



Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon

**Mohammad Ridwan^{1✉}, Frida Eka Rahmatunnisa², Salmah³, Salsabilla Azzahra⁴, Tia Listiani⁵,
Tiyas Augustine⁵**

¹²³⁴⁵⁶Institut Agama Islam Bunga Bangsa Cirebon

Email : mohammadridwan@bungabangsacirebon.ac.id¹, ekafridahma@gmail.com²,
salsalsalmah2000@gmail.com³, tialistiani95@gmail.com⁴, tiyasazhari08@gmail.com⁵,

Received: 2021-07-17 ; Accepted: 2021-08-25; Published: 2021-08-28

Abstrak

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang karena rumah menjadi bagian penting sebagai tempat tinggal atau hunian untuk berlindung bagi manusia dari terpaan sinar matahari dan hujan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis transaksi program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Tinjauan Hukum Islam di Bank BTN Syariah Cabang Cirebon. Metode penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dengan pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi data. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas karena KPR memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan biaya terjangkau. KPR disediakan oleh pemerintah yang bekerjasama dengan perbankan untuk masyarakat yang belum memiliki rumah. Sedangkan analisis transaksi kredit pemilikan rumah (KPR) pada perbankan syariah dalam tinjauan hukum islam dapat diterapkan dengan akad murabahah yang sesuai dengan ketetapan syariah. Akad murabahah ini memberikan solusi bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah dengan biaya terjangkau melalui mekanisme pembiayaan yang difasilitasi oleh developer perumahan dan perbankan untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat.

Kata Kunci : *Tinjauan Hukum Islam, Transaksi KPR, BTN Syari'ah*

ABSTRACT

The house is one of the primary needs for humans, in today's era because the house is an important part of a place to live or shelter for humans from exposure to sunlight and rain. This study aims to determine the analysis of the Home Ownership Credit (KPR) program transactions in the Islamic Law Review at Bank BTN Syariah Cirebon Branch. This research method uses qualitative research with a descriptive approach with data collection in this study using observation, interviews, documentation and data triangulation. The conclusion of this research is that housing loans (KPR) can be used by the wider community because KPR makes it easy for people who want to own a house at an affordable cost. KPR is provided by the government in collaboration with banks for people who do not have a home. Meanwhile, the analysis of housing ownership credit transactions (KPR) in Islamic banking in the review of Islamic law can be applied with a murabahah contract in accordance with sharia provisions. This murabahah contract provides a solution for people who want to own a house at an affordable cost through a financing mechanism facilitated by housing and banking developers to fulfill housing needs for the community.

Key Words : *Review of Islamic Law, KPR Transactions, BTN Syari'ah*

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota besar. Rumah juga bagian dari bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana berlindung bagi manusia dari terpaan sinar matahari dan hujan. Rumah juga merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia. Akan tetapi masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Masyarakat dengan penghasilan rendah sangat sulit mendapatkan rumah secara tunai.

Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk mendirikan sebuah rumah. Hal ini menjadikan pertumbuhan ekonomi berkembang dengan pesat yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah. (Sukarnoto, T., 2020). Kebutuhan masyarakat akan rumah menjadi pasar tersendiri dalam perspektif bisnis. Pasar dalam syariah adalah tempat bertemunya antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang dan jasa sesuai dengan syariat Islam. (Cahyono, H., 2020).

Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para developer berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya dibidang perumahan. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah tempat tinggal. Dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para developer memutar otak untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai caras salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga terjangkau. Disamping itu, developer juga bekerjasama dengan bank dalam membantu pembiayaan kepemilikan rumah dengan produknya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat. (Alanshari, F., & Marlius, D., 2018)

Dengan demikian, pemerintah menyediakan program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut yakni dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hal ini sesuai dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 28 H ayat (1). Dalam UUD 1945 dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Jauh sebelum UUD 1945 diamandemen yaitu pada tahun 1974, pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 membuat program kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR pertama kali direalisasikan oleh bank milik negara yaitu Bank Tabungan Negara. Hal ini dilakukan sebagai bentuk implementasi kepemimpinan dunia ekonomi secara sukarela dengan semangat dan berdedikasi. (Ridwan & Triwulan, 2020)

