

## PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH NON-BANK DI TAHFIDZ RESIDENCE

**Aulya Nur Rahmita Dewi**

Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Surabaya, Indonesia  
Email: [aulyadewi@mhs.unesa.ac.id](mailto:aulyadewi@mhs.unesa.ac.id)

**Sri Abidah Suryaningsih**

Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Surabaya, Indonesia  
Email: [sriabidah@unesa.ac.id](mailto:sriabidah@unesa.ac.id)

### Abstrak

*Kebutuhan hidup manusia diketahui memiliki tiga asas yaitu Sandang, Pangan, Papan. Laju pertumbuhan yang begitu padat menyebabkan kebutuhan sandang, pangan, papan meningkat, sehingga adanya sistem KPR yang membantu penduduk untuk mendapatkan kebutuhan papan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui model pembiayaan yang digunakan oleh Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non Bank. Kredit Pemilikan Rumah Syariah non-bank pada dasarnya adalah kredit rumah untuk para calon pembeli rumah yang tidak menggunakan bank dalam praktiknya. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa model pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah non bank tidak sama dengan Kredit Pemilikan Syariah yang menggunakan bank. Akad jual beli Murabahah dan Mudharabah yang digunakan oleh Kredit Pemilikan Rumah Syariah non bank hampir sama dengan Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang menggunakan bank.*

**Kata Kunci :** KPRS, Akad Pembiayaan, Murabahah, Mudharabah.

### Abstract

*The needs of human life are known to have three principles namely Sandang, Food, Board. The dense pace of growth causes the need for support, food, boards to increase, so there is a mortgage system that helps the population to get board needs. This research aims to find out the financing model used by Non Bank Sharia Home Owner Loans. Non-bank Sharia Home Owning Loans are essentially home loans for prospective home buyers who do not use banks in practice. The research method used is qualitatively descriptive. The results showed that the financing model of non-bank Sharia Home Owner Loans is not the same as Sharia Owner's Credit using banks. Murabahah and Mudharabah trading agreements used by non-bank Sharia Home Owner Loans are about the same as Sharia Home Owner Loans using banks.*

**Keywords:** KPRS, Financing Agreement, Murabahah, Mudharabah

## 1. PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang juga mempunyai peran sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, serta penemuan jati diri (Putri dan Jamal, 2014). Perumahan mempunyai sistem yang terdiri dari lima unsur, yaitu: alam, masyarakat, manusia, perlindungan dan jaringan.

Cahyono, Darminto, dan Nuzula (2015) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu program dari bank yang dijalankan untuk memberikan kemudahan bagi nasabahnya untuk mengambil kredit pembayaran rumah melewati bank. Febrina (2013) mengatakan bahwa pembiayaan KPR Syariah menggunakan prinsip akad murabahah. Badan Pusat Statistik pada tahun 2018 mencatat kenaikan penduduk di wilayah Sidoarjo sekitar 3.878.864 jiwa, baik untuk pendatang maupun penduduk asli dengan laju pertumbuhan 1.62%, kenaikan tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah di Jawa Timur lainnya. Laju pertumbuhan yang begitu padat di Sidoarjo menyebabkan kebutuhan sandang, pangan, papan meningkat, sehingga adanya sistem KPR yang membantu penduduk untuk mendapatkan kebutuhan papan dengan cara diangsur.

Akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu juga yang disepakati antara pemesan dan penjual (*istishna*). Akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan, keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian berdasarkan kontribusi dana (musyarakah). Akad *ijarah* dengan *wa'd* (janji) adalah perpindahan kepemilikan aset yang di-*ijarah*-kan pada saat tertentu (*ijarah muntahiyah bittamlik*).

Sistem seperti Kredit Pemilikan Rumah Syariah *non-bank* cenderung lebih berisiko dari Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang menggunakan bank dalam hal pengelolaan dana. Pengelolaan dana untuk KPR syariah *non-bank* diserahkan langsung kepada developer tanpa ada pihak ketiga untuk pengelola dananya. Hal ini merupakan risiko besar karena pengelolaan dananya tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Pihak ketiga di KPR Syariah *non-bank* adalah Notaris. Notaris mempersiapkan dokumen transaksi seperti sertifikat jual beli yang akan menjadi dokumen resmi untuk penjual dan pembeli. Setelah mempersiapkan dokumen, developer menjual rumah dengan metode angsuran rumah. Developer akan menetapkan uang muka yang akan dibayarkan oleh calon pembeli (Firmansyah dan Arvian, 2016).

