

**TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI KOPERASI PERUMAHAN
UMUM NASIONAL KOTA MANADO**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar Sarjana dalam
Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh :
Rahmawati Rasid
NIM. 16.4.1.036

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH**

1443 H/2022 H

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Rahmawati Rasid

NIM : 16.4.1.036

Program : Sarjana (Strata Satu)

Institusi : IAIN Manado

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa SKRIPSI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya

Manado, 9 Februari 2022

Saya yang menyatakan.

A 1000 Rupiah postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SPRITUS RUPYAH 1000' and 'METERAN TEMPEL'. The serial number '4068AAJX011114600' is visible at the bottom.

Rahmawati Rasid
NIM. 16.4.1.036

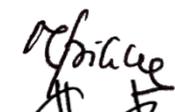
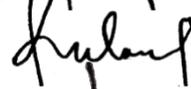
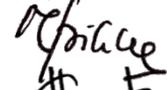
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “**Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah kota Manado**” yang disusun oleh Rahmawati Rasid, NIM: 16.4.1.036, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah IAIN Manado, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada 31 Januari 2022 bertepatan dengan 28 Jumadil Akhirah 1443 H dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, Program Studi Ekonomi Syariah, dengan beberapa perbaikan.

Manado, 9 Februari 2022 M

8 Rajab 1443 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Dr. Hj. Nurlaila Harun, M.Si	()
Sekretaris	: Dr. Andi Mukarramah Nagauleng, M.Pd	()
Munaqisy I	: Hi. Ridwan Jamal, M.HI	()
Munaqisy II	: Chadijah Haris, M.M	()
Pembimbing I	: Dr. Hj. Nurlaila Harun, M.Si	()
Pembimbing II	: Dr. Andi Mukarramah Nagauleng, M.Pd	()

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam





Dr. Rosdalina Bukido, S.Ag., M.Hum
NIP. 197803242006042003

ABSTRAK

Nama : Rahmawati Rasid

NIM : 16.4.1.036

Prodi : Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah
di KOPERUMNAS Kota Manado

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Kota Manado dan untuk mengetahui Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Kota Manado. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Teknik yang digunakan untuk mengumpul data yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh data lapangan. Data tersebut selanjutnya dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa Pembiayaan pemilikan rumah syariah di KOPERUMNAS Kota Manado yang sederhana dan simpel menerapkan konsep pelaksanaan pembiayaan yang tanpa bank, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa riba. Tetapi fasid dalam pelaksanaan akad murabahah karena tidak sesuai dengan ketentuan akad perjanjian murabahah. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS Kota Manado belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.

Kata Kunci : Tinjauan Ekonomi Islam, Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

ABSTRACT

Name : Rahmawati Rasid
 Student Number : 16.4.1.036
 Title : An Overview of Islamic Economics on Sharia Home Ownership Financing at KOPERUMNAS Manado

The purposes of this study are to observe the implementation of Sharia Home Ownership Financing in the National Sharia Public Housing Cooperative of Manado and to determine the Islamic Economic Review of Sharia Home Ownership Financing in the National Sharia Public Housing Cooperative of Manado City.

This study used qualitative research methods. The techniques used to collect data are observation, interviews and documentation. Data collection which obtained in the field was then analyzed by means of qualitative descriptive.

The results of this study are that Islamic home ownership financing at KOPERUMNAS Manado City applies the concept of Sharia with the implementation of financing carried out without banks, without fines, without confiscation and without usury. Yet it is defective in the implementation of the *murabahah* contract because it is not in accordance with the provisions of the *murabahah* agreement. The results of this study also indicate that the implementation of Islamic home ownership financing at KOPERUMNAS Manado City is not fully in accordance with Islamic economic principles.

Keywords: *Islamic Economics Review, Sharia Home Ownership Financing*



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT, ucapan yang paling indah dan mulia adalah memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena atas hidayah dan izin-Nya lah sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah kota Manado”** sebagai salah satu prasyarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari banyaknya orang yang berperan memberikan motivasi, dukungan, bantuan bimbingan dan doa dari berbagai pihak terutama kedua orang tua penulis, ayahanda tercinta Abd. Rahman Rasid dan ibunda tercinta dan terkasih Aisyah Soleman atas cinta dan kasih sayang kalian yang tak pernah usai, terima kasih atas doa kedua orang tua yang senantiasa mengiringi setiap langkah dan ikhtiar bagi penulis yang menjadi cambuk semangat yang kuat bagi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini dengan segera mungkin. Terima kasih yang tak terhingga penulis ucapkan untuk kedua orang tua tercinta atas kerja keras kalian selama ini, selalu ikhlas walau ditengah kesusahan, semoga kelulusan kuliah ini dengan nilai yang baik sedikit membayar kebaikan dan keikhlasan ayah dan ibu yang tak bisa penulis balaskan. Semoga Allah swt merahmati dan melindungi selalu keluarga kita. Ucapan terimakasih juga penulis haturkan kepada :

1. Delmus Puneri Salim, M.A., M.Res., Ph.D selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
2. Dr. Ahmad Rajafi, M.Hi selaku Wakil Rektor I Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
3. Dr. Radlyah H. Jan, S.E., M.Si selaku Wakil Rektor II Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
4. Dr. Musdalifah, M.Si selaku Wakil rektor III Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.

5. Dr. Rosdalina, M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
6. Bapak Sjamsuddin, A.K. Antuli, S.Ag., M.A selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
7. Dr. Hj. Nurlaila Harun. M.Si selaku Dosen Pembimbing I dan Dr. Andi Mukarramah Nagauleng, M.Pd selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan dari awal hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
8. Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado beserta stafnya.
9. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, yang telah membantu penulis dalam berbagai pengurusan dan penyelesaian segala administrasi.
10. Pengembang KOPERUMNAS kota Manado, yang sudah mengizinkan saya untuk meneliti di KOPERUMNAS Manado, Anggota KOPERUMNAS kota Manado, yang sudah membantu peneliti selama melakukan penelitian di KOPERUMNAS kota Manado.
11. Kakak penulis, Rahmatia Rasid yang selalu memberi dukungan, masukan dan bantuan berupa materi dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Teman-Teman Seperjuangan angkatan 2016 Khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Syariah Kelas Ekonomi Syariah A yang selalu memberikan support selama penulisan skripsi ini.
13. Sahabat-sahabat tercinta Redha Mohammad, Nadila Jaseh, Anggi Ladiku, Fathia Soleman, Muthia Putry, Lifia Datau dan Ismy Faradilla yang selalu bersedia membantu kapanpun dan tetap setia dalam keadaan apapun.
14. Sahabat sahabati satu angkatan dan satu jiwa PMII Metro Manado, Fahrozin Papatungan, Satriadi Manoppo, Ramadhana, Adit Lahiya, Ramadhan Labodu, Bayu Yunus, Vadlan Labulango, Adi Kurusi, Taufik Darusin, Sri Elen Pomulu,

Ferial Alkatiri, Fauzia Kadir yang selalu memberikan suport kepada penulis sehingga terselesainya skripsi ini.

Manado, 9 Februari 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rahmawati Rasid', with a stylized flourish at the end.

Rahmawati Rasid
NIM. 16.4.1.036

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Batasan Masalah	5
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian.....	6
F. Manfaat Penelitian.....	6
G. Definisi Operasional	7
H. Penelitian Terdahulu	8
BAB II KAJIAN TEORI	12
A. Ekonomi Islam	12
B. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah	18
BAB III Metode Penelitian	32
A. Tempat dan Waktu	32
B. Rancangan Penelitian	32
C. Sumber Data.....	32
D. Instrumen Penelitian	33
E. Teknik Pengumpulan Data	33
F. Teknik Analisis Data	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Gambaran Umum KOPERUMNAS	37
B. Hasil Penelitian	42
C. Pembahasan Hasil Penelitian	53
BAB V PENUTUP	63
A. Kesimpulan	63

B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN-LAMPIRAN	67

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi, muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan.¹ Kehadiran agama Islam yang dibawa Nabi Muhammad SAW diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia itu menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermakna dalam arti yang seluas-luasnya.²

Banyak orang yang menganggap bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran Islam bukan hanya ibadah, melainkan sistem kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku *khalifah* Allah SWT di muka bumi ini.³ Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi karena hal itu merupakan naluri manusia. Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya.

Teori ekonomi menyatakan kebutuhan primer manusia terdiri dari, kebutuhan sandang, pangan dan papan. Pada saat ini kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama, hal ini terbukti dengan data permintaan dan penjualan rumah terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan angka pertumbuhan penduduk.⁴

¹ Ramlah, "Studi Tentang Tata Cara Penjualan Hasil Bumi Di Kecamatan Malengke Barat (Tinjauan Ekonomi Islam)," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2021, 1.

² Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006). 1

³ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Ed. 1 Cet. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010). 2

⁴ Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti, "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon," *Edunomic*, 2.2 (2014), 96.

Rumah merupakan impian setiap keluarga untuk memilikinya. Rumah adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal yang berguna sebagai tempat berlindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya. Sebagaimana diatur dalam pasal 28H Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.⁵ Akan tetapi hal ini tidak diimbangi dengan lahan yang tersedia. Terbatasnya lahan untuk membangun rumah menyebabkan harga rumah semakin melambung tinggi. Tingginya harga tersebut menyebabkan tidak mudah untuk mendapatkan tempat tinggal. Sementara itu, masalah ini dilihat sebagai peluang usaha dan dijadikan motivasi oleh pengembang perumahan.⁶

Perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu perumahan juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu dan diperkenalkan dengan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat, sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.⁷

Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat dipertanian, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa kredit pemilikan rumah (KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga Negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.⁸

⁵ Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28H Ayat 1

⁶ Winarti, “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Koperasi Perumahan Umum Nasional Menurut Regulasi Pembiayaan Syariah,” 2019, 2.

⁷ Eko Budihardjo, *Percikan Masalah Arsitektur* (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 1987). 148

⁸ M Farid Nur Yahya, “Analisis Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah IB Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng,” 2015, 10.

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional. Pada prinsipnya KPR konvensional dalam menjalankan programnya menggunakan sistem kredit berbunga dimana para nasabah diwajibkan membayar sejumlah uang beserta bunga sesuai dengan kesepakatan transaksi. Hal yang ditetapkan dalam KPR konvensional antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli (*debitur*). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank dan biaya notaris.⁹

Seiring berjalannya waktu pengembang perumahan (*developer*) mulai mengembangkan perumahan dengan menggunakan sistem syariah dan tidak lagi menggunakan bank sebagai layanan jasa pemilikan rumah secara kredit. Para pengusaha pengembang perumahan (*developer*) bekerja secara *independent*, baik dari segi pembiayaan maupun pemasaran rumah syariahnya yang tidak melibatkan pihak bank dengan tujuan untuk mempermudah nasabah dan yang paling penting untuk menghindari riba.¹⁰

Sistem perumahan Syariah sudah menjadi keputusan para Ulama fiqh sejak tahun 1990. Berikut kutipan Keputusan Majma' *Al-Fiqh Al-Islami* (di bawah Mukhtar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah *Al-Majma' Mukhtar VI*, Volume 1, halaman 81). Majelis Majma' *Al-Fiqh Al-Islami* menyelenggarakan Mukhtar ke-6 di Jeddah KSA, tanggal 17-23 Sya'ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M. Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada *Al-Majma'* serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, *Majma' Al-Fiqh Al-Islami* memutuskan:¹¹

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal. Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga,

⁹ H.A. Hafiz Anshary Az dan Khuzaimah T Yanggo, *Problematika Hukum Islam Kontemporer* (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1995). 51

¹⁰ Winarti. 2

¹¹ Komunitas Pengusaha Muslim Indonesia, "KPR dan Peran Pemerintah – Keputusan Majma' *Al-Fiqh Al-Islami* (di bawah OKI : Organisasi Konferensi Islam)" <<http://pengusahamuslim.com/kpr-dan-peran-1811.html>>.

baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariah karena termasuk praktik riba.

Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, diantaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.
2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan syariat.
3. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
4. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istishna'*, jika dianggap sebagai suatu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalahpahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan.

Salah satu pengembang perumahan (*developer*), yang menggunakan sistem Syariah adalah Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah. KOPERUMNAS merupakan *pioneer* koperasi rumah tanpa riba dengan memfokuskan diri membangun rumah murah dengan cicilan yang terjangkau.¹² KOPERUMNAS hadir di beberapa wilayah di Indonesia, salah satunya di Kota

¹² Company Profile Koperumnas, www.koperumnas.co.id

Manado. Yang berlokasi di Jln. Kairagi 2, Kel. Kairagi 2, Kec. Mapanget. Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara.

Manager Cabang Kabupaten KOPERUMNAS kota Manado, Bapak Bratayudha Leo Gusti mengatakan KOPERUMNAS menawarkan rumah dengan harga murah yang setiap transaksinya berdasarkan Syariah. Sangat cocok untuk masyarakat Manado khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah dengan harga murah dan dengan cara yang mudah. Kami menawarkan rumah dengan konsep tanpa riba, tanpa bank, tanpa *BI Checking*, tanpa denda dan tanpa sita.¹³

KOPERUMNAS merupakan perumahan pertama yang hadir di Kota Manado dengan penjualan rumah menggunakan konsep Syariah dalam setiap transaksinya. Selama ini masyarakat Manado terbiasa dengan KPR konvensional dan bunga. Oleh karena itu KOPERUMNAS menawarkan rumah murah yang bebas riba, bank, *BI Checking*, sita dan denda.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian skripsi. Dengan judul penelitian **“Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Kota Manado”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa permasalahan yang dapat diidentifikasi dalam penelitian ini, antara lain :

1. Tingginya harga rumah menyebabkan tidak mudah untuk mendapatkan tempat tinggal
2. Sulitnya proses pembiayaan KPR di bank
3. Pengembang perumahan (*developer*) bekerja secara *independent* tanpa bank

C. Batasan Masalah

Untuk mempermudah pembahasan penulisan skripsi ini, penulis membatasi masalah yang akan dibahas sehingga pembahasannya lebih jelas dan terarah sesuai dengan yang diharapkan penulis. Dari identifikasi masalah diatas, penulis hanya akan membahas tentang kesesuaian pelaksanaan pembiayaan

¹³ Bratayudha Leo Gusti, KOPERUMNAS, *tape recorder*, 25 Januari 2021

pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado dengan ekonomi Islam

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado?
2. Bagaimana tinjauan Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado
2. Untuk mengetahui tinjauan Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado.

F. Manfaat penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi peneliti selanjutnya, serta dapat memberikan informasi tentang tinjauan ekonomi Islam terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di KOPERUMNAS Manado.

2. Secara Praktis

Manfaat penelitian dalam tulisan ini diharapkan dapat menjadi tambahan literatur dan referensi serta menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca. Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi masyarakat yang tertarik dengan perumahan Syariah sehingga penelitian ini dapat menjadi bahan acuan bagi masyarakat dalam memilih rumah yang menggunakan konsep Syariah.

G. Definisi Operasional

Sebelum membahas kajian teori dan metode penelitian, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan definisi-definisi dasar yang digunakan dalam narasi judul penelitian.

1. Ekonomi Islam

Ekonomi atau *economic* dalam banyak literatur disebutkan berasal dari bahasa Yunani yaitu dari kata *Oikos* atau *Oiku* dan *Nomos*, yang berarti aturan rumah tangga. Dengan kata lain pengertian ekonomi adalah semua yang menyangkut hal-hal yang berhubungan dengan kehidupan dalam rumah tangga. Yang dimaksud dalam perkembangannya kata rumah tangga bukan hanya sekedar merujuk pada satu keluarga yang terdiri dari suami, istri dan anak-anaknya, melainkan rumah tangga yang lebih luas yaitu rumah tangga bangsa, Negara dan dunia.¹⁴

Ekonomi Islam merupakan ilmu yang mempelajari perilaku ekonomi manusia yang perilakunya diatur berdasarkan aturan agama Islam dan didasari dengan *Tauhid* sebagaimana dirangkum dalam rukun Iman dan rukun Islam.¹⁵

2. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik yang dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹⁶

Dalam prakteknya pembiayaan terdiri dari dua jenis, pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif antara lain terdiri dari; pembiayaan likuiditas, piutang, persediaan modal, pembiayaan modal kerja untuk perdagangan terdiri dari; perdagangan umum dan

¹⁴ Iskandar Putong, *Economics: Pengantar Mikro dan Makro* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010).
1

¹⁵ Sulistyowati, "Rancang Bangun dan Nilai Dasar Universal Ekonomi Islam," *Istithmar*, Vol. 1 (2017), 148.

