang tidak mengikat Murabahah ini terjadi baik dilakukan pemesanan atau tidak, sampai penyiapan barang dilakukan oleh penjual sendiri.

Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Tanpa Bank Dengan Akad Syariah Pada Developer Perumahan, maka dapat disimpulkan bahwa sistem transaksi yang digunakan oleh developer sudah sesuai dengan syariat Islam dalam hal menghindari unsur

riba, denda keterlambatan, dan penyitaan Perumahan. Terdapat dua akad yang diterapkan, yaitu akad Istishna' dan akad Murabahah. Akad Istishna' sudah memenuhi syarat dan rukun sesuai ketentuan syariah, namun, pada akad Murabahah, terdapat kekurangan karena developer tidak mengungkapkan harga pokok rumah kepada konsumen, yang menjadi syarat penting dalam PSAK 402.

Hal ini menimbulkan ketimpangan informasi dan celah (gap) dalam penerapan prinsip kejujuran dan keadilan dalam transaksi syariah. Dalam praktik bunga dan denda yang biasa diterapkan oleh perbankan, sehingga cicilan tidak terpengaruh oleh suku bunga, melainkan dibagi berdasarkan jangka waktu kredit. Meski demikian, developer tetap menghadapi risiko gagal bayar dari konsumen. Jika hal tersebut terjadi, solusi yang diambil adalah musyawarah dan penjualan Perumahan dengan harga pasar, tanpa menyita aset, demi menjaga kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Penerapan akad syariah pada Fabelia Property memerlukan perbaikan dalam hal transparansi dan keadilan, terutama dalam penerapan akad Murabahah yang saat ini belum sepenuhnya sesuai dengan standar syariah.

5.10 Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah dalam Rangka Program Sejuta Rumah Program Satu Juta Rumah (sekarang diperluas menjadi tiga juta rumah per tahun)

Program Tiga Juta Rumah, sebagai agenda prioritas pemerintah Indonesia, bertujuan menyediakan hunian layak bagi seluruh masyarakat, khususnya MBR. Namun, akses pembiayaan perumahan, terutama bagi MBR, menjadi kendala utama. Di sinilah peran developer perumahan syariah dan skema pembiayaan non-bank mereka menjadi sangat krusial. Developer syariah menawarkan alternatif solusi pembiayaan yang lebih inklusif dan sesuai prinsip syariah Islam, mengatasi keterbatasan akses yang dihadapi MBR dalam sistem pembiayaan konvensional. Sistem pembiayaan konvensional seringkali memberatkan MBR karena persyaratan yang ketat, suku bunga tinggi, dan biaya administrasi yang mahal. Sebaliknya, developer perumahan syariah menawarkan skema seperti murabahah, musyarakah, ijarah muntahia bit tamlik, dan bai' bithaman ajil, yang didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan kemitraan, sehingga lebih mudah diakses dan lebih terjangkau bagi MBR.

Skema ini menghindari riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (judi), sesuai dengan prinsip syariah. Dengan menawarkan persyaratan yang lebih fleksibel, proses yang lebih sederhana, dan transparansi biaya, developer syariah membantu meningkatkan aksesibilitas pembiayaan

perumahan bagi kelompok masyarakat yang selama ini terpinggirkan. Keunggulan ini sejalan dengan tujuan Program Tiga Juta Rumah untuk menyediakan hunian layak bagi semua lapisan masyarakat. Namun, implementasi program ini tidak tanpa tantangan. Keterbatasan akses permodalan bagi developer syariah, kurangnya literasi keuangan syariah di masyarakat, dan regulasi yang masih perlu penyempurnaan menjadi hambatan yang perlu diatasi. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk dan prinsip pembiayaan syariah juga menjadi faktor penghambat. Developer syariah perlu melakukan edukasi dan sosialisasi yang intensif untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Selain itu, pemerintah perlu memberikan dukungan yang lebih besar melalui insentif fiskal, kemudahan akses permodalan, dan penyempurnaan regulasi yang mendukung pengembangan sektor perumahan syariah.

Pengembangan lembaga keuangan syariah yang kuat dan terpercaya juga menjadi kunci keberhasilan program ini. Kerjasama antara developer syariah, lembaga keuangan syariah, dan pemerintah sangat penting untuk mewujudkan sinergi yang efektif. Inovasi dalam produk perumahan syariah juga diperlukan untuk memenuhi kebutuhan beragam segmen masyarakat. Pengembangan teknologi konstruksi yang efisien dan ramah lingkungan akan membantu menurunkan biaya pembangunan dan meningkatkan daya saing developer syariah. Pemanfaatan teknologi informasi, seperti platform digital untuk proses pembiayaan, juga akan meningkatkan efisiensi dan transparansi.