Kredit Pemilikan Rumah Syariah *non-bank* ini hanya menggunakan basis kejujuran dan kepercayaan yang kemungkinan risikonya lebih besar dari program KPR Syariah dengan bank yang menggunakan basis akad syariah. Program KPR Syariah dengan bank sendiri sebagian besar menggunakan akad murabahah, *istishna*, musyarakah, dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Menurut Standar Akuntansi Keuangan Syariah, akad tersebut adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (murabahah).

Fenomena yang terjadi adalah calon pembeli akan merasa sanksi atau timbul keraguan apabila kredibilitas mengenai pengesahan dokumen akad pembelian tidak diawasi oleh otoritas yang resmi, dan banyaknya pemberitaan yang ada di media masa. Harian Kompas (<https://properti.kompas.com/read/2020/01/07/160654221/perumahan-syariah-bodong-dan-longgarnya-pengawasan-pemerintah>), memberitakan mengenai

KPR non-bank Syariah pada 7 Januari 2020, yang melakukan penipuan (membawa kabur dana pelanggan) hingga 1 triliun rupiah, menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan akad dengan KPR non-bank karena KPR tersebut belum diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai badan resmi pengawas keuangan di Indonesia. KPR non-bank juga kurang terbuka dan pelaporan keuangan yang akan diberikan kepada pelanggan yang sudah membuat akad, transparansi menjadi pertimbangan pelanggan agar pelanggan mengerti mengenai banyaknya dana yang dikeluarkan untuk mengesahkan akad pembelian rumah melalui KPR non-bank yang kemudian disahkan oleh akta notaris atas tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh developer.

Akad *Mudharabah* menjelaskan adanya ketentuan pembelian yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan suatu perjanjian di awal, sedangkan akad *Murabahah* adalah akad yang menjamin suatu perjanjian dengan suatu lembaga. Sehingga, terjadi dua akad dalam perjanjian pembelian antara pihak dagang dan konsumen. Teori akad tersebut sering digunakan dalam transaksi pembelian rumah menggunakan KPR.

Undang-Undang No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12 menjelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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.

Syahdeini dalam (Nurhayati, Warsilah, 2015:128) mengemukakan bahwa, akad mudharabah yang merupakan suatu transaksi investasi yang berdasarkan kepercayaan. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam akad mudharabah, yaitu kepercayaan dari pemilik kepada pengelola dana. Karena kepercayaan merupakan unsur terpenting, maka mudharabah dalam istilah bahasa Inggris disebut *trust financing*. Pemilik dana yang merupakan investor disebut *beneficial ownership* atau *third party*, dan pengelola dana disebut *managing trustee* atau *labour partner*. Akad Pembiayaan KPR Syariah terdiri dari beberapa akad, yaitu Akad *Murabahah* (Jual – Beli) dan Akad *Mudharabah*.

*Murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun, jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Harga yang disepakati dalam akad *murabahah* adalah harga jual, sedangkan untuk biaya perolehan, harga tersebut harus diberitahukan kepada pembeli. Jika penjual memperoleh diskon sebelum akad *murabahah* dilakukan, maka diskon tersebut merupakan hak pembeli. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan biaya tagihan atas piutang *murabahah*. Biaya tersebut adalah dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual atau aset lainnya (IAI, 2017:102.2). Pembiayaan Mudharabah di atur dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah

*telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S 2: 275)*

Adapun Hadis Nabi riwayat Tirmidzi yang berbunyi :

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ حَلَّلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ حَلَّلَ حَرَامًا.

Artinya : “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

Karakteristik *mudharabah* antara lain, modal dapat bertindak sebagai pemilik dana atau pengelola dana. Mudharabah terdiri dari *mudharabah muthlaqqah*, *mudharabah muqayadah*, dan *mudharabah musytarakah*. Jika entitas bertindak sebagai pengelola dana, maka dana yang diterima disajikan sebagai dana syirkah temporer. Prinsip dalam penyaluran mudharabah tidak ada jaminan, namun jika pengelola dana tidak melakukan penyimpanan, maka pemilik dana dapat meminta jaminan dari pengelola dana atau pihak ketiga. Pembiayaan *Mudharabah* di atur dalam Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 198 yang berbunyi :