¹⁶ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010). h. 681

perdagangan berdasarkan pesanan dan pembiayaan investasi. Sedangkan pembiayaan konsumtif lebih kepada pemenuhan kebutuhan sekunder maupun primer.¹⁷

Secara umum PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) termasuk pembiayaan konsumtif, yaitu kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dalam hal ini rumah berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran, dengan jaminan atau agunan berupa rumah.¹⁸ yang dilakukan oleh bank ataupun lembaga keuangan non-bank dalam bentuk perusahaan pembiayaan.¹⁹

H. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian sejenis yang telah dilaksanakan dan dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian ini antara lain adalah:

Muhammad Alwi, "*Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk)*". Tujuan penulisan skripsi ini adalah mengetahui bagaimana strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank dan apakah pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang diambil melalui dua tehnik pengumpulan data yaitu studi lapangan dengan wawancara dan studi kepustakaan.

Dalam penulisan skripsi ini strategi pemasaran permata bank yaitu sosialisasi produk-produk melalui media yang ada seperti televisi, radio, brosur, pamflet, spanduk, sponsor pada momen-momen tertentu yang dianggap cukup efektif dalam proses sosialisasi. Akan tetapi pembiayaan KPR Syariah mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan).²⁰ Persamaan skripsi peneliti

¹⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001). 160

¹⁸ Wikipedia, "Pembiayaan Konsumen" <https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah>.

¹⁹ Wikipedia, "Kredit Pemilikan Rumah" <https://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_konsumen>.

²⁰ M Alwi, "Evaluasi pemasaran produk kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah (studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta)," *Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*, 2015, 1–182.

dengan penelitian Muhammad Alwi terdapat pada sumber data yang digunakan untuk mendapatkan hasil penelitian yaitu dengan menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Sedangkan perbedaan skripsi peneliti dengan penelitian yang dilakukan Muhammad Alwi adalah peneliti meneliti tentang tinjauan ekonomi islam terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di KOPERUMNAS Manado sedangkan Muhammad Alwi meneliti tentang pemasaran produk KPR Syariah dengan akad *Murabahah*.

Shinta Wahyuni, "*Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tembaksogra PT. Graha Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)*". Real Estate dan Developer mendirikan suatu perumahan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal agar mendapat hunian rumah yang nyaman. Kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal kini semakin dipermudah dengan adanya penggunaan dua sistem pembelian, pertama sistem pembelian tunai yang artinya pembayaran dilakukan satu kali pada saat proses pembelian berlangsung, kedua adalah sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari satu kali.

Dalam proses pembelian rumah di PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau berlokasi di Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Telah menerapkan pembelian rumah secara kredit dan tunai. Tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah termasuk penelitian lapangan (*field research*). Dalam perjalanan pengumpulan data, peneliti menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi. Sedangkan untuk analisisnya, peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif yaitu berupa penggambaran dengan kata-kata atau kalimat yang di pisah-pisahkan menurut kategori data penelitian guna mendapatkan suatu kesimpulan, gambaran dengan kata-kata atau kalimat dengan cara induktif.

Hasil dari penelitian yang dilakukan peneliti dapat disampaikan bahwa dalam proses pembelian tunai perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Pada PT. Graha Perwira Pratama ada dua yaitu kredit dan tunai, pembelian rumah secara

tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu: tunai keras dan bertahap, sedangkan secara kredit dalam penerapan pembayaran dengan kredit di perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit pemilikan rumah (KPR). Pada metode KPR, bank yang membayar pelunasan rumah kepada pengembang. Perbandingannya pembelian rumah secara tunai harga lebih murah, proses lebih mudah, tidak ada biaya administrasi, terbebas dari aturan-aturan dan lebih aman, sedangkan pembelian rumah secara kredit tidak perlu menabung dalam jumlah besar untuk beli rumah. Uang cukup untuk membayar uang muka saja dan semakin besar uang muka atau semakin lama jangka waktu pembayaran, maka uang cicilan akan menjadi semakin murah.²¹

Persamaan penelitian peneliti dengan penelitian yang dilakukan oleh Shinta Wahyuni yaitu pada jenis penelitian yang digunakan peneliti keduanya yaitu menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Sedangkan perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian yang dilakukan oleh Shinta Wahyuni adalah penelitian ini membahas tentang pembelian rumah secara kredit dan tunai sedangkan penelitian peneliti membahas tentang tinjauan ekonomi islam dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah di KOPERUMNAS Kota Manado.

Fahri Fuadi “*Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok*”. Penelitian ini membahas tentang proses jual beli yang terjadi di BMT Muammalat Mandiri Cilongok. Berisi tentang mekanisme, bentuk, tujuan dan operasional pembiayaan Murabahah di BMT Cilongok. Mekanisme jual beli dalam BMT yang tidak melanggar aturan syariah dikarenakan sebagian besar unsur islam telah terpenuhi, besar kecilnya dengan kesepakatan. Bentuk Murabahah di BMT adalah sah karena berasal dari perdagangan, bukan dari transaksi utang

²¹ Shinta Wahyuni, “Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Periode 2013/2014),” *Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwakerto*, 2015.

Dalam penelitian ini terdapat penjelasan mengenai penyaluran dana BMT terbagi menjadi dua jenis yaitu pembiayaan dengan bagi hasil dan prinsip jual beli dengan pembiayaan tangguh di akhir perjanjian Murabahah dan pembayarannya dengan sistem angsuran. Selain itu, penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana melakukan mekanisme jual beli yang tidak melanggar aturan Syariah, dikarenakan sebagian besar margin keuntungan berdasarkan kesepakatan dan unsur-unsur perjanjian yang ditetapkan dalam Islam telah terpenuhi. Penelitian ini sangat membantu penulis, karena melihat sebagian besar proses pembelian rumah menggunakan akad pembiayaan kredit. Sehingga bisa menjadi bahan pertimbangan untuk menilai apakah sudah sesuai dengan aturan Syariah yang berlaku.²² Perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian Fahri Fuadi yaitu Perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian Fahri Fuadi adalah penelitian Fahri Fuadi lebih ke sistem jual beli Murabahah yang terjadi pada BMT, sedangkan yang peneliti tentang Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Kota Manado

²² Fahri Fuadi, "Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muamalat Mandiri Cilongok," *Skripsi, STAIN Purwokerto*, 2007.

BAB II KAJIAN TEORI

A. Ekonomi Islam

1. Pengertian Ekonomi Islam

Dalam pandangan Islam, ekonomi atau *Iqtishad* berasal dari kata “*qosdun*” yang berarti keseimbangan (*equilibrium*) dan keadilan (*equally balanced*.)²³

Ekonomi Islam diikat oleh seperangkat nilai iman, akhlak, dan moral bagi setiap aktivitas ekonominya baik dalam posisinya sebagai konsumen, produsen, distributor, dan lain-lain dalam melakukan usahanya serta menciptakan hartanya.

Adapun pengertian ekonomi Islam yang dikemukakan oleh beberapa ahli sebagai berikut:²⁴

- a. Menurut Yusuf Qardhawi, ekonomi Islam adalah aturan-aturan yang berdasarkan ketuhanan. Sistem ini bertitik tolak dari Allah, bertujuan akhir kepada Allah, dan menggunakan sarana yang tidak lepas dari Syari’at Allah.
- b. M. Syauqi Al-Faujani memberikan pengertian ekonomi Islam dengan segala aktivitas perekonomian beserta aturan-aturannya yang didasarkan kepada pokok-pokok ajaran Islam tentang ekonomi.
- c. Monzer Kahf memberikan pengertian ekonomi Islam dengan kajian tentang proses dan penanggulangan kegiatan manusia yang berkaitan dengan produksi, distribusi, dan konsumsi dalam masyarakat muslim.

Dari beberapa definisi ekonomi Islam menurut para ahli, dapat disimpulkan bahwa ekonomi Islam sebagai suatu perilaku individu muslim dalam setiap aktivitas ekonominya yang harus sesuai dengan tuntunan Syariat

²³ Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip dasar Ekonomi Islam : Perspektif maqashid al-Syari’ah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2017). 3

²⁴ Nur Afni dan Abdul Jalil, “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Usaha Bisnis Busana Muslim,” *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah*, 2.2 (2020), 145.

Islam dalam rangka mewujudkan dan menjaga *Maqshid Syariah* (agama, jiwa, akal, nasab, dan harta).

2. Tujuan Ekonomi Islam

Tujuan ekonomi Islam adalah *Maslahah* (kemaslahatan bagi umat manusia). Yaitu dengan mengusahakan segala aktivitas ekonomi demi mencapai kemaslahatan bagi manusia atau dengan menghindarkan diri dari segala hal yang membawa *Mafsadah* (kerusakan) bagi manusia.²⁵

3. Nilai-nilai Ekonomi Islam

Nilai dalam Islam merupakan suatu istilah yang dijadikan landasan, alasan atau motivasi dalam bersikap dan bertingkah laku. Nilai bisa diartikan sebagai sifat atau kualitas dari sesuatu yang bermanfaat bagi kehidupan manusia, baik lahir maupun batin.

Nilai-nilai dari ekonomi Islam menurut Mohammad Daud Ali mencakup nilai kepemilikan (tauhid), nilai keadilan, dan nilai keseimbangan.²⁶

Menurut Yusuf Qardhawi nilai-nilai tersebut terdiri atas nilai *illahiyyah* (tauhid), nilai akhlak (berkaitan dengan sifat Rasul), nilai kemanusiaan (khalifah), dan nilai pertengahan/keseimbangan.²⁷

Berbeda sedikit dengan kedua pendapat di atas Adiwarmanto A. Karim menjelaskan nilai-nilai dari ekonomi Islam sebagai berikut:²⁸

a. Tauhid (keesaan tuhan)

Tauhid merupakan fondasi ajaran Islam. Dengan tauhid, manusia menyaksikan bahwa “tidak ada satu pun yang layak disembah selain Allah, dan tidak ada pemilik langit, bumi dan isinya selain daripada Allah.” Karena Allah adalah pencipta alam semesta beserta isinya dan sekaligus pemiliknya, termasuk pemilik manusia dan seluruh sumber daya yang ada, maka Allah adalah pemilik yang hakiki sedangkan manusia hanya diberi

²⁵ Abdillah Mundir et al., *Perbandingan Sistem Ekonomi* (Surabaya: Kopertais IV Press, 2015). 138

²⁶ Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf* (Jakarta: UII Pers, 1988). 17

²⁷ Yusuf Qardhawi et al., *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam/ Yusuf Qardhawi; Daurul Qiyam wal Akhlaq fil Iqti-shodiq Islam* (Jakarta: Robbani Press, 2001). 25

²⁸ A Adiwarmanto Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008). 142

amanah untuk memiliki sementara waktu sebagai ujian bagi mereka. Dalam Islam tujuan diciptakannya manusia adalah untuk beribadah kepadaNya, karena itu segala aktifitas manusia dalam hubungannya dengan alam (sumber daya) dan manusia (muamalah) harus dibingkai kerangka dengan Allah serta mempertanggungjawabkan segala perbuatan manusia, termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis.

b. *Nubuwwah* (kenabian)

Sifat-sifat utama Nabi Muhammad SAW. yang harus diteladani oleh manusia pada umumnya serta pelaku ekonomi dan bisnis khususnya, adalah sebagai berikut:

1) *Siddiq* (benar, jujur)

Sifat *siddiq* harus menjadi visi hidup setiap muslim yakni “hidup kita berasal dari Yang Maha Benar maka hidup di dunia harus dijalani dengan benar juga”. Dari konsep *siddiq* ini, munculah konsep turunan khas ekonomi dan bisnis, yakni efektifitas (mencapai tujuan yang tepat, benar) dan efisiensi (melakukan kegiatan dengan benar, yakni menggunakan teknik dan metode yang tidak menyebabkan kemubadziran. Karena mubazir berarti tidak benar).

2) Amanah (tanggung jawab, kepercayaan, kredibilitas)

Amanah harus menjadi misi hidup setiap muslim, karena sifat ini akan membentuk kredibilitas yang tinggi dan sikap penuh tanggung jawab yang penuh pada setiap individu muslim. Sifat Amanah memainkan peranan yang fundamental dalam ekonomi dan bisnis, karena tanpa kredibilitas dan tanggung jawab kehidupan ekonomi dan bisnis akan hancur.

3) *Fathanah* (kecerdikan, kebijaksanaan, intelektualitas)

Sifat ini dipandang sebagai strategi hidup setiap muslim. Potensi paling berharga dan termahal yang hanya diberikan pada manusia adalah akal (intelektualitas). Adapun implikasi ekonomi dan bisnis dari sifat ini adalah bahwa segala aktifitas harus dilakukan dengan ilmu, kecerdikan dan pengoptimalan semua potensi akal.

4) *Tabligh* (komunikasi, keterbukaan, pemasaran)

Sifat ini merupakan taktik hidup muslim, karena setiap muslim mengemban tanggung jawab, yakni menyeru, mengajak, serta memberitahu.

5) *Adl* (keadilan)

Manusia sebagai khalifah di muka bumi harus memelihara hukum Allah di bumi dan menjamin bahwa pemakaian segala sumber daya diarahkan untuk kesejahteraan manusia. Implikasi ekonomi dari nilai ini adalah bahwa pelaku ekonomi tidak boleh mengejar keuntungan pribadi bila hal tersebut merugikan orang lain atau merusak alam.

6) *Khilafah* (pemerintahan)

Makna khilafah dalam Islam adalah pemerintah memainkan peranan kecil tetapi sangat penting dalam perekonomian. Peran utamanya adalah untuk menjamin perekonomian agar berjalan sesuai dengan syariah dan untuk memastikan supaya tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia. Semua ini dalam rangka mencapai tujuan-tujuan syariah yakni untuk memajukan kesejahteraan masyarakat.

7) *Maad* (hasil)

Kata *maad* sering diterjemahkan sebagai “kebangkitan”, tetapi secara harfiah *maad* berarti “kembali”. Pandangan yang khas dari seorang muslim tentang dunia dan akhirat dirumuskan sebagai “dunia sebagai ladang akhirat”. Artinya dunia adalah ladang wahana bagi manusia untuk bekerja dan beraktifitas (beramal saleh).

3. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam

Definisi prinsip menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah asas atau kebenaran yang menjadi pokok dasar pemikiran dan bertindak.²⁹ Sedangkan makna lain dari prinsip adalah suatu pernyataan fundamental atau kebenaran umum maupun individual yang dijadikan oleh seseorang ataupun kelompok sebagai sebuah pedoman untuk berpikir atau

²⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1983). 853

bertindak. Dalam ekonomi Islam, prinsip merupakan suatu mekanisme atau elemen pokok yang menunjukkan struktur atau kelengkapan suatu kegiatan atau keadaan.³⁰

Kegiatan ekonomi dalam ajaran Islam adalah bagian dari muamalah. Dilihat dari segi kriterianya, bidang muamalah masuk ke dalam kelompok ibadah *'ammah*, di mana aturan tata pelaksanaannya lebih banyak bersifat umum. Dalam persoalan-persoalan muamalah yang dipentingkan adalah substansi makna yang terkandung dalam suatu bentuk muamalah serta sasaran yang akan dicapainya. Jika muamalah yang dilakukan dan dikembangkan itu mengandung substansi yang dikehendaki oleh *syara'*, sesuai dengan prinsip dan kaidah yang ditetapkan *syara'*, serta bertujuan untuk kemaslahatan umat manusia dan menghindarkan kemudaratan dari mereka, maka jenis muamalah tersebut dapat diterima.³¹

Prinsip-prinsip ekonomi Islam, diantaranya adalah sebagai berikut:³²

1) Prinsip Ketauhidan

Tauhid adalah landasan utama dalam setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Islam menawarkan keterpaduan agama, sosial dan ekonomi, dalam bentuk kesatuan ajaran. Tauhid menggambarkan hubungan manusia dengan tuhan. Segala aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh seorang muslim akan sangat terjaga karena ia merasa bahwa Allah SWT akan selalu melihat apa yang dilakukannya.

Dapat dipahami bahwa dalam segala aktivitas muamalah dan bisnis manusia harus mengikuti aturan-aturan yang ada, jangan sampai keluar dari batasan-batasan yang telah ditetapkan. Nilai-nilai tauhid yang dipercaya oleh pelaku bisnis muslim dapat menghindarkan dirinya dari praktik bisnis yang diharamkan, seperti riba, perjudian dan penipuan dalam bisnis.

³⁰ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (PBFI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, *Ekonomi Islam* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009). 58

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007). 18

³² Mursal Dan Suhadi, "Implementasi Prinsip Islam Dalam Aktivitas Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Keseimbangan Hidup," *Jurnal Penelitian*, 9.1 (2015), 67–92 <<https://doi.org/10.21043/jupe.v9i1.851>>.

2) Prinsip *Maslahah*

Menurut Istilah, *Maslahah* adalah mendatangkan segala bentuk kemanfaatan atau menolak segala kemungkinan yang merusak. Manfaat adalah ungkapan dari keseluruhan kenikmatan yang diperoleh dari usaha yang telah dilakukan dan segala hal yang masih berhubungan dengan manfaat tersebut, sedangkan kerusakan adalah keseluruhan akibat yang merugikan dan menyakitkan atau segala hal sesuatu yang ada kaitannya dengan kerusakan tersebut. Secara sederhana, *maslahah* bisa diartikan dengan mengambil manfaat dan menolak kemadaratan. atau sesuatu yang mendatangkan kebaikan, keselamatan, faedah atau guna. *Maslahah* adalah apa yang kembali pada kokohnya kehidupan manusia dan kehidupan yang sempurna.