Majelis Ulama Indonesia memfatwakan tentang hukum bunga bank adalah haram, sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (Interest/Fa'idah), bank-bank konvensional mulai membuka cabang khusus melayani sistem syariat. Hal ini didasari karena masyarakat tidak ingin menggunakan jasa bank yang menerapkan sistem bunga. (Zainudin, 2010) Keberadaan perbankan Syariah menjadi keharusan untuk mengatasi masyarakat yang menginginkan konsep Islam dalam setiap transaksi yang bebas dari adanya bunga. Oleh karena itu perbedaan mendasar antara perbankan Syariah dengan perbankan konvensional terdapat pada ada

tidaknya bunga. Dalam perbankan Syariah digunakannya sistem bagi hasil. “Nasabah yang menabung di bank Syariah tidak akan diberikan keuntungan bunga melainkan keuntungan berupa bagi hasil”. Hukum bermuamalah dalam Islam pada asalnya halal dan boleh, sampai ada dalil yang melarangnya. Allah Ta’ala berfirman dalam Al Qur’an :

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا

Artinya: “Dia-lah (Allah) yang Menciptakan segala apa yang ada di bumi untukmu” (Q.S Al-Baqarah:29)

Islam tidak melarang manusia bermuamalah dengan siapapun, kecuali muamalah yang melanggar syariat agama. Islam memberikan kebebasan dalam bermuamalah selama tidak menyimpang dari ketentuan syariat misalkan dalam jual beli atau lainnya. Bidang muamalah akan selalu berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, sehingga diperlukan pembaharuan hukum yang sesuai dengan kaidah syariah dalam bertransaksi muamalah. (Karim, 2013) Muamalah yang sering dijalankan manusia dengan manusia lain adalah jual beli yang tidak akan lepas dari yang namanya akad atau transaksi antara pihak pertama dan pihak kedua. Hal itu juga dilakukan dalam jual beli rumah yang dalam istilah perbankan disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berkaitan dengan KPR yang dilakukan perbankan Syariah, Islam tidak melarang jual-beli dengan sistem kredit. Allah Ta’ala berfirman

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (Q.S. Al-Baqarah : 282).

Ayat tersebut menjelaskan tentang adanya ketentuan hukum dalam berjual beli secara kredit dengan catatan selama dilakukan sesuai tuntunan ajaran Islam maka diperbolehkan. Sehingga bilamana transaksi-transaksi yang dilakukan melanggar syariat Islam, maka hal itu yang dilarang.

Salah satu transaksi-transaksi yang melanggar syariat Islam adalah transaksi yang mengandung unsur riba. Jual-beli dengan sistem kredit sangat rentan mengandung unsur riba. Riba terjadi ketika debitur telah jatuh tempo dalam pembayaran yang kemudian dikenakan denda, maka denda itulah riba atau terjadi pada adanya bunga. (Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S., 2019)

Penelitian tentang Kredit pemilikan rumah telah banyak dibahas oleh peneliti sebelumnya, salah satunya adalah penelitian yang membahas sistem pendukung keputusan penentuan kredit pemilikan rumah menerapkan multi-objective optimization on the basis of ratio analysis (moora) dilakukan untuk mengetahui sistem yang mendukung keputusan KPR dari nasabah. (Al-Hafiz, N. W., Mesran, M., & Suginam, S., 2017) Penelitian tentang kualitas produk, suku bunga dan kualitas pelayanan pengaruhnya terhadap kepuasan pelanggan KPR Bank BTN Cabang Manado juga dikaji untuk mengetahui kepuasan pelanggan dalam Kredit Pemilikan Rumah. (Tumangkeng, G.A., 2013) Penelitian lain juga dibahas tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) studi kasus di kota malang. (Habiby, T.R., 2012) Dalam akad syariah juga dikaji penelitian tentang analisis perbandingan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank

konvensional dengan pembiayaan murabahah (KPR) pada bank syariah. (Satria, M. R., & Setiani, T., 2018) dan penelitian lainnya tentang analisis pengaruh diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas layanan dan sikap konsumen terhadap keputusan pengambilan kredit pemilikan rumah (KPR). (Ayodya, D., & Khasanah, I., 2016)