Strategi pemasaran yang tepat sasaran serta program pelatihan dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di sektor perumahan syariah juga sangat dibutuhkan untuk memastikan keberlangsungan program dan pencapaian tujuan Program Tiga Juta Rumah. Dengan mengatasi berbagai tantangan dan hambatan yang ada, developer perumahan syariah yang menawarkan pembiayaan non-bank memiliki potensi besar untuk berkontribusi signifikan dalam menyediakan hunian layak bagi MBR dan mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi syariah yang berkelanjutan. Pentingnya kolaborasi antara semua pihak terkait, termasuk dukungan penuh dari pemerintah, menjadi kunci keberhasilan program ini dalam menciptakan akses perumahan yang lebih adil dan berkelanjutan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Penelitian lebih lanjut dan pengembangan strategi yang komprehensif diperlukan untuk mengoptimalkan peran developer perumahan syariah dalam program ini, sehingga menjamin terwujudnya akses perumahan yang layak dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, terutama MBR. Keberhasilan Program Tiga Juta Rumah tidak hanya diukur dari jumlah rumah yang dibangun, namun juga dari tingkat aksesibilitas pembiayaan dan keberlanjutan program tersebut dalam jangka panjang. Peran developer perumahan syariah dalam hal ini tidak bisa diabaikan, mengingat potensi besarnya dalam menyediakan solusi pembiayaan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan bagi MBR. Oleh karena itu, perlu adanya perhatian dan dukungan

berkelanjutan dari semua pihak terkait untuk memastikan keberhasilan program ini dalam mengatasi permasalahan perumahan di Indonesia. Penting untuk terus mengevaluasi dan memperbaiki strategi yang ada agar program ini dapat mencapai tujuannya secara efektif dan efisien.

Dengan demikian, developer perumahan syariah dapat menjadi pilar utama dalam mewujudkan cita-cita Indonesia untuk memberikan hunian layak bagi seluruh rakyatnya. Pemerintah perlu memberikan insentif dan kemudahan yang lebih besar lagi kepada developer syariah, termasuk kemudahan perizinan, akses permodalan, dan pelatihan bagi para pelaku usaha. Dengan demikian, developer syariah dapat lebih fokus pada penyediaan rumah yang berkualitas dan terjangkau bagi MBR. Selain itu, perlu juga meningkatkan literasi masyarakat tentang pembiayaan syariah, agar masyarakat lebih memahami dan percaya diri untuk menggunakan skema pembiayaan ini. Transparansi dan edukasi yang memadai akan menghilangkan keraguan dan meningkatkan minat masyarakat terhadap perumahan syariah. Pengembangan ekosistem perumahan syariah yang kuat dan berkelanjutan akan membuka peluang yang lebih luas bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Program ini bukan hanya sekadar program pembangunan fisik, namun juga program pemberdayaan masyarakat yang berkelanjutan. Keberhasilan Program Tiga Juta Rumah akan berdampak positif pada berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk peningkatan kualitas hidup, kesejahteraan, dan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, peran aktif

developer perumahan syariah dalam menyediakan skema pembiayaan non-bank yang terjangkau dan berkelanjutan harus terus didukung dan ditingkatkan.

Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah dalam Rangka Program Sejuta Rumah Program Satu Juta Rumah (sekarang diperluas menjadi tiga juta rumah per tahun) merupakan upaya pemerintah untuk mengatasi permasalahan hunian di Indonesia. Salah satu kendala utama dalam program ini adalah akses pembiayaan, khususnya bagi MBR. Peran developer perumahan syariah yang menawarkan skema pembiayaan non-bank menjadi sangat krusial dalam menjangkau segmen pasar ini. Berikut pembahasan lebih detail mengenai hal tersebut:

Tantangan Akses Pembiayaan Konvensional: Banyak MBR kesulitan mengakses pembiayaan perumahan konvensional melalui bank. Hal ini disebabkan beberapa faktor, antara lain: Persyaratan yang ketat: Bank cenderung menerapkan persyaratan ketat terkait pendapatan, agunan, dan riwayat kredit yang seringkali sulit dipenuhi oleh MBR. Tingkat suku bunga yang tinggi: Suku bunga kredit perumahan konvensional seringkali tinggi, membuat cicilan menjadi beban berat bagi MBR. Biaya administrasi yang mahal: Biaya-biaya administrasi, asuransi, dan lain-lain menambah beban finansial calon debitur.