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمَنِ الضَّالِّينَ

Artinya : “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berzikirlah kepada Allah di Masy'aril haram. Dan berzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.” (Q.S 2: 198)

Adapun Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib yang berbunyi :

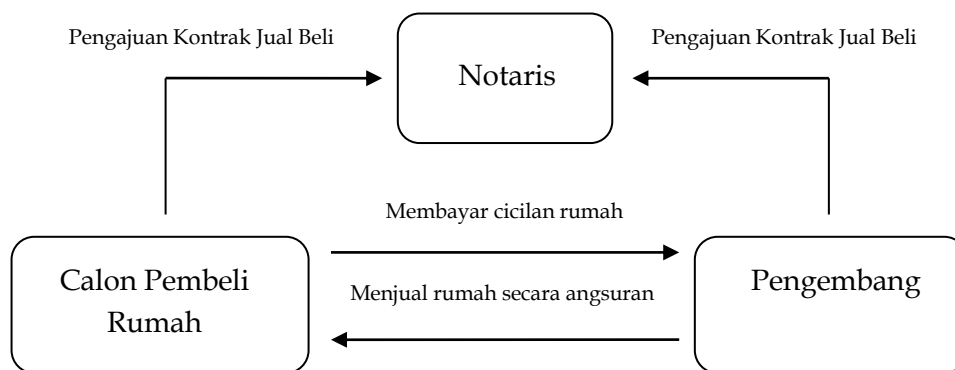
أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya: Rasulullah SAW bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

KPR Syariah saat ini sudah banyak yang menggunakan metode pembiayaan tanpa melalui bank atau *non-bank*. KPR Syariah *non-bank* pada dasarnya adalah kredit rumah untuk para calon pembeli rumah yang tidak menggunakan bank dalam praktiknya, sehingga pembeli rumah langsung membayar angsuran kepada *developer*.

KPR Syariah mempunyai kendala pada besarnya DP (*down payment*) dana angsuran per bulan yang harus dibayar oleh pembeli karena jangka waktu pembayaran kredit yang singkat. Periode angsuran adalah tiga hingga lima tahun, tergantung penjual. Mekanisme pendekatan *non-bank* juga mencakup peran notaries untuk memastikan transaksi adil dan legal. *Developer* kemudian membuat dokumen angsuran kepada calon pembeli dan dapat langsung bertempat tinggal di rumah yang telah diangsur.

Skema KPR Syariah Non Bank dalam pembiayaan KPR Syariah *non-bank* melibatkan notaris sebagai pihak ketiga dalam melegalkan transaksi secara umum. Skema pembiayaan KPR Syariah *non-bank* dapat digambarkan sebagai berikut :



Sumber: (E. Firmansyah dan D. Indika, 2017)

Gambar 1.1 Skema Pembiayaan KPR Syariah Non Bank

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa notaris sebagai pihak ketiga dalam proses jual beli KPR Syariah. Notaris mempersiapkan dokumen transaksi seperti sertifikat jual beli yang akan menjadi dokumen resmi untuk penjual dan pembeli. Setelah mempersiapkan dokumen, *developer* menjual rumah dengan metode angsuran rumah kemudian penjual akan menetapkan uang muka yang akan dibayarkan oleh pembeli. Setelah ada persetujuan harga antara penjual dan pembeli, tanda terima pembayaran dari pembeli akan menjadi bukti kepemilikan yang sah bersama dengan sertifikat jual beli dari notaris (Firmansyah dan Arvian, 2016).

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non Bank di Tahfidz Residence”.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Data yang didapatkan peneliti yaitu dengan menggunakan dua data. Data primer yang diperoleh dari wawancara dengan marketing Kredit Pemilikan Rumah dan data tersebut berupa akad yang digunakan, serta sistem pembayaran yang digunakan pada KPR

Tahfidz Residence. Data sekunder, berupa laporan keuangan, laporan perjanjian ataupun bukti akad yang diperoleh dari developer pada KPR Tahfidz Residence.

Metode pengumpulan data yang diperlukan pada penelitian ini dilakukan dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengetahui lokasi dan memperoleh informasi mengenai perumahan Tahfidz Residence yang berada di Sidoarjo. Wawancara dilakukan dengan mewawancarai pihak marketing perumahan untuk memperoleh informasi tentang bagaimana sistem penjualan di perumahan Syariah tersebut. Dokumentasi, dokumen yang diambil oleh peneliti merupakan pelengkap untuk hasil dari penelitian. Peneliti mengambil dokumentasi berupa data keuangan yang merupakan objek penelitian.