3) Prinsip keadilan

Keadilan merupakan keseimbangan atau kesatuan antar individu atau komunitas. Manusia sebagai makhluk yang diciptakan oleh Allah SWT haruslah memiliki sifat adil dalam bertindak.

Dapat dipahami bahwa bagi seorang pedagang, hendaknya berlaku adil saat memberikan harga jual. Keadilan dalam memberlakukan pembeli satu dengan yang lainnya tanpa membeda-bedakan.

4) Prinsip Kejujuran

Kebenaran dan kejujuran terutama sangat penting bagi seorang pengusaha muslim karena adanya kebutuhan untuk mendapatkan keuntungan dan godaan untuk memperbesar kemampuan produk atau jasa mereka selama penjualan.³³

Dapat dipahami bahwa kejujuran merupakan modal utama untuk memperoleh kepercayaan. Sebagai pelaku bisnis manusia hendaknya selalu berkata benar, berlaku jujur dan mempertahankan kejujuran.

³³ Rafik Isa Beekum, *Etika Bisnis Islam* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012). 106

5) Prinsip Kerelaan

Prinsip kerelaan dalam bisnis menegaskan bahwa pelaku bisnis harus terbebas dari tindakan eksploitasi dan pemaksaan yang dapat berakibat pada cacatnya akad. Segala transaksi yang dilakukan harus berdasarkan kerelaan diantara masing-masing hak. Apabila ada transaksi yang tidak terpenuhi asas ini, maka artinya sama dengan memakan harta dengan cara bathil. Suka sama suka dalam kontrak merupakan persyaratan yang paling mendasar dalam semua kontrak komersial dalam hukum Islam.³⁴

B. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah.

1. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang berkodrat hidup dalam masyarakat. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia memerlukan adanya manusia lain yang bersama-sama hidup dalam masyarakat. Kehidupan manusia dalam masyarakat tidak mungkin bisa lepas dari bantuan dan kerja sama dengan orang lain.³⁵ Semua aktivitas yang terjadi diantara manusia begitu juga praktek pembiayaan dalam Islam termasuk dari bagian muamalah.

Muamalah secara etimologis berasal dari kata *عامل يعامل معاملة* yang berarti saling bertindak, saling berbuat, dan saling mengamalkan. Secara terminologis muamalah terbagi menjadi dua pengertian. Pertama, muamalah dalam arti luas, yaitu peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Kedua, muamalah dalam arti sempit, yaitu aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara paling baik.³⁶

Al-Qur'an menyebutkan secara tegas mengenai hukum asal muamalah adalah *mubah* (boleh), sebagaimana disebutkan dalam kaidah fikih:

³⁴ Juhaya S Praja, *Ekonomi Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2012). 114

³⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Pers, 2000). 11

³⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014). 1

الأصل في الشُرُوطِ فِي المَعَامَلَاتِ الجُلِّ والإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

“Hukum asal muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam kegiatan muamalah yang notabene urusan keduniaan manusia diberikan kebebasan sebebaskan-bebasnya melakukan apa saja yang bisa memberikan manfaat kepada dirinya sendiri, sesamanya dan lingkungannya, selama hal tersebut tidak ada ketentuan yang melarangnya.³⁷

Praktek pembiayaan yang sering terjadi dalam masyarakat, secara umum meliputi pada dua hal, yaitu pada pinjam meminjam dan jual beli. Pembiayaan dalam pinjam meminjam biasa diistilahkan dengan kredit, yang berkaitan dengan sejumlah uang. Uang yang dipinjam oleh peminjam, ketika dikembalikan tidak secara tunai baik ditanggihkan ataupun diangsur, maka ada tambahan sehingga lebih besar daripada uang yang dipinjam sebelumnya. tambahan tersebut dalam Islam, hukumnya tidak boleh (haram) karena mengandung unsur bunga atau riba.³⁸

Pembiayaan jual beli dalam Islam merupakan pembiayaan dalam bentuk jual beli atau *Bai' Al-Taqsith* atau jual beli secara *taqsith*. *taqsith* secara etimologis bermakna membagi sesuatu menjadi bagian-bagian tertentu dan terpisah. Adapun secara terminologis, jual beli secara *Taqsith* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang ditanggihkan, diserahkan dengan pembagian-pembagian tertentu pada waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah keseluruhannya lebih banyak dari harga kontan.³⁹

³⁷ Qawa'id Fiqhiyah, Kaidah kelima puluh <<https://almanhaj.or.id/4319-kaidah-ke-50-hukum-asal-muamalah-adalah-halal-kecuali-ada-dalil-yang-melarangnya-2.html>>.

³⁸ Munadi Idris, “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya di Kota Makassar,” 2014, 24.

³⁹ Hendrik dan Anita Wijayanti, “Sistem Penjualan Kredit dengan Dua Harga dalam Tinjauan Syariah,” *Jurnal Manajemen Syariah*, Vol. VI.No. 1 (2012).

Adapun Prinsip-prinsip dalam jual beli *taqsith*, yaitu :⁴⁰

- a. Tidak diragukan bahwa jual beli secara *taqsith* adalah *mustahab* (sunnah, dianjurkan) bila dilakukan dengan maksud memudahkan pembeli sesuai keadaannya.
- b. Tidak dibolehkan transaksi jual beli secara *taqsith* pada barang ribawi yang memiliki *'illat* yang sama. Sebab dua barang ribawi yang sama dalam *'illatnya* namun berbeda jenisnya, maka dalam penukaran antara satu jenis dengan yang lainnya disyaratkan harus saling pegang dan pada saat itu juga (kontan). Maka tidak boleh misalnya mencicil emas dengan menggunakan mata uang, sebab keduanya adalah barang ribawi dan memiliki *'illat* yang sama yaitu *mutlaqu al-samaniyah* (mempunyai nilai tukar dalam transaksi jual-beli) sehingga harus kontan tidak boleh secara berangsur.
- c. Adapun kalau hak kepemilikan sudah ditetapkan dan tertulis untuk pembeli maka tidak mengapa penjual menyimpannya sebagai jaminan agar pembeli tetap menyelesaikan tunggakannya.
- d. Tidak diperbolehkan penjual menetapkan denda materi terhadap pembeli bila terjadi keterlambatan pembayaran setelah jatuh tempo, sama sekali tidak diperbolehkan walaupun penetapan denda terjadi sebelum akad transaksi karena hal tersebut tergolong riba *jahiliyyah*. Adapun denda yang berkaitan dengan badan seperti dipenjara atau semisalnya maka hal tersebut diperbolehkan, tentunya dengan melalui mahkamah syariah.
- e. Tidaklah pantas seorang muslim membeli dengan cara *taqsith* kecuali kalau punya kemampuan untuk membayar cicilannya dan bersungguh-sungguh untuk hal itu agar ia tidak merugikan orang lain dan tidak pula membebani dirinya dengan sesuatu yang ia tidak mampu.
- f. Boleh hukumnya membeli barang secara *taqsith* walaupun ia mampu membayar secara kontan. Kendati demikian kalau seseorang mampu membayar kontan maka itu lebih baik dan lebih terpuji untuk dirinya.

⁴⁰ Idris. 27

- g. Tidak boleh seorang penjual memanfaatkan banyaknya kebutuhan manusia untuk meninggikan harga sehingga menjadi sangat mahal.
- h. Pembeli dan penjual bersungguh-sungguh dalam menunaikan kesepakatan keduanya dalam jual beli *taqsith*

Secara umum PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) termasuk pembiayaan konsumtif, yaitu kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dalam hal ini rumah berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran, dengan jaminan atau agunan berupa rumah.⁴¹ yang dilakukan oleh bank ataupun lembaga keuangan non-bank dalam bentuk perusahaan pembiayaan.⁴²

Adapun pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah secara garis besar tidak berbeda dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) secara umum, walaupun tetap memiliki perbedaan. Perbedaan yang paling jelas diantara keduanya adalah adanya aturan yang mengatur pada aplikasi PPR Syariah yaitu kaedah-kaedah ekonomi Islam. Sehingga bisa disimpulkan bahwa PPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk membeli rumah sesuai aturan Syariah.⁴³

Lembaga PPR Syariah secara umum ditangani oleh dua pihak, yaitu pihak perbankan Syariah dan lembaga *non-bank* yang bergerak dalam jual beli rumah dengan pembiayaan Syariah. Penerapan PPR Syariah oleh bank Syariah biasa di istilahkan dengan PPR Syariah paralel karena dalam penerapannya melibatkan tiga pihak, yaitu bank Syariah, nasabah dan *developer* (pengembang). Sedangkan lembaga *non-bank* lebih kepada jual beli dengan pembiayaan yang hanya melibatkan penjual dan pembeli.⁴⁴

Perbedaan terkait dengan pihak yang terlibat dalam penerapan PPR Syariah antara perbankan Syariah dengan lembaga *non-bank* tidak lantas memberikan perbedaan yang signifikan terhadap konsep penerapan PPR Syariah keduanya. Hal ini karena konsep kedua lembaga ini berdasarkan

⁴¹ Wikipedia, "Kredit Pemilikan Rumah."

⁴² Wikipedia, "Pembiayaan Konsumen."

⁴³ Winarti. 12

⁴⁴ Idris. 51

kepada asas yang sama yaitu ekonomi Islam yang bersumber dari Syariat Islam. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan dalam praktiknya, interpretasi terhadap konsep PPR Syariah bisa membawa pada implementasi keduanya.⁴⁵

Syarat dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah yaitu:⁴⁶

- a. Tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak si pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak nasabah maka pembiayaan tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka pembiayaan yang demikian itu tidak diperbolehkan oleh agama.
- b. Tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh hukum Islam seperti: *Maysir*, *Gharar* dan *riba*.
- c. *Maysir* adalah suatu kegiatan bisnis yang didalamnya jelas bersifat untung-untungan atau spekulasi yang tidak rasional, tidak logis, tak jelas barang yang ditawarkan baik secara kualitatif. Akad muamalah juga tidak boleh memperjanjikan *maysir* sebagai objek perjanjian dengan ancaman bahwa akad yang demikian itu batal demi hukum. Menurut penjelasan pasal 2 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas pelaksanaan prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaliran dana serta pelayanan jasa bank Syariah, *maysir* adalah transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- d. *Gharar* adalah suatu kegiatan bisnis yang tidak jelas kuantitas, kualitas, harga dan waktu terjadinya transaksi tidak jelas. Akad muamalah dilarang memperjanjikan hal yang keberadaannya tidak pasti. Dalam sistem jual beli, *gharar* ini terdapat unsur memakan harta orang lain dengan cara bathil.
- e. *Riba* menurut terminologi adalah kelebihan atau tambahan pembayaran tanpa ada ganti atau imbalan yang disyaratkan dari salah seorang dari dua orang

⁴⁵ Idris. 51

⁴⁶ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2007). 4

yang membuat akad (transaksi). Sistem keuangan yang berbasis bunga merupakan penghalang terbesar bagi tercapainya keadilan yang merata. Sistem tersebut telah mengakibatkan banyak utang tidak terbayar, menciptakan hanya sekelompok orang kaya dan mengabaikan orang-orang lain menjadi semakin miskin dan tertindas.

2. Peraturan-peraturan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah

a. Fatwa DSN-MUI No: 111/DSN-MUI/IX/2017

Fatwa tentang akad murabahah dicantumkan dalam fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017. Memuat delapan ketentuan, yaitu:⁴⁷

Pertama, ketentuan umum.

- 1) Akad *bai' al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 2) Penjual (*al-Ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/naturlijke person*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson*)
- 3) Pembeli (*al-Musyitari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/naturlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson*)
- 4) *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 5) *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik
- 6) *Mutsaman/mabi'* adalah barang yang dijual; *mutsaman/mabi'* merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan

⁴⁷ Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia Fatwa, "Akad Jual Beli Murabahah," *Dewan Syariah Nasional MUI*, 19, 2017, 3.

- 7) *Ra's mal al-murabahah* adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan
- 8) *Tsaman al-murabahah* adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa *ra's mal al-murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati
- 9) *Bai' al-murabahah al-'adhiyyah* adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
- 10) *Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli
- 11) *Al-Tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan murabahah) adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai
- 12) *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar
- 13) *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga yang paling rendah yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar
- 14) *Al-Bai' al-hal* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai
- 15) *Al-Bai' bi al-taqsith* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap
- 16) *Bai' al-muqashshah* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang
- 17) *Khiyanah/Tadlis* adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian *ra's mal murabahah*

Kedua, ketentuan terkait Hukum dan Bentuk Murabahah

Akad jual beli murabahah boleh dilakukan dalam bentuk *bai' al-murabahah al-'adhiyyah* maupun dalam bentuk *bai' al-murabahah li al-amir bi alsyira'*

Ketiga, ketentuan terkait Shigat al-‘Aqd

- 2) Akad jual beli murabahah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli
- 3) Akad jual beli murabahah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 4) Dalam hal perjanjian jual beli murabahah dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (*ra's mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*)

Keempat, ketentuan terkait Para Pihak

- 1) Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*) harus cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 3) Penjual (*al-Ba'i*) harus memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad jual beli, baik yang bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah*.

Kelima, ketentuan terkait Mutsman/Mabi'

- 1) *Mutsman/Mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk al-tam*)
- 2) *Mutsman/mabbi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut Syariah (*muttaqawwam*) dan boleh diperjual belikan menurut Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) *Mutsman/mabi'* harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan

- 4) Dalam hal mabi' berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam fatwa MUI nomor 1/MUNASVII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keenam, ketentuan terkait Ra's Mal al-Murabahah

- 1) *Ra's mal al-murabahah* harus diketahui (*ma'lam*) oleh penjual dan pembeli
- 2) Penjual (*al-ba'i*) dalam akad jual beli murabahah tidak boleh melakukan tindakan *khiyanah/tadlis* terkait *ra's mal al-murabahah*

Ketujuh, Ketentuan terkait Tsaman

- 1) Harga dalam akad jual beli murabahah (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender
- 2) Pembayaran harga dalam jual beli murabahah boleh dilakukan secara tunai (*ba'i al-hal*), tangguh (*ba'i al-mu'ajjal*), bertahap/cicil (*ba'i bi al-taqsih*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang (*ba'i al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan

Kedelapan, ketentuan terkait Produk dan Kegiatan

Murabahah yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan (*al-tamwil bi al-murabahah*), baik al-murabahah li al-amir bi al-syira' maupun *al-murabahah al-'adiyah*, berlaku ketentuan (*dhawabith*) dan batasan (*hudud*) murabahah sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

b. Fatwa DSN-MUI No: 110/DSN-MUI/IX/2017

Fatwa tentang akad jual beli dicantumkan dalam fatwa No: 110/DSN-MUI/IX/2017. Memuat tujuh ketentuan, yaitu:⁴⁸

⁴⁸ DSN MUI, "Akad Jual Beli," 1, 021, 2017, 294.

Pertama, Ketentuan Umum

- 1) Akad Jual Beli adalah akad antara penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*); yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan obyek yang dipertukarkan barang (*mabi'mutsman*) dan harga (*tsaman*)
- 2) Penjual (*al-Ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah*).
- 3) Pembeli (*al-Musyitari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah*).
- 4) *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 5) *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
- 6) *Mutsman/mabi'* adalah barang atau hak yang dijual; *mutsman/mabi'* merupakan imbalan atas *tsaman* yang dipertukarkan.
- 7) *Tsaman/harga* adalah harga sebagai imbalan atas *mutsman* yang dipertukarkan.
- 8) *Bai' al-musawamah* adalah jual beli dengan harga yang disepakati melalui proses tawar-menawar dan ra'sul mal-nya (harga perolehan ditambah biaya-biaya yang diperkenankan) tidak wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli. *Bai' al-musawamah* sering disebut dengan jual beli biasa (*Bai' al-'adiyy*)
- 9) *Bai' al-amonah* adalah jual beli yang ra'sul mal-nya wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli.
- 10) *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.

- 11) *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar-menawar.
- 12) *Al-Bai' al-hal* terkadang disebut juga dengan *al-bai' al-mu'ajjal/naqdan* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- 13) *Al-Bai' al-mu'ajjal* adalah jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh.
- 14) *Al-Bai' bi al-taqsih* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- 15) *Bai' al-salam* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan atas suatu barang dengan kriteria tertentu yang harganya wajib dibayar tunai pada saat akad.
- 16) *Bai' al-istishna'* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan suatu barang dengan kriteria tertentu yang pembayaran harganya berdasarkan kesepakatan *arfiaru* pemesan/*mustashni'* dan penjual pembuat/*shani'*
- 17) *Bai' al-murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Kedua, Ketentuan terkait *Shigat al-'Aqd*

- 1) Akad Jual Beli harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.
- 2) Akad Jual Beli boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketiga, Ketentuan terkait Para Pihak

- 1) Penjual (*al-Ba'f'*) dan pembeli (*al-Musyitari*) boleh berupa orang atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Penjual (*al-Ba'l'*) dan pembeli (*al-Musytari*) wajib cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penjual (*al-Ba'i'*) dan pembeli (*al-Musytari*) wajib memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyah*, seperti wakil.