Peran Developer Perumahan Syariah dan Pembiayaan Non-Bank:

Developer perumahan syariah hadir sebagai alternatif solusi dengan menawarkan skema pembiayaan non-bank yang lebih fleksibel dan sesuai dengan prinsip syariah.

Beberapa skema yang umum diterapkan: Murabahah: Developer membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada konsumen dengan harga jual yang mencakup harga beli ditambah keuntungan yang disepakati. Konsumen kemudian membayar secara angsuran. Musyarakah Mutanaqisah: Skema kemitraan di mana developer dan konsumen berbagi kepemilikan rumah. Kepemilikan konsumen meningkat seiring dengan pembayaran angsuran. Ijarah Muntahia Bittamlik: Skema sewa-beli di mana konsumen menyewa rumah dan memiliki opsi untuk membeli rumah tersebut setelah jangka waktu tertentu. Bai' Bithaman Ajil (BBA): Penjualan rumah dengan pembayaran yang diangsur. Keunggulan skema pembiayaan non-bank ini: Persyaratan yang lebih fleksibel: Developer seringkali menerapkan persyaratan yang lebih longgar dibandingkan bank, sehingga lebih mudah diakses oleh MBR. Suku bunga yang lebih kompetitif (atau tanpa bunga): Prinsip syariah menghilangkan bunga, sehingga beban cicilan lebih ringan. Meskipun ada keuntungan yang disepakati, keuntungan tersebut biasanya lebih transparan dan terukur dibandingkan bunga konvensional. Proses yang lebih sederhana: Proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan biasanya lebih sederhana dan cepat.

Korelasi dengan Program Tiga Juta Rumah:

Developer perumahan syariah dengan skema pembiayaan non-bank berperan penting dalam mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah dengan cara: Meningkatkan aksesibilitas perumahan bagi MBR: Mereka menyediakan opsi pembiayaan yang lebih terjangkau dan mudah diakses oleh kelompok masyarakat yang sulit mendapatkan pembiayaan konvensional. Meningkatkan penyerapan perumahan: Dengan menyediakan pilihan pembiayaan yang lebih fleksibel, developer syariah dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan mendorong peningkatan penjualan rumah. Mendorong pertumbuhan ekonomi: Pertumbuhan sektor properti syariah dapat menciptakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Tantangan dan Hambatan: Meskipun menawarkan banyak keunggulan, pembiayaan perumahan syariah non-bank juga menghadapi beberapa tantangan: Kurangnya literasi keuangan syariah: Masyarakat masih kurang memahami produk dan prinsip pembiayaan syariah. Keterbatasan akses permodalan: Developer syariah mungkin menghadapi kesulitan dalam mengakses permodalan yang cukup. Regulasi yang masih perlu penyempurnaan: Regulasi terkait pembiayaan perumahan syariah perlu terus disempurnakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen.

‣ Pembiayaan perumahan non-bank oleh developer perumahan syariah merupakan solusi yang efektif untuk meningkatkan aksesibilitas perumahan bagi MBR dan mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah. Pemerintah perlu memberikan dukungan dan insentif yang lebih besar kepada developer syariah, serta meningkatkan literasi keuangan syariah di masyarakat agar program ini dapat berjalan optimal. Penting juga untuk terus mengembangkan dan menyempurnakan regulasi yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan syariah guna menciptakan iklim investasi yang kondusif dan melindungi konsumen.



BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

- 6.1.1.** Pembiayaan perumahan syariah melalui lembaga keuangan syariah atau perusahaan non-bank menawarkan akses kepemilikan rumah yang adil dan transparan, mengikuti prinsip syariah. Prosesnya meliputi pemilihan rumah, booking fee, dan persetujuan pembiayaan melalui akad seperti Murabahah, Istishna, dan IMBT. KPR Syariah memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah tanpa riba, serta mendukung pertumbuhan ekonomi. Lembaga keuangan syariah juga menerapkan manajemen risiko yang efektif untuk menciptakan lingkungan finansial yang adil dan berkelanjutan, sambil menjaga integritas nilai-nilai syariah.
- 6.1.2.** Analisis penerapan regulasi perlindungan hukum bagi konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Indonesia menunjukkan pentingnya kepastian dan keadilan. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan hak, implementasinya masih lemah, terutama dalam kontrak yang tidak rinci. Developer seperti Balad Residence menawarkan perlindungan hukum dengan menghindari denda dan bunga, serta menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan, tetapi risiko wanprestasi tetap ada. KPR Syariah lebih humanis dan transparan dibandingkan KPR