Uji validitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menerapkan dua metode triangulasi. Dalam triangulasi metode, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Untuk memvalidkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang berkaitan dengan akad dan model pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang bertempat di Tahfidz Residence. Triangulasi sumber data ini peneliti melakukan dengan cara mengecek ulang data yang diperoleh dari hasil wawancara kepada pihak marketing Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Tahfidz Residence.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahfidz Residence yang terletak di Desa Rangkah Kidul, Rangkah Kidul, Sidoarjo, didirikan pada tahun 2018 dan sudah berkembang di daerah Malang, Surabaya, Sidoarjo serta kota-kota lain di Jawa Timur. Tahfidz residence memiliki fasilitas berupa *sound system* untuk program hafalan Al-Qur'an melalui server Rumah Tahfidz, *Ziyadah* yaitu menyerahkan hafalan Al-Qur'an baru, *Muroja'ah* merupakan mengulang hafalan lama yang dibimbing langsung oleh ustad, Masjid, *Sport Center* yang digunakan untuk berbagai kegiatan olahraga serta taman.

Properti Syariah akan memudahkan seluruh masyarakat untuk memiliki properti yang halal. Pada era ini masih banyak properti yang menggunakan sistem konvensional dalam transaksinya serta tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Syariat Islam. Ketika calon pembeli memutuskan untuk membeli properti di properti syariah, maka calon pembeli akan termasuk dari bagian penggerak ekonomi syariah di Indonesia. Properti Syariah tidak menggunakan perantara apapun dalam transaksinya, sehingga pihak calon pembeli bertransaksi langsung kepada pihak *developer* pemilik properti.

Wawancara dengan marketing KPR Tahfidz Residence pada tanggal 3 April 2020 dilakukan melalui sambungan telepon dikarenakan adanya kendala situasi yang tidak memungkinkan untuk terjun langsung ke lapangan. Pihak KPR menjelaskan bahwa "*properti skema syariah merupakan solusi memiliki rumah oleh kaum muslim. Hingga sekarang 90% penjualan rumah masih menggunakan skema konvensional yang ada unsur riba'. Hal riba' adalah bunga dan denda, maka dari itu properti syariah cara penjualannya adalah tanpa denda dan tanpa bunga. Transaksi langsung antara dua belah pihak yaitu developer dan pembeli, tidak memakai perantara bank*". Pihak KPR juga membenarkan lokasi pembangunan, seperti yang dijelaskan sebagai berikut "*Lokasi KPR Tahfidz Residence ini terletak di desa Rangkah Kidul Sidoarjo*". Narasumber juga memberikan penjelasan pada harga yang harus dibayarkan oleh pembeli, narasumber berkata bahwa, "*Harga inhouse yang dimaksud dalam tabel merupakan harga untuk*

*angsuran 1 tahun, 5 tahun atau 10 tahun sesuai dengan harga yang sudah disepakati di awal*". Peneliti juga menyanyakan bagaimana cara pembayaran di KPR Syariah Tahfidz Residence, "Untuk pembayaran mengenai rumahnya sendiri, pembeli akan langsung diarahkan kepada developer perumahannya. Disini hanya menyampaikan informasi tentang perumahannya saja". Pihak marketing Tahfidz residence juga menyampaikan jika nanti sudah ada kesepakatan antara pembeli dan *developer*, maka pembeli juga bisa langsung melihat lokasi perumahan tersebut, "Nanti kalau sudah ada kesepakatan antara pembeli dan *developer*, pembeli bisa meminta kepada *developer* untuk melihat lokasi rumah yang akan dipilih".

Tahfidz Residence merupakan KPR Syariah yang di bangun dibawah agen pemasaran perumahan syariah yang bernama Rumah Halal Syariah yang bisa disebut sebagai CV karena bekerja sama dengan mitra hukum notaris sebagai pihak yang melegalisasi persetujuan pembelian. KPR Tahfidz Residence sendiri dikelola oleh *developer* tunggal dan dibantu oleh tim-tim *developer* tersebut. *Developer* dari Tahfidz Residence melalui pihak marketing pun menjelaskan jika Tahfidz Residence tidak mempunyai akun website resmi untuk dapat mengetahui informasi mengenai KPR Tahfidz Residence. Penjelasan tentang bagaimana KPR Syariah itu dibangun harus langsung menghubungi pihak *developernya* sendiri atau pihak-pihak yang membantu dalam memasarkan KPR Syariah tersebut.

Akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR Syariah ini adalah akad *mudharabah* yang merupakan akad kepercayaan yang dilakukan antara calon pembeli kepada *developer*. Kemudian untuk akad jual beli yang dilakukan adalah akad *murabahah* di mana jual beli KPR tersebut hampir sama dengan bank, hanya saja tidak menggunakan bunga dan margin dalam perhitungan biayanya.

Hasil observasi virtual melalui *Google Maps*, menemukan bahwa lokasi tersebut belum ada pembangunan perumahan, juga ketika dilakukannya observasi langsung ke lokasi, memang belum ada pembangunan dan hanya ada petak tanah. Setelah mengonfirmasi kembali kepada narasumber, narasumber menyatakan bahwa sudah dijalankan, hanya saja masih berupa petak tanah.

Dalam wawancara dijelaskan jika KPR Tahfidz Residence tidak menerapkan bunga untuk pembayaran atau pembelian rumah. Tetapi ketika peneliti bertanya tentang rincian pembayaran yang dilakukan, KPR Tahfidz Residence terlihat masih menerapkan bunga dalam pembayarannya. Bunga pembayaran sebesar 15% masih diterapkan dalam pembayaran *downpayment* (DP). Hal tersebut masuk dalam hal riba dalam islam.

Mayoritas ahli tafsir (*jumhûr al-mufasssîrîn*) berpendapat bahwa riba adalah suatu bentuk pemberian (*al'athiyah*) yang disampaikan seseorang kepada orang lain bukan dengan tujuan untuk menggapai ridha Allah SWT., tetapi hanya sekadar untuk mendapatkan imbalan duniawi semata (Syarif, 2011). Adapun riba diatur dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 161 yang berbunyi :

وَأَخَذَهُمُ الرَّبُّ وَقَدْ نُفُوهَا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ ۗ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

Artinya : "Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih"(QS An-Nisa' :161)

Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Mas'ud yang berbunyi :

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا أَحَدٌ أَكْثَرَ مِنَ الرَّبَا إِلَّا كَانَ عَاقِبَتُهُ أَمْرَهُ إِلَى قَلْبَةٍ

Artinya : Rasulullah SAW bersabda, “*Tidaklah seseorang yang memperbanyak riba, melainkan akhir perkaranya akan merugi.*” (HR. Ibnu Majah dari Ibnu Mas'ud)

Febrina (2013) mengatakan bahwa pembiayaan KPR Syariah menggunakan prinsip akad *murabahah*. Badan Pusat Statistik pada tahun 2018 mencatat kenaikan penduduk di wilayah Sidoarjo sekitar 3.878.864 jiwa, baik untuk pendatang maupun penduduk asli dengan laju pertumbuhan 1.62%, kenaikan tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah di Jawa Timur lainnya. Laju pertumbuhan yang begitu padat di Sidoarjo menyebabkan kebutuhan sandang, pangan, papan meningkat, sehingga adanya sistem KPR yang membantu penduduk untuk mendapatkan kebutuhan papan dengan cara diangsur.

(Firmansyah dan Arvian, 2016) berpendapat bahwa konsumen yang memilih perumahan syariah *non-bank* sebagian besar berasal dari keluarga menengah dan pasangan menikah baru yang tinggal di daerah perkotaan. Selain mencari perumahan yang terjangkau, mereka lebih memilih perumahan syariah *non-bank* karena dianggap lebih sesuai dengan syariah dibandingkan dengan perumahan biasa di bank Islam.

(Fatmasari, 2013) yang melakukan penelitian pada KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) di Bank Muamalat, akad yang sering dipakai adalah *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli nasabah dengan kata lain bank bekerja sama dalam pengadaan suatu barang.

Menurut Firmansyah dan Indika (2017), terkait praktik KPR saat ini dengan menggunakan perantara perbankan syariah, mayoritas responden 55,2% berpendapat bahwa praktik tersebut tidak atau belum sesuai syariah sehingga mereka tidak menempuh jalan ini untuk dapat memiliki rumah. Hal ini membuat para responden memilih praktik KPR syariah tanpa bank apalagi perbankan konvensional yang sudah jelas dianggap riba atau tidak sesuai dengan ajaran Islam.