Beberapa penelitian diatas merupakan kajian kredit pemilikan rumah yang telah dibahas oleh peneliti sebelumnya, dalam penelitian ini terdapat perbedaan dimana penelitian ini merupakan penelitian terbaru yang mengkaji tentang analisis transaksi Kredit yang ditinjau dari perspektif Hukum Islam. Penelitian ini dilakukan berdasarkan hasil observasi yang menunjukkan bahwa banyaknya nasabah bank BTN Syariah yang hendak membeli rumah dengan sistem kredit. Oleh karena itu, dalam penelitian ini diambil judul penelitian tentang *Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon*.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode dalam penulisan ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, dimana penulis memberi gambaran terhadap obyek, peristiwa, suasana dan latar belakang secara detil dan faktual. Penulisan deskriptif memerlukan pengamatan yang sangat cermat dengan mencatat secara detail. Tujuan penulisan deskriptif adalah untuk memberi pemahaman tentang hukum islam terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah di Cirebon.

Adapun pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan obsevasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi data untuk menunjang validitas data dalam penelitian yang dilakukan. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan nopember s.d desember tahun 2020 di Bank BTN Syariah Tbk. Cabang Cirebon.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Transaksi Jual Beli dalam Islam

a. Pengertian Jual-Beli

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi adalah sama, yaitu tukar menukar barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. Jadi yang dimaksud jual beli ialah pertukaran barang atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar sah). (Gemala, 2005)

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *albai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli (Haroen, 2000:111). Menurut bahasa, jual beli berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu (Al-Jaziri, 2003:123). Sedangkan menurut istilah yang dimaksud jual beli atau bisnis, ada sebagian ulama memberikan pemaknaan tentang jual beli (bisnis), diantaranya; ulama Hanafiyah “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (benda) berdasarkan cara khusus (yang di bolehkan) syara' yang disepakati”. Menurut Imam nawawi dalam al-majmu' mengatakan “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”. Menukar barang dengan barang atau barang

dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling rela (Suhendi, 2007 : 69-70).

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan kebajikan yang telah disyariatkan dalam Islam, hukumnya boleh. Mengenai transaksi jual beli ini banyak disebut dalam al-Qur'an, hadits serta ijma'. Ayat-ayat al-Qur'an dan hadist yang berkenaan dengan transaksi jual beli diantaranya, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

Artinya: "Janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan cara yang batil kecuali dengan jalan jual beli yang suka sama suka ..." (QS.An-nisa" : 29).

Dalam transaksi jual beli, Allah SWT memberikan rambu-rambu agar berjalan sesuai dengan prinsip syari'ah yaitu menghindari perselisihan diantara kedua belah pihak, perbuatan yang dilarang. Diantara ketentuan tersebut yaitu anjuran agar setiap transaksi dalam muamalah dilakukan secara suka sama suka. Rasulullah bersabda dalam sebuah hadist :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ
أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. رَوَاهُ الْبُزَّارُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Artinya: "Dari Rifa'ah bin Rafi" r.a. sesungguhnya Nabi s.a.w. pernah ditanya seorang sahabat mengenai usaha atau pekerjaan, apakah yang paling baik? Rasul s.a.w. menjawab: usaha seorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik ". (HR. al-Bazzar dan al-Hakim). (Hidayat, 2008)

Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa al-bai' (jual beli) merupakan perbuatan yang baik. Dalam jual beli seseorang berusaha saling membantu untuk menukar barang dan memenuhi kebutuhannya. Ijma' ulama menyepakati bahwa al-bai' boleh dilakukan, kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa ada pertolongan dan bantuan dari saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, jual beli sudah menjadi satu bagian dari kehidupan didunia ini, dan Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan hidupnya. (Syarifuddin, 2003) Dalam hal ini, Sayyid Sabiq berkata bahwa para ulama sepakat mengenai kebolehan jual beli (berdagang) sebagai perkara yang telah dipraktekkan sejak zaman Nabi Saw hingga masa kini. (Sabiq, 2000).

c. Rukun Jual-Beli

Rukun jual beli adalah sesuatu yang harus ada dalam jual beli, sehingga transaksi bisa terjadi. (Arifin, 2016) Rukun jual beli ada 3,yaitu

1) *Al-Aqidan* yaitu dua pihak yang melakukan akad atau disebut juga subjek jual beli. Subjek jual beli terdiri dari penjual dan pembeli. Berkaitan dengan pihak-

pihak pelaku harus memiliki kompetensi dalam melakukan aktivitas jual-beli, yaitu mereka yang sudah aqil baligh serta berkemampuan memilih. Anak kecil yang belum *mumayyiz*, orang gila atau orang yang dipaksa tidak sah melakukan transaksi jual-belinya.