konvensional. Proyek seperti Grand Oase Village oleh PT Samawa Property Group menggunakan akad istishna tanpa bank, menghindari riba, namun masih menghadapi tantangan perlindungan hukum dan permodalan. Peningkatan regulasi dan edukasi masyarakat diperlukan untuk memastikan penerapan prinsip syariah dalam KPR syariah yang efektif dan adil.

- 6.1.3.** Pembiayaan kepemilikan rumah non bank oleh developer syariah di Indonesia menawarkan alternatif yang sesuai prinsip syariah, menghindari riba, gharar, dan maysir. Proses ini melibatkan akad seperti murabahah, ijarah, dan istishna, memberikan akses yang adil dan transparan tanpa melibatkan bank. KPR Syariah non-bank menawarkan kemudahan dan dukungan bagi konsumen, tetapi tantangan seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan transparansi harga pokok rumah masih ada. Peningkatan edukasi, transparansi, dan kolaborasi antara developer, konsumen, dan regulator penting untuk memastikan kepatuhan syariah dan mengembangkan sektor ini secara efektif.

6.2. Saran

6.3.1. Pemerintah dan DPR RI

Dalam upaya meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap hunian yang sesuai prinsip syariah, pemerintah dan DPR RI perlu mendorong pengembangan skema pembiayaan yang inovatif dan

terjangkau. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah memfasilitasi kolaborasi antara developer Perumahan syariah dengan lembaga keuangan non-bank yang telah beroperasi sesuai dengan prinsip syariah, seperti koperasi syariah atau lembaga pembiayaan syariah. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan pembiayaan untuk kepemilikan rumah tanpa harus bergantung pada bank konvensional. Selain itu, pemerintah perlu memberikan insentif pajak atau subsidi bagi developer yang menyediakan program pembiayaan syariah. Ini akan mendorong pengembang untuk lebih banyak menawarkan produk Perumahan yang sesuai dengan syariah, serta menjadikan hunian terjangkau bagi masyarakat. Regulasi yang jelas dan transparan juga perlu diterapkan untuk melindungi konsumen dan memastikan bahwa produk pembiayaan yang ditawarkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Pemerintah juga bisa mengadakan program edukasi bagi masyarakat mengenai pembiayaan Perumahan syariah, sehingga mereka lebih memahami pilihan yang ada dan mampu membuat keputusan yang tepat dalam memiliki rumah. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan pembiayaan kepemilikan rumah non-bank oleh developer Perumahan syariah dapat berkembang dan memberikan manfaat bagi masyarakat luas.

6.3.2. Lembaga Keuangan, Developer dan Asuransi

Saran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah Dalam rangka mendukung pengembangan Perumahan syariah dan mendorong masyarakat untuk memiliki hunian layak, lembaga keuangan dan developer perlu menjalin kemitraan yang saling menguntungkan. Lembaga keuangan syariah diharapkan untuk menciptakan produk pembiayaan yang fleksibel, seperti skema murabaha (jual beli) atau ijarah (sewa), yang dapat memudahkan konsumen dalam membeli rumah tanpa adanya bunga, sehingga sesuai dengan prinsip syariah.

Developer, di sisi lain, perlu mengembangkan proyek Perumahan yang tidak hanya memenuhi standar kualitas dan estetika, tetapi juga aksesibilitas harga bagi masyarakat. Dalam hal ini, developer dapat menawarkan paket pembiayaan yang terintegrasi dengan lembaga keuangan syariah, sehingga pembeli dapat langsung mendapatkan solusi pembiayaan saat melakukan pembelian. Dengan mempromosikan skema cicilan yang ringan dan transparan, developer juga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk memiliki rumah melalui jalur syariah. Selain itu, penting bagi developer dan lembaga keuangan untuk melakukan kampanye edukasi tentang produk-produk pembiayaan syariah

kepada masyarakat. Edukasi ini dapat membantu masyarakat memahami keunggulan dan mekanisme pembiayaan syariah, serta meningkatkan kepercayaan mereka terhadap model pembiayaan ini. Dengan kolaborasi yang kuat antara lembaga keuangan dan developer, diharapkan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah melalui jalur non-bank dapat meningkat secara signifikan.