### **Model Pembiayaan**

Model pembiayaan yang dilakukan oleh Tahfidz Residence adalah model transaksi yang dapat terjadi dalam penyesuaian atas periklanan dan kepentingan diskon. Apabila calon pembeli memberi keputusan untuk beli, maka pihak *developer* memberi kesempatan dalam melakukan tawar menawar harga sampai tercapainya kesepakatan bersama saat kesepakatan tersebut mengikat dua belah pihak yaitu angsuran tidak dapat berubah.

Kemudian, calon pembeli memberi uang tanda jadi 1.500.000 rupiah atau 10 juta rupiah atau 20 juta tergantung lokasi yang diinginkan, dan pihak *developer* memperbolehkan calon pembeli untuk memilih lokasi yang diinginkan. Tetapi jika dana yang diberikan kurang dari apa yang ditetapkan, maka calon pembeli tidak diperbolehkan untuk memilih lokasi. Uang angsuran DP dari pembelian rumah tersebut adalah uang tanda jadi, pembeli tidak harus membayar DP secara utuh tapi biasa diangsur sesuai ketentuan yang diberikan oleh pihak *developer*.



Uang tanda jadi yang diserahkan sejumlah 10 juta rupiah atau lebih, dana tersebut akan mengurangi uang muka dari rumah yang sudah dipilih. Jadi, jika uang muka rumah adalah 75 juta rupiah, lalu setelah membayar dana 10 juta rupiah, nanti calon pembeli hanya akan membayar sisa DP yaitu 65 juta rupiah. Tetapi jika hanya membayar 1.500.000 rupiah, maka hanya mengurangi di harga angsuran di bulan pertama dan tidak mengurangi jumlah DP rumah yang dipilih oleh calon pembeli.

Pihak KPR hanya mencatat besar angsuran dalam laporan keuangannya, sehingga dapat mengetahui seberapa besar pihak pembeli membayar uang muka sebagai berikut:

Tabel 1.1 Besaran angsuran KPR Syariah

Blok	Tipe	LT	1 tahun	Cash Keras	5 tahun	10 tahun
A-1	41.25	80	573,750	523,750	688,500	803,250
A-2	37.50	74	532,500	482,500	639,000	745,500
A-4	41.25	77	558,750	508,750	670,500	782,250
A-5	41.25	73	538,750	488,750	646,500	754,250
B-5	45.00	66	465,000	395,000	558,000	651,000
B-6	45.00	66	465,000	395,000	558,000	651,000
B-7	45.00	66	465,000	395,000	558,000	651,000
B-12	41.25	70	473,750	403,750	568,500	663,250
B-13	46.00	66	468,000	398,000	561,500	655,200
B-14	41.20	59	418,600	348,600	502,320	586,4000

(Sumber data diolah oleh penulis)

(dalam ribuan)

Jika besaran angsuran untuk rumah Blok A-1 dengan tipe 41.25 maka dibayarkan oleh pembeli selama setahun adalah sekitar 40.890.695 rupiah dengan rincian sebagai berikut. Mengambil bunga pokok terbesar sebagai uang jasa atau uang jadi, maka *down payment* (DP) yang dibayarkan adalah sekitar:

$$\begin{aligned}
 \text{DP} &= 15\% \times [\text{Harga rumah} - \text{Uang jadi}] \\
 &= 15\% \times [573.750.000 - 20.000.000] \\
 &= 83.062.500
 \end{aligned}$$

Setelah didapatkan harga asli dari *down payment* (DP) maka kita menghitung pokok yang harus kita bayarkan, dengan demikian perhitungan pokok kredit atau angsuran adalah:

**Pokok Angsuran:**

$$\begin{aligned}
 &= \text{Harga Rumah} - \text{DP} \\
 &= 573.750.000 - 83.062.500 \\
 &= 490.687.500
 \end{aligned}$$

Jika mengambil angsuran selama satu tahun, maka panjang masa angsuran adalah 12 bulan sesuai dengan term bulan dalam satu tahun. Pembeli dapat membayar pokok angsuran sebesar:

### Angsuran Perbulan

- = Pokok kredit / 12
- = 490.687.500 / 12
- = 40.890.625/bulan

Jika calon pembeli memilih untuk membayar secara tunai, pihak *developer* memberi harga yang rasional, di mana harga tersebut dipengaruhi oleh mekanisme dan term pembayaran calon pembeli berikan. Term pembayaran tersebut bisa diatur oleh calon pembeli sesuai dengan kemampuan mulai dari 1 bulan (*hard cash*) atau 12 bulan (*soft cash*). Kemudian keseriusan pembeli juga diperlukan menyelesaikan nilai DP yang tersisa. Selanjutnya proyek pembangunan dapat dimulai sesuai dengan progres masuknya uang muka di perumahan tersebut. Hadis Nabi riwayat At-Thabari tentang pembiayaan :

كَانَ سَيِّدُنَا الْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ الْمَالَ مُضَارَبَةً لِشَرْتِطٍ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْتَلِكَ بِهِ بَحْرًا، وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَاِدْيًا، وَلَا يَشْتَرِي بِهِ دَابَّةً ذَاتَ كَيْدٍ رَطْبِيَّةً، فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ، فَبَلَغَ شَرْطُهُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ فَأَجَازَهُ (رواه الطبراني في الأوسط عن ابن عباس).

Artinya: “*Abbas bin Abdul Muthallib jika menyerahkan harta sebagai mudharabah, ia mensyaratkan kepada mudharib-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (mudharib) harus menanggung risikonya. Ketika persyaratan yang ditetapkan Abbas itu didengar Rasulullah, beliau membenarkannya*” (HR. Thabrani dari Ibnu Abbas).

### Pembayaran Secara Kredit

*Developer* tidak akan meminta biaya apapun kecuali uang muka atau *down payment* (DP) pada saat proses pengajuan kredit. Oleh karena itu *developer* tidak menggunakan jasa pihak ketiga atau perbankan dalam menyelenggarakan kredit pemilikan rumah, segala biaya yang dikeluarkan di luar biaya pembayaran rumah tidak akan muncul dalam pengajuan akad kredit di perumahan Tahfidz Residence. Pelaksanaan akad jual beli di Notaris dilakukan sebelum serah terima kunci maupun sesudah serah terima kunci di mana biaya akta jual beli, balik nama, BPHTB dan harga kelebihan tanah dibayarkan oleh calon pembeli.

Sistem pembayaran kredit apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, maka pembeli wajib menggabungkan pada bulan berikutnya. *Developer* tidak diperbolehkan memberi hukuman atau penalti kepada calon pembeli atas keterlambatan tersebut.

Sistem pembayaran secara kredit pada perumahan Tahfidz Residence akan memberikan syarat-syarat dokumen kepada calon pembeli sebelum melakukan pembayaran. Dokumen kelengkapan tersebut yaitu :

1. Kartu Keluarga.
2. Fotokopi KTP suami istri.
3. Slip Gaji.
4. Surat Nikah (bila sudah menikah).

5. NPWP.
6. Rekening tabungan tiga bulan terakhir.
7. Izin Usaha (SIUP, TDP, SITU).

Pembangunan rumah akan berjalan dan angsuran sudah bisa dimulai, meskipun rumah dalam tahap dibangun atau belum serah terima kunci. Segala perjanjian akad jual beli, keluhan atas bangunan dan lain-lain diatur pada perjanjian tertulis yang *developer* sampaikan kepada calon pembeli. Adapun Hadis Nabi dari Sa'id Al-Khudri yang berbunyi :

إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه : عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ (الْبَيْهَقِيُّ وَابْنُ مَاجَةَ وَصَحَّحَهُ ابْنُ حَبَّانٍ)

Artinya: *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."* (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Pembiayaan KPR Syariah yang digunakan oleh bank adalah pembiayaan *istishna* di mana pada pembiayaan tersebut menerapkan bunga. Bunga yang diberikan oleh bank dalam pembiayaan KPR Syariah sekitar 10% hingga 15%. Dalam SAK Syariah dijelaskan bahwa PSAK 104 atau *Istishna* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Sedangkan dalam KPR Syariah tanpa bank ini tanpa menerapkan bunga, sehingga dalam pembayarannya, sehingga dalam proses pembayarannya lebih mudah karena langsung kepada *developer*. Namun jumlah pembayaran bisa lebih mahal, karena biaya yang diberikan kepada calon pembeli tanpa ada potongan melainkan ada tambahan dari biaya pajak yang diberikan selain harga rumah dan tanah.