- 2) *Al-Maq'ud 'Alaih* yaitu objek jual beli atau barang/jasa.
- 3) *Shighat* akad: ucapan atau isyarat dari penjual dan pembeli yang menunjukkan keinginan mereka untuk melakukan tanpa paksaan.

d. Syarat Sah Akad Jual-Beli

- 1) Berakal. Seseorang yang bertransaksi harus baligh dan beraqal sehat.
- 2) Kehendak sendiri. Melakukan transaksi jual beli harus sukarela tidak karena terpaksa.
- 3) Mengetahui. Para pihak harus mengetahui kejelasan barang dan harganya.
- 4) Suci barangnya. Barang yang diperjualbelikan tidak mengandung najis dan bukan barang yang haram.
- 5) Barang bermanfaat. Barang yang diperjualbelikan bermamfaat dan tidak mubazir.
- 6) Barang Sudah dimiliki. Penjual sudah memiliki hak menjual barang tersebut, baik barang tersebut sudah dibeli dari produsen ataupun telah memperoleh izin menjual barang dari pemilik barang.
- 7) Barang dapat diserahkan terimakan. Jika barang tidak dapat diserahkan akan menimbulkan kerugian salah satu pihak.
- 8) Ijab dan qabul transaksi harus saling berhubung. Tidak terpisah meski berbeda tempat.
- 9) Lafadz dan perbuatan harus jelas. Pengucapan menjual dan membeli harus jelas agar tidak ada kekeliruan.

2. Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yang berlaku diperbankan yaitu :

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

3. Sistem Transaksi KPR di Bank Syariah Cirebon

KPR syariah menawarkan fitur yang berbeda dengan KPR konvensional. Bukan hanya soal mekanisme yang sesuai syariah Islam, tetapi KPR Syariah memberikan kemudahan dalam mengatur keuangan dalam jangka panjang. Di KPR konvensional, salah satu

masalah adalah menaikkan cicilan pinjaman KPR ketika masa bunga tetap selesai. Karena saat masuk masa tersebut, bunga pinjaman akan mengikuti bunga pasar. Kenaikkan cicilan ini membuat kaget banyak keluarga dan pastinya mengacaukan keuangan keluarga karena cicilan KPR bukan sesuatu yang bisa tidak dibayar. KPR Syariah memiliki fitur cicilan tetap sampai akhir masa pinjaman. Jumlah angsuran KPR Syariah tidak akan berubah sampai tenor kredit selesai. Jadi kalau angsuran KPR konvensional bisa tiba-tiba naik tanpa pemberitahuan akibat perubahan bunga di pasar, cicilan KPR Syariah tidak akan terpengaruh dan tidak berubah.

Dengan angsuran KPR yang tetap cocok buat para pegawai dengan pendapatan tetap karena bisa mengatur pola pengeluaran dengan lebih terencana. Sebagai contoh ilustrasi perhitungan kredit di salah satu bank dengan produk KPR Syariah adalah pinjaman biaya pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000,- dengan masa tenor pinjaman 20 tahun. Pembeli harus membayar uang muka/DP rumah 15% sebesar Rp. 20.000.000,- Minimum DP ini harus dibayar ke developer atau pemilik rumah. Berdasarkan simulasi KPR, maka kredit atau cicilan per bulan dibayarkan sebesar Rp. 945.000,- per bulan selama 20 tahun. Ini belum termasuk biaya notaris dan administrasi.

Jadi berdasarkan ilustrasi perhitungan tersebut maka transaksi kredit pemilikan rumah (KPR) dapat dijangkau oleh seluruh kalangan masyarakat baik yang ekonomi menengah ke atas maupun ekonomi menengah ke bawah. Sehingga program pembiayaan pemilikan rumah yang diprogramkan pemerintah bekerjasama dengan perbankan dapat tercapai dengan maksimal.