asuransi perlu berperan aktif dalam menyediakan produk asuransi yang sesuai dengan prinsip syariah. Pihak asuransi dapat mengembangkan produk asuransi jiwa dan asuransi Perumahan syariah yang memberikan perlindungan bagi pemilik rumah dan lender (pemberi pinjaman) terhadap risiko yang mungkin terjadi, seperti kehilangan pekerjaan, cacat, atau bencana alam. Selain itu, pihak asuransi dapat berkolaborasi dengan developer dan lembaga keuangan syariah untuk menciptakan bundling produk asuransi yang menarik bagi calon pembeli rumah. Dengan menawarkan paket pembiayaan yang mencakup asuransi, calon pembeli dapat merasa lebih aman dan terlindungi dalam proses kepemilikan rumah mereka. Ini juga dapat menjadi nilai tambah bagi developer dalam memasarkan produk Perumahan. Penting bagi pihak asuransi untuk melakukan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya perlindungan asuransi dalam kepemilikan rumah, terutama dalam konteks syariah. Edukasi ini dapat membantu

meningkatkan pemahaman masyarakat tentang manfaat asuransi syariah dan bagaimana produk ini dapat melindungi investasi mereka. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan pihak asuransi dapat berkontribusi secara signifikan dalam mendukung pembiayaan kepemilikan rumah non-bank yang berbasis syariah.

6.3.3. Budaya Hukum di Indonesia

Masyarakat Indonesia memiliki kecenderungan kuat untuk memilih produk-produk keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah, yang mencerminkan nilai-nilai agama dan budaya mereka. Oleh karena itu, dalam upaya mempromosikan pembiayaan kepemilikan rumah non-bank oleh developer Perumahan syariah, penting bagi pihak pengembang dan lembaga keuangan untuk memahami dan menyesuaikan penawaran mereka dengan kebiasaan serta preferensi masyarakat setempat. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah dengan mengedukasi masyarakat tentang keuntungan dan mekanisme pembiayaan syariah yang berbeda dari sistem pembiayaan konvensional. Campaign yang menyoroti kelebihan seperti transparansi biaya, tanpa bunga, dan perlindungan terhadap prinsip keadilan akan sangat relevan. Selain itu, testimoni dari konsumen yang telah berhasil memperoleh rumah melalui skema pembiayaan syariah dapat meningkatkan kepercayaan dan minat masyarakat.

Pengembang juga dapat mempertimbangkan untuk menawarkan model cicilan yang fleksibel dan terjangkau, selaras dengan kemampuan finansial masyarakat. Pengembangan produk yang mengakomodasi kebutuhan spesifik, seperti rumah dengan harga terjangkau dan lokasi strategis, dapat menarik minat lebih banyak calon pembeli. Dengan memadukan aspek edukasi, transparansi, dan kemudahan akses, diharapkan masyarakat akan lebih terbuka untuk memilih pembiayaan kepemilikan rumah non-bank yang berbasis syariah.

6.3. Implikasi Kajian

6.3.1. Implikasi Teoritis

1. Pengembangan Teori Ekonomi Syariah : Kajian ini dapat memperkaya literatur tentang ekonomi syariah dengan menambah pemahaman tentang mekanisme pembiayaan non-bank yang berlandaskan prinsip keadilan dan kesejahteraan. Hal ini juga membuka ruang untuk pengembangan teori-teori baru dalam konteks pembiayaan syariah.
2. Prinsip Keadilan dalam Ekonomi : Penekanan pada nilai keadilan dalam pembiayaan Perumahan syariah dapat memperkuat teori keadilan distributif dalam ekonomi, yang menekankan pentingnya kesetaraan dalam akses terhadap sumber daya.

3. Model Bisnis Syariah : Kajian ini dapat menghasilkan model bisnis baru yang lebih inklusif dan berkelanjutan, mengedepankan aspek sosial dan etika dalam transaksi keuangan.