KPR Syariah yang menggunakan bank juga umumnya menggunakan akad *Ijarah*. SAK Syariah menjelaskan bahwa PSAK 107 atau *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan atau kepemilikan aset itu sendiri. Akad *Ijarah* dalam perbankan juga menerapkan bunga sebesar 10-15%. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi. Sedangkan KPR Syariah tanpa bank ini tidak ada sistem sewa dalam proses jual beli.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan penelitian pada KPR Syariah Non bank Tahfidz Residence menunjukkan bahwa pembiayaan yang diterapkan untuk jual beli adalah dengan akad murabahah, hampir sama seperti bank syariah pada umumnya. Pada pembiayaan pada KPR Syariah Non Bank Tahfidz Residence ini masih menerapkan bunga dalam perhitungannya, yaitu ada tambahan bunga pokok sebesar 15% dalam pembayaran downpayment (DP). KPR Tahfidz Residence juga menerapkan akad mudharabah yang merupakan akad kepercayaan dilakukan antara calon pembeli dengan *developer* dalam bertransaksi jual beli rumah. Model pembiayaan yang diajukan pada KPR Tahfidz Residence sedikit berbeda karena menerapkan sistem penyesuaian, yaitu

ketika calon pembeli ingin membeli, developer akan memberi kesempatan kepada calon pembeli untuk melakukan tawar menawar. Jika sudah mencapai keputusan bersama, maka kesepakatan tersebut sudah mengikat dua belah pihak dan harga tidak boleh berubah naik maupun turun.

Kredit Pemilikan Rumah Syariah agar bisa lebih transparan dalam menyampaikan informasi yang dibutuhkan kepada calon pembeli. Jika ada informasi biaya tambahan di luar dari ketentuan yang sepakati, KPR Syariah bisa memberi persyaratan atau daftar biaya-biaya tersebut dalam brosur maupun catatan kecil sehingga calon pembeli tidak ragu terhadap produk yang ditawarkan oleh developer. Akad yang digunakan dalam pembiayaan juga bisa di informasikan kepada calon pembeli agar calon pembeli sebagai orang awam mengerti perbedaan pembayaran melalui bank dengan pembayaran langsung kepada developer. Saran penulis lainnya ditujukan kepada penulis yang menemukan kasus semacam KPR Syariah seperti ini, untuk dilakukan pengecekan di berbagai media dan juga tempat. Penelitian ini juga terbatas karena adanya kendala yang tidak memungkinkan, sehingga harus aktif menghubungi pihak yang bersangkutan. Sehingga masyarakat lebih teredukasi dengan adanya informasi dari penelitian yang telah dilakukan, baik penelitian terdahulu atau yang terbaru.

## 5. REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2019). Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur, 2010, 2016, dan 2017 (online), Diakses tanggal 21 November 2019, dari halaman [jatim.bps.go.id](http://jatim.bps.go.id)
- Cahyono, B. I., Darminto, & Nuzula, N. F. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murahabah untuk Mendukung Pengendalian Intern. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, 25(1), 1–8. Retrieved from <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/viewFile/984/1166>
- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muammalat). *Universitas Negeri Surabaya*, 3(10), 1–25. Retrieved from <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>
- Febrina, T. D. N. (2013). Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surabaya. *Jurnal Akuntansi UNESA*, 1(3), 1–22.
- Firmansyah, & Arvian, E. (2016). *Non-Bank Approach in Islamic Mortgage : The Evidence from Indonesia Non-Bank Approach in Islamic Mortgage : The Evidence from Indonesia*. (October 2016), 1–7.
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan*, 10(3), 223–230. <https://doi.org/10.20473/jmtt.v10i3.6541>
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2017). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah*. SAKS. No.102 : Akad Murahabah. Jakarta : Salemba Empat.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2017). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah*. SAKS. No.105 : Akad Mudharabah. Jakarta : Salemba Empat.
- Haryanti, R. (2020). *Perumahan Syariah Bodong, dan Longgarnya Pengawasan*

*Pemerintah*. <https://properti.kompas.com/read/2020/01/07/160654221/perumahan-syariah-bodong-dan-longgarnya-pengawasan-pemerintah>. Diakses pada 5 Juni 2020.

- Putri, H., & Jamal, A. (2014). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Banda Aceh. *JURNAL EKONOMI DAN KEBIJAKAN PUBLIK INDONESIA*, 1(11), 55–61.
- Nurhayati, S. & Warsilah. (2015). *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Syarif, M. I. (2011). Konsep Riba Dalam Al-Quran Dan Literatur Fikih. *Al-Iqtishad*, III(Vol. III No. 2).