Keempat, Ketentuan terkait *Mutsmun (Mabi')*

- 1) *Mutsmun/mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak, serta milik penjual secara penuh (*al -milk*)
- 2) *Mutsmun/mabi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) serta boleh diperjualbelikan menurut Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) *Mutsmun/mabi'* harus wujud, pasti/tertentu dan dapat diserahkan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad jual beli dilakukan, atau pada waktu yang disepakati jika akad yang dilakukan menggunakan akad jual beli salam atau akad jual beli *istishna'*.
- 4) Dalam hal *mabi'* berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MIINAS VIII5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelima, Ketentuan terkait *Tsaman*

- 1) Harga dalam akad jual beli harus sudah dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar (*bai' al' musawamah*), lelang (*bai' al-muzayadah*), atau tender (*bai' al-munaqashah*).
- 2) Harga perolehan wajib disampaikan oleh penjual hanya dalam jual beli *amanah* seperti jual beli *murabahah*, dan tidak wajib dalam selain jual beli *amanah*.

- 3) Pembayaran harga dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai; (*al-bai' al-hat*), tangguh (*al-bai' al-mu'ajjal*), dan angsur/bertahap (*al-bai' bi al-oqsith*).
- 4) Harga dalam jual beli yang tidak tunai (*bai' al-mu'ajjal/bai' al' taqsith*) boleh tidak sama dengan hargatunai (*al-bai' al-hal*).

Keenam, Ketentuan Kegiatan dan Produk

- 1) Dalam hal akad jual beli dilakukan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- 2) Dalam hal jual beli dilakukan dengan akad jual beli salam, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 05/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Salam*.
- 3) Dalam hal jual beli dilakukan dengan akad jual beli *istishna'*, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel.

Ketujuh, Ketentuan Penutup

- 1) Setiap akad jual beli wajib memenuhi rukun dan syarat-syaratnya; apabila tidak terpenuhi rukun dan/atau syarat-syaratnya, maka perjanjiannya batal.
- 2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 3) Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah dan memperhatikan fatwa-fatwa DSN-MUI terkait.

- 4) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian

Dalam melakukan penelitian, peneliti memilih dua tempat penelitian agar mendapat informasi dalam memenuhi penelitian. Bertempat di kantor pemasaran KOPERUMNAS Manado yaitu di jln TNI 2, no. 47a Tikala dan dirumah konsumen KOPERUMNAS. Sedangkan waktu pelaksanaan penelitian kurang lebih 2 bulan sejak Januari sampai dengan Maret 2021.

B. Rancangan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yaitu mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat.⁴⁹ Penelitian lapangan (*field research*) juga dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif. Ide penting dari jenis penelitian ini adalah peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan langsung tentang suatu fenomena yang terjadi.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Metode deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk mencari unsur-unsur, ciri-ciri dan sifat-sifat suatu fenomena. Metode ini dimulai dengan mengumpulkan data, menganalisis data dan menginterpretasikannya.⁵⁰ Apa yang disajikan dari hasil penelitian hendaklah bersumber dari data yang dikumpulkan. Seperti hasil observasi, wawancara, foto atau dokumen pribadi tentang suatu objek penelitian. Yang dilaporkan sesuai makna sebenarnya dalam konteks yang benar.

C. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan sekunder.

⁴⁹ Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006). 5

⁵⁰ Suryana, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* (Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2010). 20

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama. Data primer tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file. Data primer harus dicari melalui narasumber atau dalam istilah teknisnya responden. Yaitu orang yang kita jadikan objek penelitian atau yang kita jadikan sebagai sarana mendapatkan informasi atau data.⁵¹ Dalam penelitian ini, wawancara merupakan sumber dari data primer.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang digunakan untuk melengkapi data primer. Yaitu melalui studi kepustakaan, dokumentasi, buku, majalah, koran, arsip tertulis yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti.⁵² Dalam penelitian ini, dokumentasi merupakan sumber dari data sekunder.

D. Instrumen Penelitian

Instrumen dapat disebut sebagai alat. Yang dimaksud dengan alat disini adalah alat untuk mengumpulkan data. Dalam metode penelitian kualitatif, peneliti adalah instrumen penelitian utama. Sebagaimana pernyataan sugiyono bahwa dalam penelitian kualitatif instrumen utamanya adalah peneliti sendiri, namun selanjutnya setelah fokus penelitian menjadi jelas, maka kemungkinan akan dikembangkan instrumen penelitian sederhana.⁵³

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu peneliti itu sendiri dikarenakan penelitian ini bersifat kualitatif dan kehadiran peneliti dilapangan menjadi syarat mutlak dalam memenuhi syarat pengumpulan data berupa wawancara, observasi dan dokumentasi. Serta instrumen pendukung lainnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling strategis dan paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah untuk

⁵¹ Umi Narimawati, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* (Bandung: Agung Media, 2008). 98

⁵² Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2015). 187

⁵³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008). 61

mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁵⁴

Agar mendapatkan data-data yang lengkap dan komprehensif, maka peneliti mengumpulkan data dengan teknik sebagai berikut;

1. Observasi

Dalam pengumpulan data kualitatif, observasi sering dipilih sebagai alat karena peneliti dapat melihat, mendengar, atau merasakan informasi secara langsung. Oleh karena itu, dengan observasi peneliti dapat lebih mudah dalam mengolah informasi yang ada atau bahkan informasi yang muncul secara tiba-tiba tanpa diprediksi terlebih dahulu.

Teknik observasi menuntut adanya pengamatan secara langsung dilapangan terhadap objek penelitian. Instrumen yang dipakai dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan dan lainnya.⁵⁵

Dalam penelitian ini, peneliti menerapkan teknik observasi *nonpartisipasi*, dimana peneliti berlaku sebagai pengamat dan tidak ambil bagian dalam aktivitas yang dilaksanakan oleh pengembang perumahan KOPERUMNAS kota Manado.

2. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data penelitian. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara dan sumber informasi yang diwawancarai melalui komunikasi langsung. Dapat pula dikatakan bahwa wawancara merupakan percakapan tatap muka antara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya langsung tentang sesuatu objek yang diteliti dan telah dirancang sebelumnya.⁵⁶

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2013). 284

⁵⁵ Husain Umar, *Research Methods in Finance and Banking* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Pustaka Umum, 2012). 82

⁵⁶ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan Penelitian Gabungan* (Jakarta: Kencana, 2014). 372

Dalam penelitian ini wawancara akan dilakukan dengan 2 orang pengembang perumahan dan 3 orang anggota KOPERUMNAS kota Manado.

3. Dokumentasi

Dokumentasi dari asal kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Dokumentasi adalah informasi yang berasal dari catatan penting baik dari lembaga, organisasi maupun dari perorangan.⁵⁷

Dalam penelitian ini, teknik dokumentasi dimaksudkan untuk melengkapi data dari teknik wawancara dan observasi, yaitu dengan mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan seluruh data yang diperlukan dalam penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Setelah selesai menyusun teknik pengumpulan data yang digunakan, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data. Analisis data merupakan tahap pertengahan dari serangkaian tahap dalam sebuah penelitian yang mempunyai fungsi yang sangat penting.⁵⁸ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses analisis data kualitatif. Yang di dapat melalui teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi. Yang akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Pengumpulan data

Melakukan pengumpulan data dari lapangan dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi.

2. Pengolahan data

Setelah data-data selesai dikumpulkan, langkah selanjutnya adalah proses pengolahan. Peneliti melakukan pemeriksaan terhadap jawaban-jawaban informan dan survei yang telah dilakukan dari data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi yang telah dilakukan peneliti. Tujuannya adalah untuk penghalusan data selanjutnya perbaikan kata dan kalimat, memberi keterangan tambahan dan membuang keterangan yang tidak penting.

⁵⁷ Hamidi, *Metode Penelitian Kualitatif* (Malang: UMM Press, 2004). 72

⁵⁸ Herdiansyah Haris, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2010). 158

3. Penyajian data

Merupakan sekumpulan informasi yang dilaporkan dan dipaparkan secara tertulis. Penyajian data pada penelitian ini berbentuk uraian rangkuman dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi yang dihasilkan setelah melakukan pengumpulan dan pengolahan data.

4. Generalisasi dan kesimpulan

Generalisasi adalah penarikan suatu kesimpulan dari analisis penelitian. Generalisasi yang dibuat harus berkaitan pula dengan teori yang mendasari penelitian yang dilakukan. Setelah generalisasi dibuat peneliti menarik kesimpulan-kesimpulan dari hasil penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum KOPERUMNAS Syariah

Koperasi Perumahan Umum Nasional didirikan pada tanggal 27 Mei 2016, di Gedung Pertemuan Hotel Grand Menteng, Jl. Matraman Raya No. 21 Jakarta Timur. Berdasarkan Badan Hukum: Keputusan Menteri Koperasi dan UKM RI Nomor: 001372/BH/M.KUKM.2/U/2016.⁵⁹ Dengan nomor Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) 81/24.LPM/31.75/-1.824.72/e/2018 serta nomor Tanda Daftar Perusahaan (TDP) 09.04.2.46.01044.

Koperasi Perumahan Umum Nasional hadir membawa konsep baru penyediaan perumahan bagi masyarakat Indonesia khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah dan yang berpenghasilan tidak tetap. Konsep yang ditawarkan KOPERUMNAS adalah penggabungan konsep *Developer*, *E-Commerce*, Syariah dan Koperasi yang disingkat DESKO. Yakni, KOPERUMNAS berperan sebagai pengembang (*Developer*) yang memasarkan produk rumahnya melalui cara-cara marketing online (*E-Commerce*) yang dalam setiap pengelolaan atau transaksi maupun pembangunan rumahnya menggunakan cara-cara yang sesuai dengan Syariat Islam dan tanpa riba (tanpa menggunakan uang bank) dan sumber pembiayaannya berasal dari anggota KOPERUMNAS.

KOPERUMNAS memiliki visi “Jauhi Riba Perbanyak Sodaqoh” sedangkan misinya adalah sebagai berikut:

- a. Menyejahterakan anggota KOPERUMNAS yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah dengan tetap memiliki semangat bersyariah di segala bidang
- b. Memastikan anggota KOPERUMNAS memiliki rumah melalui simpanan pokok dan simpanan wajib dengan pendekatan keimanan melalui konsep DESKO

⁵⁹ KOPERUMNAS, *Surat Keputusan Rapat Anggota Tahun KOPERUMNAS Ke-1 Nomor: 02/SK/Rat-I/VI/2019*

- c. Mencetak karakter anggota KOPERUMNAS yang berperilaku Istiqomah, Amanah, dan saling Asah (bertukar pengalaman), Asih (saling kasih sayang), dan Asuh (saling membantu) serta melestarikan budaya Gotong Royong dalam pergaulan sehari-hari sesama anggota KOPERUMNAS.

KOPERUMNAS berlandaskan Dasar Pancasila dan UUD 1945 Pasal 33 ayat (1) yang menyatakan⁶⁰ “Perekonomian Indonesia disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan” dan UUD 1945 Pasal 33 ayat (4) yang menyatakan bahwa :⁶¹ 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.

Dibentuknya KOPERUMNAS ini diharapkan sebagai wadah yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai rumah subsidi pemerintah, serta untuk mendukung Program Sejuta Rumah pemerintah serta mempermudah proses kepemilikan rumah sederhana tanpa proses yang ribet dan sulit. KOPERUMNAS lebih difokuskan membangun rumah murah, pada umumnya diseluruh wilayah Indonesia dengan tujuan untuk membantu para anggotanya sejahtera dan bisa memiliki rumah impian dengan cicilan yang terjangkau dan proses non Bank, serta yang paling penting adalah untuk membebaskan diri dari riba.

Masyarakat dapat memiliki rumah seperti menabung. Anggota wajib menabung sukarela, anggota wajib menyimpan pokok dan menyimpan harian, mingguan dan bulanan. Selain itu, anggota berhak memiliki rumah idaman dari KOPERUMNAS.

Selain itu, KOPERUMNAS melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip koperasi Syariah, yaitu sebagai berikut:

- a. Keanggotaan bersifat sukarela, terbuka, dan beragama Islam
- b. Pengelolaan dilakukan secara demokratis dan transparan
- c. Bidang usaha KOPERUMNAS menyediakan rumah angsuran untuk anggota tanpa riba, tanpa uang muka, tanpa bank, tanpa BI *Checking*, tanpa denda dan

⁶⁰ Undang-undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat (1)

⁶¹ Undang-undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat (4)

tanpa sita yang diangsur melalui Simpanan Wajib (SW) setiap bulan, maka SHU-nya merupakan kenaikan harga rumah setaip tahun.

- d. Kemandirian modal usaha KOPERUMNAS 100% atau seluruhnya diperoleh dari Simpanan Wajib (SW) anggota yang merupakan angsuran akad *Murabahah* Syariah.
- e. Melaksanakan kerjasama antar koperasi Syariah sepanjang tidak ribawi.

Adapun tujuan didirikannya KOPERUMNAS ini adalah sebagai berikut :

- a. Membantu program pemerintah dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR yang saat ini *backlog* rumah (kepemilikan rumah) pada tahun 2017 mencapai 13,7 juta rumah, sedangkan pasokan yang dibangun oleh para *developer* (pengembang) dan koperasi baru mampu terpenuhi sekitar 300.000 unit rumah pertahun.
- b. Berupaya meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup anggota KOPERUMNAS khususnya dan masyarakat umat muslim pada umumnya
- c. Menjadi alat penggerak ekonomi umat muslim selaku anggota KOPERUMNAS yang merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) baik yang berpenghasilan tetap maupun berpenghasilan tidak tetap, yang sesuai dengan ketentuan Syariah.

Untuk mencapai tujuan diatas, KOPERUMNAS menyelenggarakan kegiatan usaha yang berkaitan dengan kebutuhan ekonomi anggotanya, yang antara lain sebagai berikut:

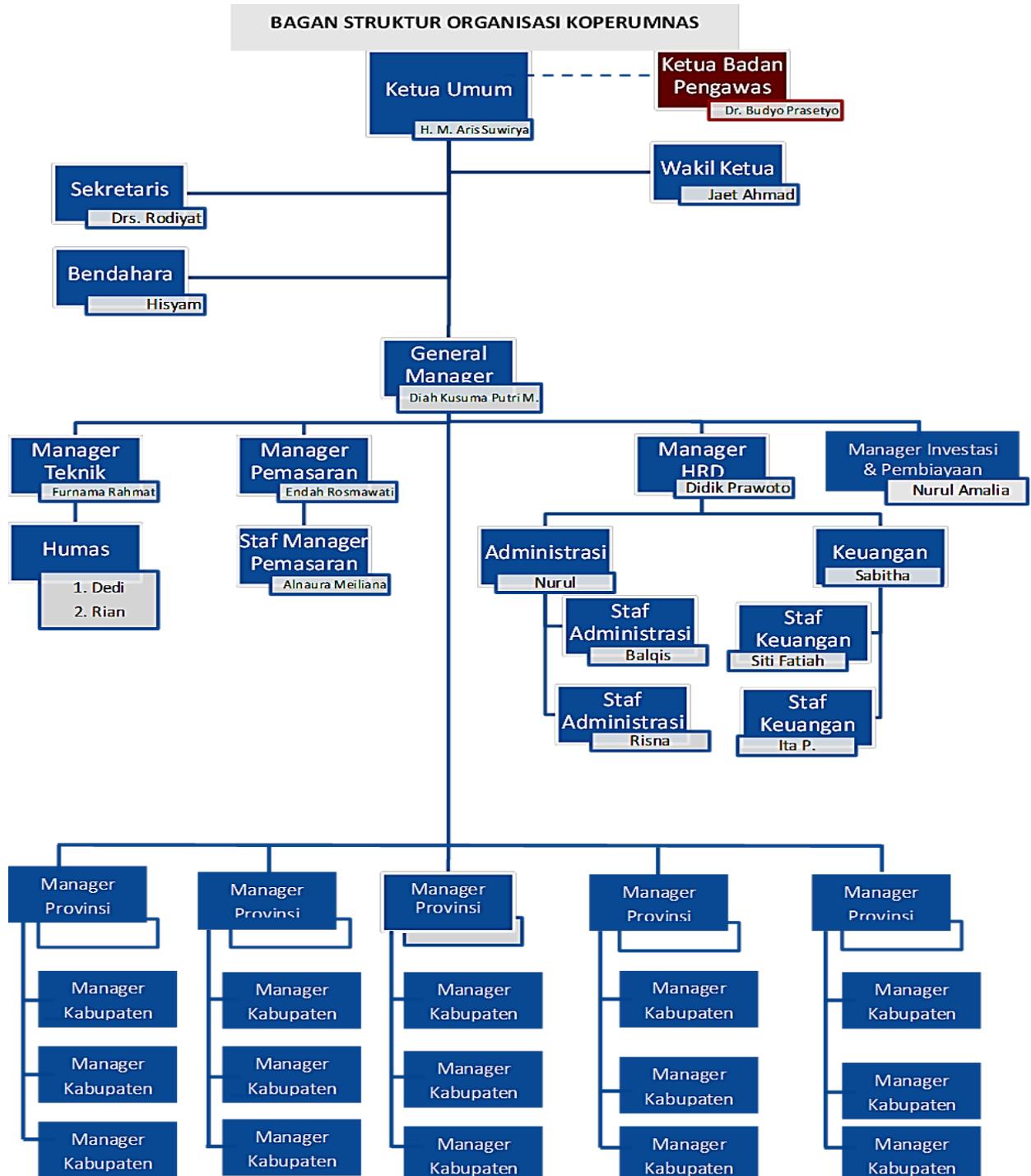
- a. Menjual perumahan hanya untuk anggota dengan konsep DESKO (*Developer, E-Commerce, Syariah, Koperasi*) yaitu KOPERUMNAS berperan sebagai *developer* atau pengembang perumahan dengan pemasaran *marketing online (E-Commerce)* yang berakhlak syariah melalui keanggotaan Koperasi. Yaitu penggabungan empat inovasi karya, karsa dan cipta, untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi anggota KOPERUMNAS tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa ribet (rumit)
- b. Sebagai *developer* atau pengembang perumahan harus berupaya fokus, profesional, kredibel dan konsisten pada ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011.