6.3.2. Implikasi Praktis

- 1 Alternatif Pembiayaan : Dengan adanya pembiayaan kepemilikan rumah non-bank berbasis syariah, masyarakat yang tidak memiliki akses ke bank dapat memperoleh rumah dengan cara yang lebih adil dan sesuai prinsip syariah.
- 2 Peningkatan Kesadaran Masyarakat : Kajian ini akan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya memilih pembiayaan yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai agama.
- 3 Regulasi dan Kebijakan : Hasil kajian diharapkan dapat memberikan rekomendasi kepada pemerintah dan pemangku kebijakan untuk menciptakan regulasi yang mendukung pengembangan sektor Perumahan syariah, sehingga dapat memberikan perlindungan lebih bagi konsumen.
4. Kerjasama antara Stakeholders : Dapat mendorong kerjasama antara pengembang Perumahan, lembaga keuangan syariah, dan

pemerintah untuk menciptakan produk pembiayaan yang lebih inovatif dan terjangkau.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abū Ḥāmid Muḥammad bin Muḥammad al-Ghazali. *al-Mushtasyfa Min ‘Ilmi al-Uṣūl*, Jilid 1 (Cet. 1; Beirut: Dār al-kutub al-‘Ilmiyyah, 1413 H/ 1993 M).
- Adiwarman A. Karim, 2016 *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- Adiwarman Karim, 2000, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought
- Afazur Rahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid 1 (t. Cet; Yogyakarta. PT Dhana Bhakti Wakaf,).
- Allāl Al-Fāsī. 1993. *Maqāṣid al-Syarī‘ah al-Islāmiyyah wa Makārimuha* (Cet. 5; Dumyāt: Maktabah al-Wahdah al-arabiyyah.
- Antonio, Muhammad Syafi’i, 2017. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani.
- Arthesa, Ade., dan Edia Handiman, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Indeks,
- Ascarya, 2013 *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta 2013
- Ascarya, 2015. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Asyhadie, 2005, Zaeni. *Hukum Bisnis: prinsip dan pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada,

- Azharudin Lathif, 2005, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, hlm.60
- Barda Nawawi Arif, 2005, *Perbandingan Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.34
- Berten, K, 2000, *Pengantar Etika Bisnis*, Yogyakarta: Kanisius,
- Dangnga, M. T., & Haeruddin, M. I. M. 2018. *Kinerja keuangan perbankan: Upaya untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat*. In A. Akbar (Ed.), *Pustaka Taman Ilmu*. CV. Nur Lina
- Dea Ayu Pratiwi, 2018 *Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah*, Yogyakarta Universitas Islam Indonesia,
- Deny Riana, dkk, 2008. *Spiritual Entrepreneur*, Bandung; MQS Publishing.
- Fathurrahman Djamil, 2013 *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta Cetakan ke 2, Sinar Grafika
- Fuady, Munir. 2002 *Hukum Tentang pembiayaan dalam Teori dan praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hamidi, Jazim. *Makna dan Kedudukan Hukum Naskah proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem*
- Hermansyah, 2005 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta Kencana Pranada Media Group,
- Ibrāhīm bin Musā al-Syāṭībī. *al-I'tisām*, Jilid 2 (Cet. 1; Kairo: Maktabah al-Tauhid, 1429 H/ 2008 M.
- Ikatan Bankir Indonesia, 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Kasmir, 2002, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Perada,
- Kasmir, 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Kasmir, 2004, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,
- Kasmir, 2013, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,(Jakarta: Rajawali Pers)
- Kasmir, 2014, *Dasar-dasar perbankan*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada,
Ketatanegaraan Indonesia. Disertasi Program Pascasarjana Universitas Pajajaran,
Bandung
- M. Abdul Mujieb, 2001, *Kamus Istilah Fiqh*, Jakarta: PT. Pustaka Firdaus
- M. Nur Rianto Al-Arif, 2012 *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung:
Alfabeta,
- M. Syafi'i Antonio, 2000 *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: Tazkia
Institute
- M. Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Rajawali Press,
2003
- Mahmud Yunus, 1990, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya
Agung,
- Mahmud Yunus, 2006, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya
Agung
- Majid Khadduri. 1984. *The Islamic Conception of Justice* (t. Cet; Maryland: The
John Hopkins University Press.