4. Sistem Transaksi KPR dalam Tinjauan Hukum Islam di Bank BTN Syariah Cirebon

a. KPR dengan Akad Murabahah

Murabahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang. Meliputi harga dan biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (margin) yang diinginkan. Jual beli secara etimologis berarti menukar harta dengan harta. Adapun secara terminologis jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan. Jual beli disebut juga dengan Ba'`i yaitu transaksi pertukaran antaranya yang berbentuk barang dengan yang berbentuk uang. Transaksi ini lazim disebut sebagai transaksi jual beli. Dalam transaksi ini, keuntungan penjualan sudah dimasukkan dalam harga jual sehingga penjual tidak perlu memberitahukan tingkat keuntungan yang diinginkan. Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda yang mempunyai nilai tukar antara dua pihak yaitu pihak penjual dan pembeli dimana yang satu memberikan benda yang akan di beli dan yang satu lagi menyerahkan uang atau sesuatu yang dapat dijadikan nilai tukar.

b. Dasar Hukum Murabahah

1) Al-Qur'an

Dalam Al Qur'an telah dijelaskan secara tersirat tentang akad murabahah dalam jual beli. Sebagaimana yang termaktub dalam surat Al-Baqarah ayat 283 :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”(QS. Al Baqarah : 283)

Pada ayat diatas dijelaskan apabila dalam transaksi jual beli tidak dilakukan secara tunai pada pembayarannya maka hendaklah dicatat dan juga si pembeli dapat memberikan tangguhan sebagai jaminan. Ini berarti dalam transaksi jual beli diperbolehkan apabila pembayarannya tidak dilakukan secara tunai.

2) Hadist Riwayat Bukhori dan Muslim

Abdullah bin Umar ra. berkata : *seseorang memberi tahu kepada Nabi SAW. Bahwa ia selalu tertipu dalam pembelian atau penjualan, maka Nabi SAW bersabda kepadanya: jika anda membeli sesuatu maka katakan kepada penjualnya : tidak ada tipu menipu dalam agama.* (Bukhari, Muslim)

Hadist di atas menjelaskan bahwa tidak ada penipuan di dalam jual beli. Dalam jual beli haruslah ada kejelasan tentang objek jual belinya, penjual harus memberi keterangan dengan jelas tentang objek jual belinya dan tidak boleh ada unsur penipuan di dalamnya.

c. Rukun dan Syarat Murabahah

Transaksi yang digunakan dalam murabahah haruslah memenuhi rukun dan syarat. Adapun Rukun dan syarat dalam murabahah (jual beli) adalah sebagai berikut:

- 1) Rukun jual beli dengan sistem murabahah menurut jumhur ulama ada empat, yaitu yaitu penjual, pembeli, sighthat, serta barang atau sesuatu yang diakadkan. Berikut penjelasan rukun tersebut :
 - a) Ba’I (Penjual) yaitu pihak yang menjual objek yang diperjual belikan, baik itu barang dari pemilik asli ataupun orang lain yang menjadi wakil dari sang pemilik asli sehingga memiliki hak untuk mentransaksikannya.
 - b) Mustari (Pembeli) yaitu pihak yang membeli objek yang di perjual belikan atau menghabiskan nilai guna barang yang dibelanjakan oleh penjual.
 - c) Objek jual beli (Mabi’), yaitu objek atau barang yang diperjualbelikan. Biasanya objek yang sering diajukan dalam permohonan pembiayaan murabahah adalah barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya.
 - d) Shigat (ijab dan qabul) merupakan suatu persetujuan yang dilakukan antara penjual dan pembeli ketika melakukan transaksi jual beli, ketika jual beli

telah terlaksana maka penjual menyerahkan objek jual beli kepada pembeli sedangkan pembeli membayarkan pembayaran kepada dari penjual seperti “aku jual benda ini kepadamu dengan harga sekian” dan qabul merupakan jawaban dari pembeli seperti “aku beli benda ini dengan harga sekian”. Dengan terlaksananya sighthat (ijab qabul) maka jual beli akan menjadi sah dengan adanya kerelaan diantara keduanya.

- 2) Syarat-syarat dalam jual beli Murabahah adalah :
 - a) Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan dipaksa.
 - b) Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran, jenis dan jumlahnya.
 - c) Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan mekanisme pembayarannya disebutkan dengan jelas.
 - d) Pernyataan serah terima dalam ijab qabul harus dijelaskan dengan menyebutkan secara fisik pihak-pihak yang terlibat dalam berakad.