- c. Dalam mengembangkan usahanya KOPERUMNAS dapat bekerjasama dengan pihak-pihak lain baik yang berkedudukan di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sepanjang tidak ribawi dan tidak bertentangan dengan hukum Syariat Islam
- d. KOPERUMNAS harus menyusun Rencana Kerja Jangka Panjang dan Rencana Kerja Jangka Pendek serta menyusun Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Koperasi (RAPBK) yang disahkan di dalam Rapat Anggota Tahunan (RAT) yang dihadiri anggota atau Koordinator Anggota (Korta)

Pada penelitian ini peneliti melakukan penelitian di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah (KOPERUMNAS) Manado yang merupakan cabang atau perwakilan dari KOPERUMNAS Pusat. Syarat-syarat ketentuan serta SOP yang telah ditentukan berlaku diseluruh cabang atau perwakilan KOPERUMNAS di setiap wilayah.

KOPERUMNAS di Manado mulai beroperasi sejak bulan Mei tahun 2019 dan alamat kantornya di Jln. TNI 2, no 47a Tikala. Sedangkan lokasi perumahan di bangun di Kairagi.⁶²

⁶² Observasi Peneliti Ke Kantor KOPERUMNAS di Manado, pada tanggal 25 Januari 2021

Struktur Organisasi Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah⁶³⁶³ Winarti. 42

B. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di KOPERUMNAS Manado

Pembiayaan pemilikan rumah merupakan pembiayaan dalam bentuk jual beli atau *Bai' Al-Taqsith* atau jual beli secara *Taqsith*. *Taqsith* secara etimologis bermakna membagi sesuatu menjadi bagian-bagian tertentu dan terpisah. Adapun secara terminologis, jual beli secara *Taqsith* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang ditangguhkan, diserahkan dengan pembagian-pembagian tertentu pada waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah keseluruhannya lebih banyak dari harga kontan.

KOPERUMNAS merupakan perumahan pertama yang berkonsep Syariah di Kota Manado. Konsep Syariah yang dimaksudkan adalah sesuai dengan ketentuan al-Qur'an dan sunnah dalam permasalahan muamalah yang mengerucut pada aspek ekonomi Islam.

Ibu Rosdiana Pomalingo, anggota KOPERUMNAS Kota Manado mengatakan :

yang saya tahu KOPERUMNAS itu perumahan Syariah tanpa riba, tanpa denda dan tidak memakai DP (Down Payment). Tujuannya untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mempunyai rumah⁶⁴

Selanjutnya Bapak Didi Tirtana, Manager Lokasi KOPERUMNAS Kota Manado mengatakan :

Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS, tidak menerapkan suku bunga, tanpa bank, tanpa riba, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa BI Checking. Selain itu, biaya angsuran yang ditentukan dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah oleh KOPERUMNAS berlaku tetap tanpa berubah setelah terjadinya akad sampai dengan lunasnya angsuran rumah. Walaupun harga jual rumah dan biaya pembiayaan mengalami kenaikan harga.⁶⁵

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan bapak Didi Tirtana dan Ibu Rosdiana Pomalingo adapun konsep Syariah yang diterapkan

⁶⁴ Rosdiana Pomalingo, KOPERUMNAS, *tape recorder*, 28 Januari 2021

⁶⁵ Didi Tirtana, Pelaksanaan PPR di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS antara lain sebagai berikut:

a. Tanpa Bank

Yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara pembeli dan pengembang perumahan, kelebihanya tidak akan ada BI Checking, proses untuk membeli rumah cenderung lebih simpel dan mudah.

b. Tanpa Riba

Transaksi aman tanpa riba karena langsung ke pihak pemilik properti yaitu KOPERUMNAS tanpa berhubungan dengan lembaga ribawi lainnya. Serta angsuran bersifat tetap hingga angsuran terakhir, meskipun dari tahun ke tahun pasti ada perubahan kenaikan harga dari tanah ataupun bangunannya. Serta tidak dikenakan denda bagi anggota yang menunggak pembayaran angsuran karena menghindari riba sesuai dengan konsep Syariah. Pihak KOPERUMNAS memberikan kebijakan kepada anggota yang menunggak pembayaran, dan bagi anggota yang sudah tidak bisa melanjutkan pembayaran bisa mengajukan surat pengunduran diri dan uangnya akan dikembalikan sesuai dengan isi perjanjiannya.

c. Tanpa Denda

Tidak ada denda keterlambatan angsuran. KOPERUMNAS memberikan kemudahan dengan transaksi yang syar'i. Bagi anggota yang menunggak angsuran selama 3 bulan berturut-turut, KOPERUMNAS akan menonaktifkan sementara. Dan untuk mengaktifkan kembali, anggota wajib melunasi pembayaran yang tertunda. Dan untuk anggota yang menunggak cicilan selama 6 bulan berturut-turut, maka dinyatakan telah mengundurkan diri dari anggota KOPERUMNAS sekaligus dinyatakan membatalkan pembelian rumah. Dan apabila anggota bersangkutan meninggal dunia, maka rumah bisa diteruskan angsurannya oleh ahli waris atau dijual. Hasil penjualan setelah dikurangi hutang/pembayaran tersisa menjadi milik ahli waris

d. Tanpa Sita

Tidak ada sita menyita apabila tidak bisa melunasi pembayaran semua dimusyawarakan dengan baik. Setelah menempati rumah, apabila selama 6 bulan berturut-turut anggota tidak membayar angsuran, maka rumah wajib dijual. Hasil penjualan dikurangi sisa hutang kepada KOPERUMNAS, selanjutnya kelebihanannya akan diberikan kepada ahli waris.

e. Tanpa Bunga

Tidak ada bunga dalam semua transaksi unit, karena proses langsung jual beli tanpa pinjam meminjam. Dan pembayaran angsuran tiap bulannya pun tetap, dan apabila anggota telat membayar tidak ada biaya keterlambatan.

f. Tanpa BI Checking

BI Checking artinya Cash maupun PPR langsung ke pengembang perumahan tanpa melalui Bank atau lembaga ribawi lainnya. Perlu diketahui bahwa ada kondisi pada konsep konvensional yaitu orang memiliki uang tapi tidak bisa membeli rumah karena masalah BI Checking, tetapi pada perumahan Syariah khususnya KOPERUMNAS, semua itu dihapuskan dan konsepnya adalah pembeli bersedia membeli dan memiliki kemampuan membayar, maka KOPERUMNAS menerima dengan baik.

Dengan adanya KOPERUMNAS sebagai pengembang perumahan yang menggunakan konsep Syariah pada pelaksanaan pembiayaannya, tentu dapat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah dan tidak memiliki slip gaji untuk memiliki rumah sebagai tempat hunian.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Bratayudha Leo Gusti, Manager Cabang Kabupaten KOPERUMNAS Kota Manado

Untuk pelaksanaan jual beli rumah sendiri kita berbeda dengan konvensional. Tanpa riba, murah dan mudah. Syaratnya hanya memerlukan KTP, Kartu Keluarga, dan foto sama nafas saja langsung bisa beli rumah di KOPERUMNAS. Mau dia buruh, tukang sayur, tukang ojek, atau tukang parkir bisa membeli rumah di KOPERUMNAS asalkan sanggup dan mau mengikuti peraturan yang

diterapkan. Untuk pendaftaran awal membayar Rp. 1.800.000. Rp 1.500.000. sebagai Simpanan Wajib (SW) sudah termasuk angsuran dibulan pertama dan Rp. 300.000 sebagai Simpanan Pokok (SP). Seandainya terlambat membayar tidak akan dikenakan denda berbeda dengan konvensional apabila terlambat melakukan pembayaran bisa kena denda. Pembiayaannya kita langsung tanpa bank. Karena kembali lagi bank itu riba.⁶⁶

Selanjutnya bapak Didi Tirtana mengatakan :

Pada saat calon anggota yang ingin membeli rumah datang ke kantor kami menjelaskan mengenai perjanjian jual belinya dan memperlihatkan surat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB itu terdiri dari identitas kedua belah pihak, harga rumah, tahapan kepemilikan rumah, syarat dan ketentuan serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Jika calon anggota setuju dengan semua ketentuan yang ada di dalam PPJB, maka selanjutnya kami memberikan formulir permohonan pembiayaan pemilikan rumah kepada calon anggota.⁶⁷

Berikut ini tata cara pembelian rumah di KOPERUMNAS Manado, yaitu:⁶⁸

Untuk memiliki rumah di KOPERUMNAS terlebih dahulu harus mendaftar sebagai anggota KOPERUMNAS, pendaftaran anggota baru dapat melalui kantor perwakilan operasional Manado dengan melengkapi persyaratan dokumen sebagai berikut :

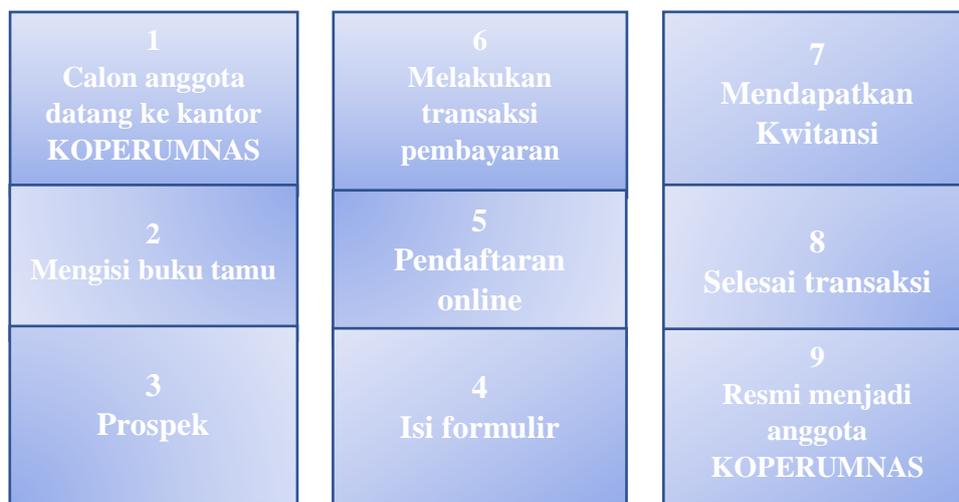
- a. Fotocopy Kartu Keluarga (1 lembar)
- b. Fotocopy KTP (1 lembar)
- c. Pas foto 3x4 (2 lembar)

⁶⁶ Bratayudha Leo Gusti, tata cara pembelian rumah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 25 Januari 2021

⁶⁷ Didi Tirtana, tata cara pembelian rumah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

⁶⁸ KOPERUMNAS, *Surat Keputusan Rapat Anggota Tahun KOPERUMNAS Ke-1 Nomor: 02/SK/Rat-I/VI/2019*, 2019. h. 2

Berikut detail alur pendaftaran KOPERUMNAS :



Setelah resmi menjadi anggota KOPERUMNAS, anggota otomatis mempunyai hak untuk mengambil program menabung rumah Syariah di KOPERUMNAS.

Berikut detail alur menabung rumah Syariah di KOPERUMNAS :



Adapun paket rumah Syariah yang ditawarkan oleh KOPERUMNAS, yaitu:

a. Paket DP 0% (Nol)

1) Simpanan pokok	Rp. 300.000 (1x saja)
2) Simpanan wajib	Rp. 1.500.000
Total	Rp. 1.800.000 (+ Kode unik)

b. Program Prioritas

1) Simpanan pokok	Rp. 300.000 (1x saja)
2) Simpanan wajib	Rp. 5.000.000
Total	Rp. 5.300.000 (+ Kode unik)

Untuk bergabung menjadi anggota KOPERUMNAS syaratnya mudah saja calon anggota bisa langsung datang ke kantor perwakilan operasional di Manado dengan membawa persyaratan dokumen yang ditentukan. Setelah resmi menjadi anggota KOPERUMNAS, anggota bisa mengambil program menabung Syariah. Adapun paket rumah Syariah yang dapat diambil oleh anggota yaitu paket DP 0% dengan simpanan pokok Rp. 300.000 (1x pembayaran) dan simpanan wajib (angsuran) Rp. 1.500.000 setiap bulannya sedangkan paket program prioritas dengan simpanan pokok Rp. 300.000 (1x pembayaran) dan simpanan wajib (angsuran) Rp. 5.000.000 setiap bulannya. Setelah mengambil program menabung anggota dapat memilih kavling setelah membayar angsuran ke-6 dengan serah terima kuncinya 24 bulan bertahap. Apabila anggota terlambat membayar angsuran tidak akan dikenakan denda, hal ini berbeda dengan perumahan konvensional apabila terlambat membayar angsuran akan dikenakan denda.

KOPERUMNAS menerapkan konsep Syariah yaitu tanpa denda. Seperti yang dikatakan Bapak Didi Tirtana, Manager Lokasi KOPERUMNAS Kota Manado:

Kalau ada anggota menunggak pembayaran itu tidak akan dikenakan denda, pihak KOPERUMNAS akan memberikan kebijakan kepada anggota yang menunggak. Disinilah letak Syariahnya. Akan tetapi jika anggota menunggak, pembayaran akan tertumpuk dan bertambah pembayaran dibulan berikutnya. Selain itu, akan berdampak pada waktu pembangunan rumah, pembangunan akan diundur sesuai bulan yang tertunggak. Karena dari pihak KOPERUMNAS akan mengutamakan anggota yang lancar dalam membayar angsuran. Namun, apabila anggota telah menunggak pembayaran selama 3 sampai 6 bulan maka akan ditanya terlebih dahulu kepada anggota mau diteruskan angsurannya atau tidak. Dan batas primitifnya 6 bulan. Jika sudah tidak mampu bisa diceritakan. kemudian akan kita jual bersama.

Dan untuk anggota yang meninggal bisa dilanjutkan angsurannya oleh ahli waris atau dijual.⁶⁹

Selanjutnya Ibu Sartika Sahid, Anggota KOPERUMNAS Kota Manado mengatakan :

Kalau kita terlambat membayar angsuran tidak apa-apa karena tidak ada denda, tetapi kita harus membayar 2 kali angsuran dibulan berikutnya dan itu yang memberatkan jika terlambat membayar angsuran. Dan jika kita sudah tidak bisa melanjutkan pembayaran, bisa mengundurkan diri uangnya tidak akan hangus tetap dikembalikan, sesuai dengan SOP.⁷⁰

Bagi anggota yang menunggak pembayaran angsuran karena menghindari riba sesuai dengan konsep Syariah, tidak dikenakan denda. Pihak KOPERUMNAS memberikan kebijakan kepada anggota yang menunggak pembayaran, dan bagi anggota yang sudah tidak bisa melanjutkan pembayaran bisa mengajukan surat pengunduran diri dan uangnya akan dikembalikan sesuai dengan isi perjanjiannya. Bagi anggota yang meninggal dunia bisa dilanjutkan angsurannya oleh ahli waris atau bisa dijual kembali.