- Mardani, 2012 *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Jakarta Prenadamedia Group, edisi pertama
- Mardani, 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup.
- Muchsin, 2003 “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*” Surakarta magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Muhammad bin ‘Ali al-Syaukani. *Irsyad al-Fuhul*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Muhammad, 2005 *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN)
- Naja, HR. Daeng, 2006, *contract drafting*, Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm.6
- Niswonger, dkk, *Prinsip-Prinsip Akuntansi*, Jakarta: Erlangga, 2001.
- perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia,
- Pratama Rahardja, 1997, *Uang & Perbankan*, Jakarta : PT Rineka Cipta,
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM). 2009. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rindawati, E. 2007. *Analisis perbandingan kinerja keuangan suku bunga bank syariah dengan bank konvensional Kota Kendari*. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
- Rozalinda, 2016 *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta Raja Grasindo Persada.
- Rustam, Bambang Rianto, 2017. *Manajemen Risiko: Prinsip, Penerapan, dan Penelitian*, Jakarta: Salemba Empat.

- Sam, M. Ichwan, dkk, 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Satjipto Raharjo, 2003 *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Jakarta Kompas,
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat,
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan yang Seimbang Bagi para pihak*, UI Pres,
- Soekanto, Soerjono, 1983, *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia*, Jakarta: UI- Press,
- Soemitra, Andri, 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soerjono Soekanto, *Fakor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, , 2008,
- Sri Redjeki Hartono, 2017 "*Hukum Ekonomi Indonesia*" Malang Bayu Medika, cetakan kedua, Desember,
- Suherman, Ade Maman, 2004, *pengantar perbandingan Sistem Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Sutrisno, Endang, 2007, *Bunga rampai Hukum dan globalisasi*. Yogyakarta: Genta Press,
- Taqiyuddīn Abul ‘Abbās Ibnu Taimiyyah. *Majmū’ al-Fatāwa*, Jilid 10 (Cet. 1; Madinah: Majma’ Malik Fahd, 1425 H/ 2004 M).

Triandaru, Sigit., dan Totok Budi Santoso, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat

Veithzal Rivai, 2008 Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Wahbah Zuhaili, 2002, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr

Zulham, 2016 *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta Prenadamedia Group,

JURNAL

Arinta, Y. N. 2016, Analisis perbandingan kinerja keuangan antara bank syariah dan bank konvensional (studi kasus pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Mandiri). Muqtasid: *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, hlm,88

Azwari, P. C., Dewi, P. R., & Zuhro, F, 2022, Analisis perbandingan kinerja keuangan pada bank umum syariah dan bank umum konvensional di Indonesia, *Jurnal Manajemen Indonesia*.

Berlian, D., Andri, & Apriana, A, 2023, Perbandingan pemberian kredit antara bank konvensional dan pembiayaan bank syariah kepada usaha kecil dan menengah, *JPSI (Jurnal Perbankan Syariah Indonesia)*, hlm,11

Budianto, E. W. H. 2023, Pemetaan penelitian seputar Bank CIMB Niaga Syariah dan konvensional: Studi bibliometrik VOSviewer dan literature review, *JEMPER (Jurnal Ekonomi Manajemen Perbankan)*, hlm,12

- Desjuneri, A., Harahap, L. R., & Aryanti, R. 2021. Analisis perbandingan kinerja keuangan pada bank BRI konvensional dan bank BRI Syariah. *NCAF: Journal Proceeding of National Conference on Accounting & Finance*, hlm,45
- Didiek Noeryono Basar, 2013 “Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Akad Dan Penyelesaian Sengketa Pada Lembaga Perbankan Syariah Di Indonesia” *Jurnal Islamica*, vol. 10, No. 1, Januari
- dri, Rohaizan Baru. 2017. “The Principles of Islamic Economics and their Implementation in Indonesia”. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 7 No. 4. hlm. 338.
- Egi Arvian Firmansyah, 2017 Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi DI Jawa Barat), *Jurnal Manajemen Teori Terapan Tahun 10, No 3*, Desember 2017
- Fatoni, A., & Sidiq, S, 2019, Analisis perbandingan stabilitas sistem perbankan syariah dan konvensional di Indonesia. *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan Dan Akuntansi*. hlm,66
- Hynes, Rychard. The Law and Economics of Konsumer Finance. *Journal Law*.
- Ika Yunia Fauzia. 2018. “Perilaku Pebisnis dan Wirausaha Muslim dalam Menjalankan Asas Transaksi Syariah”, *JAMAL: Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 9 No. 1. hlm. 39.
- Janes O. Samwel. 2018. “An Assessment of the Impact of Performance Management on Employee and Organization Performance - Evidence from Selected Private

Organizations in Tanzania”, *International Journal of Human Resource Studies*, 8 No. 3. hlm. 199.