Berdasarkan keterangan di atas maka analisis transaksi kredit pemilikan rumah (KPR) pada perbankan syariah dapat diterapkan dengan akad murabahah yang telah disesuaikan berdasarkan ketentuan dan ketetapan syariah berdasarkan ijma ulama khususnya di Indonesia. Akad murabahah ini memberikan solusi bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah dengan biaya terjangkau melalui mekanisme pembiayaan yang difasilitasi oleh developer perumahan dan perbankan dengan menyepakati akad murabahah dalam transaksinya dimana akad murabahah itu dapat diartikan mengalihhkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas karena KPR memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan biaya terjangkau. KPR disediakan oleh pemerintah yang bekerjasama dengan perbankan karena KPR merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR pada Perbankan dibedakan dalam dua jenis yaitu :
 - a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
 - b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.
2. Analisis transaksi kredit pemilikan rumah (KPR) pada perbankan syariah dalam tinjauan hukum islam dapat diterapkan dengan akad murabahah yang telah disesuaikan

berdasarkan ketentuan dan ketetapan syariah. Akad murabahah ini memberikan solusi bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah dengan biaya terjangkau melalui mekanisme pembiayaan yang difasilitasi oleh developer perumahan dan perbankan untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat.

3.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah al-Mushlih, Shalah ash-Shawi. (2015). Fikih Ekonomi Islam. Terjemahan Abu Umar Basyir. Jakarta. Darul Haq.
- Adiwarman A, Karim. (2013). Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany. (2008). Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam, Hadist No.800, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 “Bulughul Maram”, Tasikmalaya. Pustaka Al-Hidayat.
- Al-Hafiz, N. W., Mesran, M., & Suginam, S. (2017). Sistem Pendukung Keputusan Penentuan Kredit Pemilikan Rumah Menerapkan Multi-Objective Optimization On The Basis Of Ratio Analysis (Moora). *KOMIK (Konferensi Nasional Teknologi Informasi dan Komputer)*, 1(1).
- Al-Jaziri, Abdurrahman. (2003). Fiqh ala Madzahib al-Arba‘ah, Juz III, Beirut : Dar al-Qalam, t.th
- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi.
- Amir Syarifuddin. (2003). Garis-garis Besar Fiqih. Bogor. Kencana.
- Ayodya, D., & Khasanah, I. (2016). Analisis Pengaruh Diferensiasi Produk, Kualitas Produk, Kualitas Layanan Dan Sikap Konsumen Terhadap Keputusan Pengambilan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). *Diponegoro Journal of Management*, 5(3), 807-817.
- Cahyono, H. (2020). Konsep Pasar Syariah Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam. *Ecobankers: Journal of Economy and Banking*, 1(2), 14-27.
- Departemen Agama RI. (2000). Al-Qur’an dan Terjemahannya. Jakarta. Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al Qur’an.
- Gemala Dewi. (2005). Hukum Perikatan Islam di Indonesia. Jakarta. Kencana.
- Habiby, T. R. (2012). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 1(2).
- Hendi Suhendi. (2002). Fiqh Muamalah. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Arifin bin Baderi. (2016). Panduan Praktis Fikih Perniagaan Islam : Berbisnis dan Berdagang Sesuai Sunnah Nabi. Jakarta. Darul Haq.
- Nasrun Haroen. (2000). Fiqh muamalah. Jakarta. Gaya Media Pratama.
- Ridwan, M., & Triwulan, A. (2020). The Implementation of Zakat Profession By Employees Income in Public Health Center (PHC) Sitopeng Cirebon City. *Journal of Social Science*, 1(4), 142-146.
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 167-181.
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105-18.
- Sayyid Sabiq. (2000). Fiqh al-Sunnah, Terj. Kamaluddin dan Marzuki. Bandung. Al-Ma‘arif.

-
- Sukarnoto, T. (2020). Trickle Down Economic, Atribut Produk Bank Syariah Dan Going Concern Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. *Ecobankers: Journal of Economy and Banking*, 1(2), 1-13.
- Tumangkeng, G. A. (2013). Kualitas Produk, Suku Bunga dan Kualitas Pelayanan Pengaruhnya Terhadap Kepuasan Pelanggan KPR Bank BTN Cabang Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(4).
- Zainuddin Ali (2010). Hukum Perbankan Syariah. Edisi 1, Cetakan 2. Jakarta. Sinar Grafik.