Berikut ini adalah persyaratan bagi anggota KOPERUMNAS yang ingin mengundurkan diri, antara lain:⁷¹

- a. Harus sudah membayar simpanan wajib sebanyak 6 kali.
- b. Pengajuan pengunduran diri dapat dilakukan dibulan ke-7 atau di simpanan wajib ke-7
- c. Proses *refund* atau pengembalian dana selama 24 bulan terhitung sejak tanggal pengajuan pengunduran diri.
- d. Simpanan wajib yang sudah dibayarkan akan dipotong Rp. 500.000 untuk *fee marketing*, dan Rp. 25.000 perbulan untuk *fee marketing* yang sudah dibayarkan kepada Agen/Cabang Marketing yang mereferensikan.

Adapun kebijakan yang diberikan pihak KOPERUMNAS kepada anggota yang menunggak pembayaran angsuran, yaitu:⁷²

⁶⁹ Didi Tirtana, Penunggakan Pembayaran, *tape recorder*, 26 Januari 2021

⁷⁰ Sartika Sahid, Keterlambatan Pembayaran Angsuran, *tape recorder*, 28 Januari 2021

⁷¹ KOPERUMNAS. 25

⁷² KOPERUMNAS.

- a. Anggota wajib membayar simpanan wajibnya dengan ketentuan apabila menunggak selama 3 bulan berturut-turut maka status keanggotaannya akan dinonaktifkan sementara. Untuk mengaktifkannya kembali anggota wajib melunasi pembayaran yang tertunda.
- b. Apabila anggota menunggak selama 6 bulan berturut-turut, anggota dinyatakan telah mengundurkan diri dari anggota KOPERUMNAS sekaligus dinyatakan membatalkan pembelian rumah syariah di KOPERUMNAS
- c. Apabila anggota menunggak selama 6 bulan setelah menempati rumah, maka rumah wajib dijual. Hasil penjualan dikurangi sisa hutang kepada KOPERUMNAS. Selanjutnya Kelebihannya akan diberikan kepada ahli waris.
- d. Dan apabila anggota meninggal dunia maka rumah bisa diteruskan angsurannya oleh ahli waris atau dijual. Hasil penjualannya setelah dikurangi hutang /pembayaran tersisa menjadi milik ahli waris

Pada praktiknya KOPERUMNAS adalah unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan rumah yang menerapkan konsep Syariah dengan menggunakan akad yang diperbolehkan dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah.

Bapak Didi Tirtana, Manager Lokasi KOPERUMNAS Kota Manado, mengatakan :

Dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS ini kita menggunakan akad Murabahah sebagai akad transaksinya.⁷³

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan tingkat keuntungan tertentu atas suatu barang, dimana harga jual tersebut disetujui oleh pembeli.

Selanjutnya Bapak Akbar Rizky Muslimin, anggota KOPERUMNAS Kota Manado mengatakan :

Pihak KOPERUMNAS hanya memberitahukan harga rumah secara keseluruhan yaitu Rp. 220.000.000 dan memberitahukan jumlah angsuran yang tetap Rp. 1.500.000 perbulan. tetapi tidak memberi

⁷³ Didi Tirtana, Akad Transaksi PPR di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

penjelasan berapa harga pokok rumah dan berapa keuntungan yang diperoleh oleh KOPERUMNAS dari penjualan rumah tersebut⁷⁴

Penerapan akad Murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS manado belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan dari akad Murabahah karena pihak KOPERUMNAS tidak memberikan informasi terkait harga pokok rumah dan keuntungan dari penjualan rumah.

Kemandirian modal usaha KOPERUMNAS dalam menghimpun modal kerja pembiayaannya yang tanpa bank, tanpa *riba*, diperoleh dari Simpanan Pokok (SP) dan Simpanan Wajib (SW) anggota.

Bapak Bratayudha Leo Gusti, Manager Cabang Kabupaten KOPERUMNAS Kota Manado, mengatakan :

Untuk modal kerja sendiri itu diperoleh dari simpanan pokok dan simpanan wajib anggota yang merupakan angsuran rumahnya. Karena kita sistemnya tanpa biaya perbankan mau tidak mau kita kekuatannya di anggota. Itu berarti uang yang masuk kita posposkan. Sebagian untuk bayar kepemilik tanah dan sebagian lagi kita skip ke pembangunan yang lebih besar⁷⁵

Dari hasil wawancara yang dilakukan, diketahui bahwa sumber dana yang digunakan KOPERUMNAS dalam menjalankan usaha murni tanpa bunga karena modal usahanya berasal dari anggotanya sendiri tanpa ada kerja sama dengan pihak perbankan.

Modal usaha yang berasal dari anggotanya, yaitu bersumber dari:⁷⁶

- a. Simpanan Pokok yang mengurangi harga rumah
- b. Simpanan wajib yang merupakan angsuran rumah

2. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di KOPERUMNAS Manado

Dalam ekonomi Islam, segala aktivitas ekonomi harus didasarkan pada norma dan aturan ajaran Islam yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadis, *Ijma'*, *Qiyas* dan sebagainya. Disinilah letak ekonomi Islam yang terlihat pada ciri khas

⁷⁴ Akbar Rizky Muslimin, Harga Rumah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 28 Januari 2021

⁷⁵ Didi Tirtana, Modal Usaha, *tape recorder*, 26 Januari 2021

⁷⁶ KOPERUMNAS. 2

yang berdasarkan pada sumber-sumber ajaran Islam tersebut serta *Maqashid Al-Syari'ah* umumnya yang bertujuan merealisasikan kesejahteraan manusia dengan terealisasinya keberuntungan (*falah*) dan kehidupan yang baik (*hayah thayyibah*).⁷⁷

Pembiayaan pemilikan rumah Syariah dikatakan sesuai dengan prinsip Syariah dalam ekonomi Islam ketika pelaksanaan pembiayaannya dilaksanakan demi mencapai kemaslahatan bagi manusia dan menghindari dari segala hal yang membawa *Mafsadah*.

Maslahah adalah mendatangkan segala bentuk kemanfaatan atau menolak segala kemungkinan yang merusak. Dalam konsep Islam, kriteria manusia terbaik adalah manusia yang dapat memberikan manfaat bagi orang lain. Hal ini sekaligus sebagai bukti bahwa Islam hadir sebagai rahmat bagi alam semesta. Jika dihubungkan dengan aktivitas ekonomi, menyediakan berbagai kebutuhan masyarakat tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi ada tuntutan idealisme melayani dan membantu orang lain mendapatkan kebutuhannya.⁷⁸

Bapak Bratayudha Leo Gusti, mengatakan :

Kami menjalankan usaha sesuai dengan misi KOPERUMNAS yaitu menyejahterakan anggota KOPERUMNAS yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi fokus kami itu untuk membantu masyarakat menengah yang berpenghasilan rendah yang tidak memiliki slip gaji agar mereka bisa memiliki rumah dengan persyaratan yang mudah, harga terjangkau dan pembayaran tetap setiap bulannya.

Dengan adanya pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki slip gaji agar bisa memiliki rumah sebagai hunian dengan harga terjangkau dan cicilan yang tetap.

Selanjutnya Bapak Didi Tirtana, mengatakan :

Kami menerapkan konsep pembiayaan pemilikan rumah tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa *BI Checking* pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMANAS. Agar terhindar dari pembiayaan yang dilarang dalam Islam dan untuk

⁷⁷ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Nabi* (Jakarta: Kencana, 2015). 6

⁷⁸ Suhadi. 79

mempermudah masyarakat melakukan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS.⁷⁹

Pada praktiknya KOPERUMNAS melaksanakan pembiayaan pemilikan rumah tidak melibatkan bank pada pelaksanaan pembiayaannya, tanpa sita, tanpa *riba*, tanpa denda dan tanpa *BI Checking*. Dengan tujuan untuk mempermudah masyarakat melakukan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS.

Selanjutnya Bapak Bratayudha Leo Gusti mengatakan :

Tidak hanya masyarakat yang memiliki slip gaji bisa membeli rumah di KOPERUMNAS, Masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki slip gaji juga bisa membeli rumah di KOPERUMNAS yang paling penting mereka mau mengikuti aturan-aturan yang kami terapkan di KOPERUMNAS.⁸⁰

Pihak KOPERUMNAS tidak memberikan batasan siapa saja yang ingin membeli rumah di KOPERUMNAS yang penting mau mengikuti aturan-aturan yang diterapkan.

Kejujuran sangat penting bagi seorang pengusaha muslim karena adanya kebutuhan untuk mendapatkan keuntungan dan godaan untuk memperbesar kemampuan produk atau jasa mereka selama penjualan. Dapat dipahami bahwa kejujuran merupakan modal utama untuk memperoleh kepercayaan. Sebagai pelaku bisnis manusia hendaknya selalu berkata benar, berlaku jujur dan mempertahankan kejujuran.

Bapak Akbar Rizky Muslimin, mengatakan :

Pada praktiknya pengembang perumahan di KOPERUMNAS tidak menjelaskan secara rinci harga pokok rumah dan keuntungannya. Hanya harga keseluruhan saja.⁸¹

Pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS pihak KOPERUMNAS tidak terbuka kepada anggotanya mengenai keuntungan yang di dapat dari penjualan rumah. Mereka hanya memberitahukan harga jual rumah

⁷⁹ Didi Tirtana, Pelaksanaan PPR Syariah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

⁸⁰ Bratayudha Leo Gusti, Pelaksanaan PPR Syariah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

⁸¹ Akbar Rizky Muslimin, Harga Rumah, *tape recorder*, 28 Januari 2021

secara keseluruhan dan tidak ada pemberitahuan harga pokok penjualan dan keuntungannya.

Bapak Didi Tirtana mengatakan:

Pada saat calon anggota yang ingin membeli rumah datang ke kantor, kami menjelaskan mengenai perjanjian jual belinya dan memperlihatkan surat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB itu terdiri dari identitas kedua belah pihak, harga rumah, tahapan kepemilikan rumah, syarat dan ketentuan serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Jika calon anggota setuju dengan semua ketentuan yang ada di dalam PPJB, maka selanjutnya kami memberikan formulir permohonan pembiayaan pemilikan rumah kepada calon anggota.⁸²

Dari apa yang disampaikan salah satu pengelola KOPERUMNAS bahwa Sebelum calon anggota membeli rumah di KOPERUMNAS, pihak KOPERUMNAS terlebih dahulu menjelaskan mengenai perjanjian jual beli di KOPERUMNAS danlihatkan PPJB kepada calon anggotanya. Kemudian jika calon anggota setuju dengan ketentuan yang ada dalam PPJB dan tertarik untuk membeli rumah di KOPERUMNAS maka langsung diberikan formulir permohonan pembiayaan pemilikan rumah kepada calon anggota yang akan melakukan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS. Tidak ada paksaan dalam transaksi tersebut.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang didasarkan pada dua rumusan masalah yang di angkat pada penyusunan skripsi ini yang pertama bagaimana pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS kota Manado dan yang kedua Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS Manado. Adapun pembahasan hasil temuan peneliti dari kedua rumusan masalah tersebut sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di KOPERUMNAS

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan dalam bentuk jual beli atau *Bai' Al-Taqsith* atau jual beli secara *Taqsith*. *Al-Bai' bi al-taqsith* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara

⁸² Didi Tritana, Pelaksanaan PPR Syariah di KOPERUMNAS, *tape recorder*, 26 Januari 2021

angsur/bertahap.⁸³ Adapun secara terminologis, jual beli secara *Taqsih* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang ditangguhkan, diserahkan dengan pembagian-pembagian tertentu pada waktu yang telah ditetapkan.

Pembiayaan pemilikan rumah Syariah dalam praktiknya merupakan mekanisme standar atau biasa dalam sebuah lembaga pembiayaan syariah dalam aspek pembiayaan pemilikan rumah Syariah. Dalam Islam semua aktivitas manusia dalam urusan keduniaan, selama tidak melanggar prinsip syariah maka boleh.⁸⁴ bahkan bisa mendatangkan kebaikan (pahala) ketika aktivitas tersebut memberikan manfaat bagi sesama manusia, Sebagaimana firman Allah dalam Qs Ar-Rahman ayat 60 :

هَلْ جَزَاءُ الْإِحْسَانِ إِلَّا الْإِحْسَانُ

Terjemahnya :

Tidak ada balasan untuk kebaikan selain kebaikan pula.⁸⁵ (Qs. Ar-Rahman : 60)

Pada ayat lain dalam Qs. Al-A'raf ayat 56. Allah SWT berfirman :

إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Terjemahnya :

Tidak ada alasan untuk kebaikan selain kebaikan pula.⁸⁶ (Qs. Al-A'raf : 56)

Mekanisme penjualan KOPERUMNAS yang sederhana dan simpel memberikan kemudahan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui PPR Syariah. Kemudahan ini dalam aspek jual beli merupakan sesuatu yang disunnahkan dalam Islam. Hal ini juga sesuai dengan prinsip jual beli secara *taqsith*, bahwa jual beli secara *taqsith* adalah *mustahab* (sunnah, dianjurkan) bila dilakukan dengan maksud memudahkan pembeli sesuai keadaannya.

Terdapat beberapa aspek pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS, yaitu:

⁸³ MUI.

⁸⁴ Bolehnya semua aktivitas berdasarkan hukum asal dari muamalah.

⁸⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: CV Diponegoro, 2010)

⁸⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: CV Diponegoro, 2010)

a. Bebas Bunga atau *Riba*

Seperti yang di jelaskan dalam pengertian *riba* menurut terminologi adalah kelebihan atau tambahan pembayaran tanpa ada ganti atau imbalan yang disyaratkan dari salah seorang dari dua orang yang membuat akad (transaksi). Sistem keuangan yang berbasis bunga merupakan penghalang terbesar bagi tercapainya keadilan yang merata. Sistem tersebut telah mengakibatkan banyak utang tidak terbayar, menciptakan hanya sekelompok orang kaya dan mengabaikan orang-orang lain menjadi semakin miskin dan tertindas. Oleh karena itu KOPERUMNAS menggunakan konsep tanpa *riba* agar bisa membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Hal ini sesuai firman Allah SWT., dalam Qs. Al-Baqarah/2 : 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^{٥٧}

Terjemahnya :

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*⁸⁷

b. Angsuran pembayaran yang tetap

Angsuran nominal pembiayaan yang berlaku tetap tanpa ada perubahan dari awal hingga jatuh tempo dengan waktu yang jelas yang diimplementasikan KOPERUMNAS pada pelaksanaan pembiayaannya, sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan. dalam jual beli secara angsur, yaitu:⁸⁸

- 1) Harga barang ditentukan dengan pasti dan diketahui pihak penjual dan pembeli. Pada praktiknya pihak KOPERUMNAS memberikan kepastian satu harga angsuran rumah dari awal angsuran sampai dengan selesai angsuran pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Pembayaran cicilan disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayaran dibatasi sehingga terhindar dari praktik *bai' gharar* (bisnis

⁸⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: CV Diponegoro, 2010)

⁸⁸ Idris. h. 126

penipuan). Biaya angsuran di KOPERUMNAS disepakati oleh kedua pihak.

- 3) Harga semula yang sudah disepakati bersama tidak boleh dinaikkan lantaran pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat jatuh pada praktik *riba*. Tidak ada kenaikan harga dari awal sampai akhir pelunasan walaupun melebihi waktu yang ditentukan karena KOPERUMNAS menerapkan konsep pembiayaan pemilikan rumah tanpa denda.

c. Mekanisme Penunggakan Pembayaran

Tindakan atau eksekusi KOPERUMNAS terhadap penunggakan anggotanya yang dalam penerapannya tidak ada denda, mengedepankan toleransi dan tidak membuat keputusan sepihak telah sesuai dengan syarat jual beli dalam pembiayaan Syariah. Pada dasarnya jual beli angsur khususnya pembiayaan pemilikan rumah hukumnya boleh, namun ada syaratnya yaitu; pertama tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak pembeli tidak keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak nasabah, maka jual beli angsur (pembiayaan) tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka jual beli angsur (pembiayaan) yang demikian itu tidak diperbolehkan oleh agama. kedua, jual beli angsur (pembiayaan) tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang dalam Islam (seperti: *Maiysir*, *Gharar* dan *Riba*). Ketiga, dalam jual beli angsur (pembiayaan) tidak ada niatan dari salah satu pihak untuk merugikan atau membuat rugi pihak lain.⁸⁹

KOPERUMNAS menggunakan akad jual beli murabahah dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariahnya. Seperti yang tertera di dalam AD/ART KOPERUMNAS pada bab III Visi dan Misi Pasal 5 ayat

⁸⁹ Marhamah Saleh, "Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga," *Jurnal Media Syariah*, Vol. XIII.NO. 1 (2011). 22.