Liya Sukma Muliya, *Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen*, Bandung
Fakultas Universitas Islam,

Md. Mahmudul Alam, Chowdhury Shahed Akbar, et al. 2017. “The Islamic Shariah Principles For Investment in Stock Market”, *Qualitative Research in Financial Markets*, 9 No. 2. hlm. 2.

Muhammad Akram Khan, 2018. “Methodology of Islamic Economics From Islamic Teachings to Islamic Economics”, *Turkish Journal of Islamic Economics*, 5 No. 1. hlm. 48.

Muhammad Zeeshan Farrukh, 2012. “Capitalism, Globalization & Islamic Economic Sistim”, *Islamic Economics Journal*, 1 No. 1. hlm. 74.

Muhammad. 2018. *Bisnis Syariah : Transaksi dan Pola Pengikatannya*. Depok: Rajawali Pers.

Muhri, A., Habbe, A. H., & Rura, Y. 2022, Analisis perbandingan stabilitas bank syariah dan bank konvensional. Owner Riset & *Jurnal Akuntansi*.

Mursyid, M., & Kusuma, H, 2022, Menilai kinerja perbankan syariah dengan maqashid syariah Issue October, *JOURNAL EKONISIA*.

Nadrattuzaman Hosen & AM Hasan Ali, 2009 *Sistem Jaminan Halal pada Bank Syariah*, Artikel

- Nor Aziah Abu Kasim. 2012. "Disclosure of Shariah compliance by Malaysian Takaful Companies", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 3 No. 1. hlm. 21
- Nur Khusniyah Indrawati, dkk, 2012. "Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 no. 2. hlm. 207.
- Nur Khusniyah Indrawati, dkk. 2012. "Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam", *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 No. 2. hlm. 190.
- Nurul Ichsana, 2016 "Akad Bank Syariah," *Asy-Syir'ah : Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 50, no. 2
- Radi Fitrah 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank*, Jakarta Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah
- Rahman, R. A. 2016. "Konsep Keadilan dalam Alquran", *Nukhbatul'ulum: Jurnal Bidang Kajian Islam* 2, no. 1. hlm. 174.
- Satjipto Raharjo, 1999 "Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah", *Jurnal Masalah Hukum*
- Satwinder Singh, Tamer K. Darwish, and Kristina Potocnik. 2016. "Measuring Organizational Performance: A Case for Subjective Measures", *British Journal of Management*, 27 No. 1. hlm. 214.

Syathir Sofyan, Salmah Said, Muhammad Wahyuddin Abdullah. 2019. “*Financing Risk Measurement With Maqashid Al-Sharia Qualitative Risk*”, Share, 8 No. 1. hlm. 5.

Usman, M. H., Aswar, A., & Irawan, A. W. 2020. “*Syariat Islam dan Kemaslahatan Manusia di Era New Normal pada Kegiatan Keagamaan dan Pendidikan*”, FENOMENA 12, no. 1. hlm. 94.

Wahyuni, N. N. S., & Wimba, I. G. A. 2022. Analisis komparatif deskriptif kinerja bank umum syariah dengan bank konvensional (studi pada perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia). Widya Amrita: *Jurnal Manajemen, Kewirausahaan Dan Pariwisata*, hlm, 21–32.

Zulhamdi Zulhamdi, 2022, “*Jual Beli Salam (Suatu Kajian Praktek Jual Beli Online Shopee)*,” *Syarah* 11, no. 1

UNDANG-UNDANG

1. Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa
5. Undang - Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. (Pasal 1, ayat 12)
6. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan

7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
8. Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003
9. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli *Istisna*
10. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 12 /Pojk.05/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/Pojk.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan

WEBSITE

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/245> diakses pada tanggal 27 November 2024

<https://quran.nu.or.id/al-ma'idah/2> diakses pada tanggal 27 November 2024

<https://nasional.kontan.co.id/news/ytki-mencatat-ada-564-aduan-di-2018-separuhnyaterkait-jasa-keuangan>,

<https://www.kompasiana.com/akbarisation/konsumen-di-indonesia-paling-dirugikan>

<https://www.lamudi.co.id/journal/mengenai-Perumahan-syariah/>

<https://www.rumah.com/panduan-Perumahan/panduan-beli-rumah-dengan-kpr-syariah-8767>