(2c) menyebutkan bahwa “KOPERUMNAS berakhlak Syariah akad murabahah dalam transaksi jual belinya.⁹⁰

Ketentuan terkait hukum dan bentuk murabahah di dalam fatwa DSN-MUI, akad jual beli murabahah boleh dilakukan dalam bentuk *ba’i al-murabahah al-adiyyah* maupun dalam bentuk *ba’i al-murabahah li al-amir bi al-syira*.⁹¹ *Bai’ al-murabahah al-‘adiyyah* adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli. *Bai’ al-murabahah li al-amir bi al-syira*’ adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli. Untuk sahnya akad murabahah para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- 1) Dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan/pokok, keuntungan, dan harga jual. Dalam praktiknya, pada akta perjanjian jual beli rumah yang dilakukan di KOPERUMNAS Manado hanya terdapat harga rumah secara keseluruhan, tidak terdapat harga pokok dan jumlah keuntungan yang diperoleh dari penjualan rumah.
- 2) Harga pokok harus diketahui oleh penjual dan pembeli, jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah *fasid*. Dalam praktiknya dapat diketahui bahwa anggota tidak mengetahui harga pokok rumah dan hanya mengetahui harga keseluruhan rumah
- 3) Penjual dalam akad jual beli murabahah tidak boleh melakukan tindakan berbohong dalam penyampaian terkait harga pokok. Dalam praktiknya, pihak KOPERUMNAS tidak ada mengklasifikasikan harga pokok, dan harga keuntungan
- 4) Harga dalam jual beli harus dipastikan secara pasti pada saat akad baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender. Dalam

⁹⁰ KOPERUMNAS, Surat Rapat Anggota Tahunan KOPERUMNAS Ke-1 Nomor: 02/SK/Rat-I/VI/2019

⁹¹ Fatwa Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017

praktik ini, pihak KOPERUMNAS telah memberikan kepastian harga kepada anggota bahwa hanya ada 1 harga dalam KOPERUMNAS tidak ada perubahan sampai selesainya akad.

- 5) Pembelian secara jual beli boleh dilakukan secara tunai, tangguh, bertahap atau cicil, dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang sesuai dengan kesepakatan. Dalam praktiknya untuk memiliki rumah di KOPERUMNAS anggota membayar secara berangsur
- 6) *Mutsman/mabi'* harus berupa barang atau hak yang boleh di manfaatkan menurut Syariah dan boleh diperjual belikan menurut Syariah dan undang-undang yang berlaku. Barang dalam jual beli ini adalah rumah dimana rumah ini bermanfaat sebagai tempat tinggal manusia untuk melangsungkan kehidupannya
- 7) *Mutsman/mabi'* harus wujud, jelas/pasti/tentu, dan dapat diserahkan pada saat akad jual beli murabahah dilakukan. Rumah dalam prakti jual belinya belum ada karena termasuk dalam jual beli murabahah pesanan. Yang mana barangnya akan diserahkan sesuai dengan waktu yang ditentukan

Berdasarkan data yang dipaparkan peneliti, akad murabahah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Manado termasuk jenis *ba'i al-murabahah li al-amir bi al-syira*, yaitu akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari anggota KOPERUMNAS. Namun, setelah dianalisis akad murabahah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Manado belum memenuhi semua ketentuan akad murabahah berdasarkan fatwa Nomor: 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah. Adapun poin-poin yang tidak sesuai dengan ketentuan akad murabahah dari analisis diatas, diantaranya mengenai *sighat* atau kesepakatan saat terjadinya akad:

- 1) Dalam praktiknya, pada akta perjanjian jual beli rumah yang dilakukan di KOPERUMNAS Manado hanya terdapat harga rumah secara

keseluruhan, tidak terdapat harga pokok dan jumlah keuntungan yang diperoleh dari penjualan rumah.

- 2) Anggota tidak mengetahui harga pokok dari rumah yang diakadkan.
- 3) Pihak KOPERUMNAS tidak melakukan penyampaian terkait harga pokok rumah.

Dari pemaparan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa mekanisme KOPERUMNAS dalam praktiknya merupakan mekanisme standar atau biasa dalam aspek pembiayaan pemilikan rumah Syariah. Mekanisme penjualan rumah di KOPERUMNAS yang sederhana dan simpel memberikan kemudahan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui PPR Syariah. Namun, akad murabahah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah belum memenuhi semua ketentuan akad murabahah berdasarkan fatwa Nomor: 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah.

2. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

M. Syauqi Al-Faujani memberikan pengertian ekonomi Islam adalah segala aktivitas perekonomian beserta aturan-aturannya yang didasarkan kepada pokok-pokok ajaran Islam tentang ekonomi.⁹²

Ekonomi dalam bingkai Syariah (menurut aturan Allah) maksudnya adalah, dalam melakukan aktivitas ekonomi (*'Amal al-Iqtishadi*) seseorang harus menyesuaikan diri dengan aturan al-Quran dan hadis. Memang harus diakui, bahwa al-Quran tidak menyajikan aturan yang rinci tentang norma-norma dalam melakukan aktivitas ekonomi. Tetapi hanya mengamanatkan nilai-nilai (prinsip-prinsip)-nya saja. Sedangkan hadis Nabi saw. pun hanya menjelaskan sebagian rincian operasionalisasinya, sementara aktivitas ekonomi dengan segala bentuknya senantiasa berkembang mengikuti perkembangan zaman dan tingkat kemajuan kebudayaan manusia. Sehingga, semakin berkembang kebudayaan manusia semakin banyak jenis muamalah

⁹² Nur Afni dan Abdul Jalil. 145

yang muncul. Meskipun demikian, tentu tidak berarti bahwa nilai-nilai atau norma Islam luput dari persoalan ekonomi yang berkembang di zaman kontemporer, sekarang dan yang akan datang.⁹³

Setelah peneliti menguraikan beberapa data dari hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan pengembang KOPERUMNAS dan anggotanya. Maka peneliti menganalisisnya kedalam lima prinsip ekonomi Islam.

a. Prinsip Ketauhidan

Prinsip Tauhid adalah dasar dari setiap bentuk aktivitas kehidupan manusia, kemudian sebagai penyadaran bagi setiap manusia bahwa semesta alam ini diciptakan oleh Allah SWT dan kita sebagai manusia harus mampu mengatur dan mengelola dengan baik apa yang ada dalam semesta ini. Dalam pandangan tauhid, manusia sebagai pelaku ekonomi hanyalah sekedar pemegang amanah. Oleh sebab itu, dalam melakukan segala aktivitas manusia harus mengikuti ketetapan Allah SWT.⁹⁴ Berdasarkan hasil penelitian, prinsip ketauhidan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS belum diterapkan, dilihat dari pelaksanaan pembiayaannya yang belum sepenuhnya sesuai dengan aturan pembiayaan dalam Islam.

b. Prinsip *Maslahah*

Dengan mengedepankan prinsip kemaslahatan akan lebih efektif dalam upaya “membumikan” pesan-pesan Tuhan, terutama dalam hal yang berkaitan dengan kehidupan bermasyarakat (muamalah). Dalam konsep Islam, kriteria manusia terbaik adalah manusia yang dapat memberikan manfaat bagi orang *lain* (*Khair an-nas anfa’uhum li an-nas*). Hal ini sekaligus sebagai bukti bahwa Islam hadir sebagai rahmat bagi alam semesta. Jika dihubungkan dengan aktivitas ekonomi, menyediakan berbagai kebutuhan masyarakat tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi ada tuntutan idealisme melayani dan membantu orang lain

⁹³ Suhadi. 68

⁹⁴ Kompasiana, “Prinsip Dasar Ekonomi Islam Tentang Tauhid”
<<https://www.kompasiana.com/dzikriramadhan/58b4144c907a616406ec8620/prinsipprinsip-dasar-ekonomi-islam-tentang-tauhid>>.

mendapatkan kebutuhannya.⁹⁵ Penerapan prinsip *maslahah* pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS dapat dilihat dari penerapan harga yang terjangkau dan cicilan yang tetap membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah bisa melakukan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS.

c. Prinsip Kerelaan

Prinsip kerelaan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari ekonomi Islam. Al-Qur'an sendiri ketika berbicara tentang jual beli menyebutkan kerelaan sebagai syarat dalam melakukan aktivitas ekonomi. Firman Allah SWT, dalam Qs. An-Nisa ayat 29 :

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

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu⁹⁶ (Q.S. An-Nisa' : 29)

Implementasi dari prinsip kerelaan diatas, dalam ekonomi Islam disyariatkan *khiyar* (kebebasan bagi pembeli untuk memilih melanjutkan atau membatalkan transaksi jika kualitas barang yang ditawarkan tidak sesuai dengan harga atau terdapat cacat). Penerapan prinsip kerelaan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS dapat dilihat dari pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan atas dasar persetujuan dari kedua belah pihak dan tidak ada unsur paksaan.

d. Prinsip Keadilan

Kata *al-'Adl* menunjuk kepada makna sama, yang memberi kesan adanya beberapa pihak. Kata *al-Qisth* menunjuk kepada makna bagian yang wajar dan patut. Sementara kata *al-Mizan* menunjuk kepada makna alat untuk menimbang yang berarti keadilan. Ketiganya, sekalipun berbeda

⁹⁵ Hendrik dan Wijayanti. 78

⁹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: CV Diponegoro, 2010)

bentuknya namun memiliki semangat yang sama yakni perintah kepada manusia untuk berlaku adil.⁹⁷ konteks ekonomi Islam yang dimaksud dengan adil adalah adanya keseimbangan dalam setiap aspek kehidupan.⁹⁸ Berdasarkan hasil penelitian prinsip keadilan yang diterapkan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS, dimana pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS dapat dilakukan oleh setiap masyarakat yang membutuhkan rumah. Tidak hanya masyarakat yang mempunyai slip gaji tapi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki slip gaji juga bisa melakukan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS.

e. Prinsip Kejujuran

Perintah bersikap jujur dalam menjalankan aktivitas ekonomi tentu saja mengandung kemaslahatan dan hikmah, yaitu menghindari seseorang memakan harta orang lain, memberikan keberkahan hidup dan usaha yang dijalankan, serta menciptakan kenyamanan bagi masyarakat secara umum.⁹⁹ Berdasarkan hasil penelitian, prinsip kejujuran tidak diterapkan dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS. pada praktiknya pihak KOPERUMNAS tidak terbuka kepada anggotanya mengenai harga pokok dan keuntungan yang mereka dapatkan dari penjualan rumah.

Dari pemaparan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa, pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS Kota Manado belum sesuai dengan tinjauan ekonomi Islam. Karena prinsip-prinsip ekonomi Islam tidak sepenuhnya diterapkan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS.

⁹⁷ QuraisH M Shihab, *Wawasan al-Quran* (Bandung: Mizan, 2009). 116

⁹⁸ Suhadi. 84

⁹⁹ Suhadi. 84

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS yang sederhana dan simpel menggunakan konsep tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa *BI Checking* memberikan kemudahan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui PPR Syariah. Namun, akad murabahah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS dalam pembiayaan pemilikan rumah Syariah belum memenuhi semua ketentuan akad murabahah berdasarkan fatwa Nomor: 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah.
2. Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS belum sesuai dengan tinjauan ekonomi Islam karena prinsip-prinsip ekonomi Islam tidak sepenuhnya diterapkan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan, maka saran yang dapat peneliti sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Untuk pihak KOPERUMNAS hendaknya lebih mengutamakan kemaslahatan bagi semua pihak dan berlaku baik dalam menyempurnakan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agar sah dan mendapatkan ridho dari Allah SWT,
2. Untuk pihak KOPERUMNAS hendaknya menyebutkan harga pokok rumah dan keuntungan yang diperoleh dari penjualan pada saat melakukan akad jual beli murabahah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mohammad Daud, (1988). *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*. UII Pers
- Alwi, M. (2015). *Evaluasi pemasaran produk kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah (studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta)*. UIN Syarif Hidayatullah
- Anshary Az, H.A. Hafiz, dan Khuzaimah T Yanggo. (1995). *Problematika Hukum Islam Kontemporer*. Pustaka Firdaus
- Antonio, Muhammad Syafii. (2001). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press
- Ayub, Muhammad. (2007). *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*. Gramedia Pustaka
- Basyir, Ahmad Azhar. (2000). *Asas-asas Hukum Muamalat*. UII Pers
- Beekum, Rafik Isa. (2012). *Etika Bisnis Islam*. Pustaka Pelajar
- Budihardjo, Eko. (1987). *Percikan Masalah Arsitektur*. Universitas Gadjah Mada Press
- Fatwa, Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia. (2017). *Akad Jual Beli Murabahah*. Dewan Syariah Nasional MUI
- Fauzia, Ika Yunia, dan Abdul Kadir Riyadi. (2017) *Prinsip dasar Ekonomi Islam : Perspektif maqashid al-Syari'ah*. Prenamedia Group
- Fuadi, Fahri. (2007). *Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muamalat Mandiri Cilongok*. STAIN Purwokerto
- Gunawan, Arie Indra, dan Fitry Cahyanti. (2014). *Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon*. Edunomic
- Hamidi. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. UMM Press
- Haris, Herdiansyah. (2010) *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Salemba Humanika
- Haroen, Nasrun. (2007). *Fiqh Muamalah*. Gaya Media Pratama
- Hendrik, dan Anita Wijayanti. (2012). *Sistem Penjualan Kredit dengan Dua Harga dalam Tinjauan Syariah,*” Jurnal Manajemen Syariah.
- Huda, Nurul, dan Mohammad Heykal. (2010). *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Kencana Prenada Media Group
- Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Nabi*. Kencana
- Idris, Munadi. (2014). *Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya di Kota Makassar*. UIN Alauddin Makassar

- Karim, A Adiwarmarman. (2008). *Ekonomi Mikro Islami*. Raja Grafindo Persada
- Kompasiana, “Prinsip Dasar Ekonomi Islam Tentang Tauhid” <<https://www.kompasiana.com/dzikriramadhan/58b4144c907a616406ec8620/prinsipprinsip-dasar-ekonomi-islam-tentang-tauhid>>
- Komunitas Pengusaha Muslim Indonesia, “KPR dan Peran Pemerintah – Keputusan Majma’ Al- Fiqh Al-Islāmi (di bawah OKI : Organisasi Konferensi Islam)” <<http://pengusahamuslim.com/kpr-dan-peran-1811.html>>
- KOPERUMNAS, *Surat Keputusan Rapat Anggota Tahun KOPERUMNAS Ke-1 Nomor: 02/SK/Rat-I/VI/2019*, 2019
- MUI, DSN. (2017). *Akad Jual Beli*.
- Mundir, Abdillah, Nani Hanifah, Faujiah Ani, dan Abdul Wahab. (2015) *Perbandingan Ssistem Ekonomi*. Kopertais IV Press
- Narimawati, Umi. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Agung Media
- Nata, Abuddin. (2006). *Metodologi Studi Islam*. Raja Grafindo Persada
- Nur Afni, dan Abdul Jalil. (2020). Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Usaha Bisnis Busana Muslim. *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah*.
- Pendidikan, Departemen, dan Kebudayaan RI. (1983). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka
- Pengkajian, Pusat, dan Pengembangan Ekonomi Islam (PBFI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. (2009). *Ekonomi Islam*. PT RajaGrafindo Persada
- Praja, Juhaya S. (2012). *Ekonomi Syariah*. Pustaka Setia
- Putong, Iskandar. (2010). *Economics: Pengantar Mikro dan Makro*. Mitra Wacana Media
- Qardhawi, Yusuf, Untung Wahyono, Aunur Rafiq Shaleh, Didin Hafidhuddin, Setiawan Budiutomo, dan Bagio. (2001). *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam/ Yusuf Qardhawi; Daurul Qiyan wal Akhlaq fil Iqti-shodiq Islam*. Robbani Press
- Qawa'id Fiqhiyah, Kaidah kelima puluh <<https://almanhaj.or.id/4319-kaidah-ke-50-hukum-asal-muamalah-adalah-halal-kecuali-ada-dalil-yang-melarangnya-2.html>>
- Ramlah. (2021). *Studi Tentang Tata Cara Penjualan Hasil Bumi Di Kecamatan Malengke Barat (Tinjauan Ekonomi Islam)*. Angewandte Chemie International Edition
- Rivai, Veithzal, dan Arviyan Arifin. (2010). *Islamic Banking*. Bumi Aksara
- Saleh, Marhamah. (2011). *Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga*. Jurnal Media

Syariah

- Shihab, QuraisH M. (2009). *Wawasan al-Quran*. Mizan
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta
- . (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Alfabeta
- . (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Alfabeta
- Suhadi, Mursal. (2015). *Implementasi Prinsip Islam Dalam Aktivitas Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Keseimbangan Hidup*. Jurnal Penelitian
- Suhendi, Hendi. (2014). *Fiqh Muamalah*. Rajawali Pers
- Sulistiyowati. (2017). *Rancang Bangun dan Nilai Dasar Universal Ekonomi Islam*. Istithmar
- Suryana. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Umar, Husain. (2012). *Research Methods in Finance and Banking*. Gramedia Pustaka Pustaka Umum
- Usman, Husaini. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial*. PT Bumi Aksara.
- Wahyuni, Shinta. (2015). *Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Periode 2013/2014)*. IAIN Purwakerto
- Wikipedia, “Kredit Pemilikan Rumah”
<https://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_konsumen>
- , “Pembiayaan Konsumen”
<https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah>
- Winarti. (2019). *Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Koperasi Perumahan Umum Nasional Menurut Regulasi Pembiayaan Syariah*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
- Yahya, M Farid Nur. (2015). *Analisis Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah IB Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng*
- Yusuf, Muri. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Kencana

LAMPIRAN-LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : INSTRUMEN PERTANYAAN

1. Apa itu KOPERUMNAS?
2. Kapan KOPERUMNAS hadir di kota Manado?
3. Bagaimana tata cara pembelian rumah di KOPERUMNAS?
4. Apa saja yang menjadi syarat pembelian rumah di KOPERUMNAS?
5. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di KOPERUMNAS?
6. Bagaimana kalau terjadi penunggakan pembayaran angsuran rumah di KOPERUMNAS?
7. Akad transaksi apa yang digunakan dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah Syariah di KOPERUMNAS?
8. Berapa harga jual rumah di KOPERUMNAS?
9. Darimana asal modal usaha yang digunakan dalam menjalankan usaha di KOPERUMNAS?

LAMPIRAN 2 : DOKUMENTASI

**Dokumentasi bersama bapak Didi Tirtana, Managaer Lokasi
KOPERUMNAS Kota Manado, 26 Januari 2021**



**Dokumentasi bersama bapak Akbar Rizky Muslimin, Anggota
KOPERUMNAS Kota Manado, 28 Januari 2021**



Dokumentasi bersama Ibu Sartika Sahid, Anggota KOPERUMNAS Kota Manado, 28 Januari 2021



Dokumentasi bersama Ibu Rosdiana Pomalingo, Anggota KOPERUMNAS Kota Manado, 28 Januari 2021



**Dokumentasi Bapak Bratayudha Leo Gusti, Manager Cabang Kabupaten
KOPERUMNAS Kota Manado, 26 Januari 2021**



Surat Keterangan selesai melaksanakan penelitian

Manado, 28 Januari 2021

Kepada
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado
Jln. Dr. Sarundajang Kawasan Ring Road 1 Kota Manado

U.p : **Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Manado**

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Teriring Salam semoga Allah SWT senantiasa memberikan keberkahan dan kemudahan dalam menjalankan aktivitas. Bersama ini disampaikan bahwa mahasiswi dibawah ini

Nama : Rahmawati Rasid
NIM : 16.4.1.036
Semester : IX (Sembilan)
Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Benar-benar telah selesai melakukan penelitian di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Manado untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul **"TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI KOPERUMNAS KOTA MANADO"**.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Manager Cabang Kabupaten



Bratayudha Leo Gusti, S.Pd.I

KOPERUMNAS
KOPERASI PERUMAHAN UMUM NASIONAL SYARIAH
www.koperumnas.com

Badan Hukum: Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) RI No. 001372/2016/UKM.2/2016 Tanggal: 27-09-2016
Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah: 812/4.1/PM/31.7/1.824.27/2018
Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP): No. 474.800/19.7/1.824.27/2018
Gedung Pembina Graha B. Di Pasuntan No.45 Rt.17 Rawabunga Jatinegara Selatan, Jatinegara, Kab. Cirebon, Jawa Barat 40132
Telp: (0231) 2298217
Email: support@koperumnas.com

NIK : 317206000002

Type 36/96

50 rb/hari

KOPERUMNAS MANADO RESIDENCES

HARGA 220 JT

TANPA DP 0%

ALAMAT KANTOR
Graha Koperumnas, Jl Jatinegan Timur, No 48 RT 02 RW 02, Kel Rawabunga, Jatinegara Jakarta Timur

SPESIFIKASI :

- Pondasi Batu Kali, Cor 40x30 cm
- Struktur RISHA
- Atap Rangka Baja Ringan T.O 7mm
- Dinding Hebel Plester, Aci + Cat
- Pelamin Tiplex + Cat Putih
- Kusen Jendela Batu Alumunium
- Centeng Metal Pasir
- Instalasi Listrik 7 Titik
- Listrik 1300 Watt
- Sambungan Air Bersih + Pompa
- Glasar Jangkak Putih
- Kamar Mandi Lantai Karamik
- Dinding Dua Lapis
- Septitank Lokal
- Dapur Beton

SIAP BANCUN IMB READY!

STUDI JADI ANGGOTA KOPERUMNAS:

- Bayar SP (Simpanan Pokok) Rp. 200 Rib hanya 1x.
- Bayar SW (Simpanan Wajib) Rp. 1,5 Rib/bulan sebagai Angsuran Bulanan
- SP dan SW di Transfer ke Rekening KOPERUMNAS No. BNI nomor: 012201002193302
BRI nomor: 0847142112
- Saldo Transfer harus di Akumulasi: 081314098556
Wacana nom: 0814688670 Dan Nom center: 0821823033

disiapkan juga DP dan Kartu Anggota serta Pas Foto 3x4 untuk mendapat Kartu Anggota Koperumnas
<http://bit.ly/koperumnasapk>

CP:

0212298217 / 02112101030 | admin@koperumnas.com | www.koperumnas.com

KOPERUMNAS
KOPERASI PERUMAHAN UMUM NASIONAL SYARIAH
www.koperumnas.com

Badan Hukum: Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) RI No. 001372/2016/UKM.2/2016 Tanggal: 27-09-2016
Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah: 812/4.1/PM/31.7/1.824.27/2018
Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP): No. 474.800/19.7/1.824.27/2018
Gedung Pembina Graha B. Di Pasuntan No.45 Rt.17 Rawabunga Jatinegara Selatan, Jatinegara, Kab. Cirebon, Jawa Barat 40132
Telp: (0231) 2298217
Email: support@koperumnas.com

FORMULIR PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH KOPERUMNAS

DATA POKOK

Nama Pemberi Referensi: _____ NAK: _____
Nama Calon Anggota Pemohon (Gedung): _____ (Jenis Cetak)
Pelayanan: _____
Alamat Tempat Tinggal Sesuai KTP: _____ Email: _____
No. Hp: _____
Nama Ahli Waris: _____
Nomor Rekening Bank: _____ Bank: _____ A.N: _____ Foto 3x4 (2 lbr)

PAKET PILIHAN

1. <input type="checkbox"/> Rumah	<input type="checkbox"/> Ruko	<input type="checkbox"/> Angsuran DP Kaveling: Rumah Rp. 4.000.000	<input type="checkbox"/> Angsuran DP Kaveling Ruko: Rp. 10.000.000
2. <input type="checkbox"/> Angsuran DP 0%		<input type="checkbox"/> Rp. 300.000	
3. <input type="checkbox"/> Keanggotaan Melayar Simpanan Pokok (Sewa 1x saat)		<input type="checkbox"/> Rp. 1.000.000	<input type="checkbox"/> Rp. 2.000.000
4. <input type="checkbox"/> Keanggotaan Melayar Simpanan Wajib (rata-rata setiap bln)		<input type="checkbox"/> Rp. 2.500.000	<input type="checkbox"/> Rp. 5.000.000
5. <input type="checkbox"/> Keanggotaan Melayar Simpanan Wajib (rata-rata setiap bln)		<input type="checkbox"/> Rp. 2.500.000	<input type="checkbox"/> Rp. 5.000.000
6. <input type="checkbox"/> Biaya pemenuh: Rp. _____		<input type="checkbox"/> Biaya Training & Sertifikasi Cabang Marketing: Rp. 10.000.000	
7. <input type="checkbox"/> Biaya Training & Sertifikasi Apem Marketing: Rp. 3.000.000		<input type="checkbox"/> Biaya Training & Sertifikasi Cabang Marketing: Rp. 10.000.000	
8. <input type="checkbox"/> Lain-lain yang diizinkan			

ATURAN KOPERUMNAS

Data Terlampir: _____ KTP _____ KK _____

Pernyataan Sebagai Calon Pemilih Rumah Syariah Koperumnas :

- Bila merelakan dunia maka rumah ruko bisa diserahkan sepenuhnya oleh ahli waris atau dijual. Hasil penjualan setelah dikurangi biaya/pembayaran sesuai modal milik ahli waris.
- Bila menyangkut pembayaran angsuran selama 3 bulan berturut-turut, anggota tersebut dianggap tidak aktif sebagai anggota Koperumnas dan akan mengakibatkan konsekuensi, anggota wajib melakukan pembayaran yang terutang.
- Bagi Anggota yang tidak mengangsur selama 6 bulan berturut-turut, dinyatakan telah mengundurkan diri dari anggota Koperumnas sekaligus dinyatakan meniadakan pemilikan rumah ruko syariah.
- Syarat pilih kaveling bagi yang sudah menyetor 5x tanpa menunggak atau yang menunggak DP kaveling.
- Syarat pilih kaveling bagi yang sudah menyetor 6 bulan, maka rumah wajib dijual. Hasil penjualan dikurangi sisa hutang kepada Koperumnas. Selanjutnya, kelebihannya akan diberikan kepada ahli waris.
- Pernyataan bagi Anggota Koperumnas yang ingin mengundurkan diri yaitu:
 - Ruko sudah membayar simpanan wajib sebanyak 6 kali.
 - Pengajuan pengunduran diri dapat dilakukan di bulan ke 7 atau di angsuran wajib ke 7.
 - Diposisi refund atau pengembalian dana selama 24 bulan terkumpul, maka rumah ruko akan dijual dengan harga Rp 2.500.000.000 per bulan untuk fee marketing yang sudah di bayarkan ke Bank A/C Cabang Marketing yang menyetor/dibayarkan.
 - Anggota yang mengundurkan diri yang menunggak fee marketing dari anggota yang diizinkan, maka Bagi Anggota Agem Marketing Cabang lain yang menunggak fee marketing dari dia tidak mendapat fee marketing dari anggota yang diizinkan, maka wajib mengembalikannya kepada Koperumnas.
- Jika setelah pilih kaveling menunggak 3 bulan maka rumah kaveling yang dipilih akan dipanggil dengan anggota lain dan anggota tak dapat memilih kaveling lagi jika sudah dibayarkan tunggalkannya.
- Anggota yang membayar lancar selama 24 bulan akan diberi reward yaitu rumah kaveling yang diunggulkan lebih dahulu.
- Anggota yang membayar lancar selama 24 bulan akan diberi reward yaitu rumah kaveling yang diunggulkan lebih dahulu pada semua Anggota.

Saya setuju dan membiayai semua anggota Koperumnas dan sanggup membayar simpanan wajib yang telah saya pilih sesuai status yang berlaku. Untuk 6 bulan pertama tidak menunggak.

TANDA TERLAMIR FORMULIR KPR

NO. KPR: _____ JADWAL TRAINING ANGGOTA _____ PENGAMBILAN KARTU ANGGOTA _____
BANK: _____ (Matrik) _____ (Matrik) _____
RUC: 0812142112 (Matrik) _____ (Matrik) _____
RAI: 012201002193302 (Matrik) _____ (Matrik) _____
A/N Koperasi Perumahan Umum Nasional

KOPERUMNAS
KOPERASI PERUMAHAN UMUM NASIONAL SYARIAH
www.koperumnas.com

Badan Hukum: Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) RI No. 001372/2016/UKM.2/2016 Tanggal: 27-09-2016
Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah: 812/4.1/PM/31.7/1.824.27/2018
Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP): No. 474.800/19.7/1.824.27/2018
Gedung Pembina Graha B. Di Pasuntan No.45 Rt.17 Rawabunga Jatinegara Selatan, Jatinegara, Kab. Cirebon, Jawa Barat 40132
Telp: (0231) 2298217
Email: support@koperumnas.com

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI MEMILIKI SYARIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama: _____
Jabatan: _____
Alamat: _____
Tgl/Hp: _____
Badan Hukum: _____
Tlp/Hp: _____
Email: _____

Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama

Dengan ini para pihak menyatakan dengan sebenarnya dan menyetujui:

- Pihak I menjual rumah senilai Rp 200.000.000,- (200 juta) (Manado), kepada Pihak II, menurut syarat membayar simpanan wajib Anggota yang merupakan angsuran jual beli rumah ruko.
- Pihak II wajib membayar minimal Rp 1.000.000/bulan ditambah kode unik pembayaran online dengan waktu pelaksanaan yang ditentukan atau lebih cepat.
- Bagi setiap Anggota Koperumnas wajib mengikuti peraturan yang berlaku dan terdapat di buku Koperumnas.
- Menyetujui jangka waktu penahanan dan penyelesaian rumah siap huni tersebut sampai serah terima kunci, di tahun ke 2 setelah sesuai nomor angsuran setelah menabung 2 tahun dari bulan pertama, atau turun wajib bulanan sudah mencapai minimal 35% dari harga jual yang telah ditetapkan senilai Rp 200.000.000,- (200 juta) (Manado). Pengetahuan dilakukan secara bersama dengan memperhatikan anggota yang benar benar membutuhkan (MHR).
- Syarat pilih kaveling bagi yang sudah menunggak 5x atau yg menunggak DP angsuran lancar, sejak tanggal masuk. Bagi Anggota yang tidak mengangsur sampai 6 bulan maka keAnggotannya akan kami bukakan. Dan yang menyetujui komisi akan ditunda sampai melunasi Angsurannya.
- Bagi Anggota yang lancar pembayarannya selama 24 bulan akan ditamakan dan diberikan Reward tambahan di bulan.
- Bila menunggak pembayaran, maka serah terima rumah akan mundur sesuai bulan yang terunggak.
- Apabila Pihak II ada kelebihan tanah, maka akan menyerahkan kelebihan tanah secara tunai/ dicicil minimal 1x/bulan, paling lambat 1 bulan setelah pemilihan kaveling.
- Apabila Pihak II menunggak dana maka sisa hutang akan diberikan pada ahli waris dan bila akan dijual rumahnya maka Pihak I berhak mengambil sisa uang yang ditunggak setelah dikurangi oleh jumlah pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Pihak II. Sisa kelebihan menunggak akan menjadi milik ahli waris.
- Bila Pihak II menunggak dalam waktu 3-6 bulan setelah menempati rumah atau setelah serah terima kunci, maka rumah wajib dijual dan pembeliannya harus berkah menunggak senilai Rp 200.000.000,- (200 juta) (Manado), dan kelebihannya akan diberikan pemilik atau ahli warisnya.
- Anggota bisa mengundurkan diri setelah menabung selama 6 bulan atau bila tidak membayar selama 6 bulan maka keAnggotannya akan dibukakan atau dimatikan sementara sampai dibayarkan tunggalkannya dan promonya 24 bulan, setelah tanggal pengisian dipotong Rp. 200.000 untuk fee marketing dan Rp 25.000/Rp 50.000 untuk fee perubahan yang sudah dibayarkan ke Agem/Cabang lain. Bila belum menerima rumah, Angsuran, Agem, atau Cabang menerima komisi lebih dari Rp. 500.000 maka simpanan wajib dikembalikan termasuk fee penyetoran tiap bulan. Karena Anggota lain masih aktif.
- Anggota bisa mengundurkan diri setelah menabung selama 6 bulan atau bila tidak membayar selama 6 bulan maka keAnggotannya akan dibukakan atau dimatikan sementara sampai dibayarkan tunggalkannya dan promonya 24 bulan, setelah tanggal pengisian dipotong Rp. 200.000 untuk fee marketing dan Rp 25.000/Rp 50.000 untuk fee perubahan yang sudah dibayarkan ke Agem/Cabang lain. Bila belum menerima rumah, Angsuran, Agem, atau Cabang menerima komisi lebih dari Rp. 500.000 maka simpanan wajib dikembalikan termasuk fee penyetoran tiap bulan. Karena Anggota lain masih aktif.
- Menyetujui segala permasalahan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu, dan jika tidak terdapat kesepakatan maka kan menyelesaikan segala permasalahan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu, dan jika tidak terdapat kesepakatan maka kan menyelesaikan masalah jual beli dan para pihak Sepakat untuk meneliti dokumen di Pengadilan bagi Labura Timur.

(Diah Kusuma Putri Muda)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Biodata Pribadi

Nama : Rahmawati Rasid
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat & Tanggal Lahir : Manado, 02 Maret 1998
Alamat : Tumumpa Dua, Lingkungan IV
No. HP : 082190062741
e-mail : rahmarasid023@gmail.com



Orang Tua

1. Ayah

Nama : Abd. Rahman Rasid
Pekerjaan : Wiraswasta

2. Ibu

Nama : Aisyah Soleman
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Latar Belakang Pendidikan

TK : TK Al Qur'an Multazam Manado
SD : SDN 86 Manado
SMP : MTs Negeri Manado \\
SMA : MAN Model Manado
Perguruan Tinggi : IAIN Manado

Pengalaman Organisasi

1. Pengurus Remaja Masjid Al-Inayah Tumumpa Dua
2. Pengurus PMII Cabang Metro Manado

Pengalaman Kerja

1. Magang di Pegadaian Cabang Karombasan
2. Magang di Prodi Ekonomi Syariah IAIN Manado