

BAB IV

ANALISIS HASIL PENELITIAN JUAL BELI

RUMAH DENGAN SISTEM KPR MENURUT

HUKUM ISLAM

**A. Akad Jual Beli Rumah Menggunakan Sistem KPR di
Bank BTN KCP Serang Timur**

Salah satu program di Bank BTN adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Dalam sistem KPR itu ada 2 jenis, subsidi dan non subsidi, perbedaan antara KPR subsidi dengan non subsidi, KPR subsidi lebih fokus ke program pemerintah dengan suku bunga paling murah sedangkan KPR yang non subsidi atau komersil itu jenis varian suku bunganya berbeda dan leadernya pun berbeda, dari kredit KPR, bangun rumah, kredit agunan rumah sampai dengan kredit peminjaman dengan jaminan SK atau disebut juga dengan KRING BTN.

Dalam penarikan nasabah pihak Bank membuat program dengan membentuk tim marketing yang terdapat di kantor Bank BTN Cabang yang terdapat di Cilegon. Dalam

program ini di agendakan pada setiap hari Sabtu Minggu sore yang dilakukan dengan keliling perumahan-perumahan yang sebelumnya telah menerima KPR dengan cara menyebar brosur di perumahan-perumahan sampai ke Mall. Dalam penyebaran brosur juga pihak marketing sangat antusias agar program tersebut mencapai hasil yang maksimal.

Syarat dan ketentuan pengajuan KPR:

1. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah.
2. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon s.d. 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
 - a. Rp 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak.
 - b. Rp 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun.

5. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil.
6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
7. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR.
8. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

Kelengkapan Dokumen Pribadi

Kelengkapan Pemohon:

1. Formulir Pengajuan Kredit dilengkapi pas photo terbaru Pemohon & Pasangan
2. FC e-KTP/Kartu Identitas
3. FC Kartu Keluarga
4. FC Surat Nikah/Cerai
5. Dokumen penghasilan untuk pegawai:
 - a. Slip gaji terakhir/Surat Keterangan Penghasilan
 - b. Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)

6. Dokumen penghasilan untuk wiraswasta:
 - a. SIUP, TDP
 - b. Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir
7. Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri:
 - a. Fotocopy Izin praktek
8. Rek. Koran 3 bln terakhir
9. FC NPWP/SPT PPh 21
10. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas meterai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
11. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat KTP diterbitkan.
12. Surat Ket. Domisili dari Kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP.
13. Surat keterangan Pindah Tugas untuk TNI/Polri/PNS yang mengajukan KPR BTN Subsidi ke dua.

Seluruh persyaratan tersebut diatas harus dipenuhi semuanya. Setelah persyaratan tersebut terpenuhi dalam hal

ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya debitur. Jika syarat dokumen sudah terpenuhi, maka langkah selanjutnya sebagai berikut:

1. Mengisi daftar hadir.
2. Kemudian setelah itu akan diberi dokumen yang harus diisi dan ditanda-tangani dan diparaf. (jika sudah menikah maka yang harus paraf dan tanda-tangan adalah pihak suami dan istri) jadi jika kurang yakin mana saja yang harus ditanda-tangani bisa ditanyakan kepada petugasnya.
3. Setelah semua terisi kemudian akan diminta menunggu dipanggil petugas Bank BTN, dan dipersiapkan ktp asli saat nanti dipanggil.
4. Setelah selesai dengan petugas bank nasabah harus menunggu giliran dipanggil oleh Notaris.
5. Jika proses dengan petugas bank dan notaris sudah selesai maka nasabah pun sudah boleh pulang dan membawa beberapa lembar kertas yang berisi surat izin persetujuan untuk masuk pekarangan rumahnya.

Setelah seluruh persyaratan sudah terpenuhi dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit, yang selanjutnya disebut KPR (perjanjian kepemilikan rumah), dimana pihak bank setuju untuk memberikan jumlah pinjaman uang pada debitur dan dengan ini pula debitur menyatakan berhutang kepada bank.

Dalam berbicara mengenai bank, tidak terlepas kaitannya dengan masalah riba dan rente. Keduanya dijumpai bank-bank itu dan merupakan bunga daripada harta yang dipinjamkan. Akan tetapi dalam sifat dan kaitannya dengan kemajuan masyarakat sekarang ini terhadap perbedaan-perbedaan yang menyebabkan perbedaan pandangan ulama terhadap bunga. Jelasnya terhadap boleh dan tidaknya bank mengeluarkan bunga tersebut.

Nilai keuntungan dari sistem KPR ditentukan oleh Bank BTN pusat. Dari KCP Bank BTN sendiri optimis mendapat keuntungan akan tetapi hasil yang sudah terealisasi dan itu sudah pasti dari hasil acara yang diikuti dan juga sebar brosur di acara tersebut. Hasil dari keuntungan di atur oleh

Bank BTN pusat lalu dikelola dan dibagi oleh berbagai resiko. Untuk harga yang di ajukan oleh nasabah berbeda-beda tergantung jangka waktu yang ditentukan di awal *akad*.

Dalam menangani kredit yang bermasalah pihak bank sudah membentuk tim AMD dan tim *Collect Correction*, ada yang dari setahun pertama yang menunggak akan di tangani oleh tim DRBM (data realisasi baru menunggak). Apabila lewat dari setahun maka tim *Collect Correction* yang akan menghimbau, yang berhubungan langsung dengan nasabah yang sudah menunggak satu tahun berjalan. Jika nasabah masih tidak bisa membayar tunggakan dengan batas waktu yang ditentukan, maka tim AMD yang akan bertindak langsung menangani masalah dilapangan.¹

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur

Dalam hal ini bila ditinjau dalam agama Islam sudah menetapkan hak-hak bagi seseorang atas orang orang kaya

¹ Deny kusnadi, kepala di Bank BTN KCP Serang Timur, wawancara dengan penulis di kantor tanggal 22 Agustus 2019.

untuk memberi pinjaman, guna memenuhi keperluan hidupnya yang konsumtif, yaitu berserikat dalam usaha, mengenai untung rugi. Maka sudah menjadi kewajiban bagi setiap muslim mengatur perekonomiannya menurut ajaran agama Islam. Tidak selayaknya orang mengatakan untuk mengembangkan uang dengan bunga di bank-bank, itu menerima pinjaman untuk rencana-rencana produksi untuk mengambil bunga. Hal ini merupakan suatu kesalahan-kesalahan yang sudah diakui, baik oleh orang-orang barat maupun oleh orang yang beragama Islam, yang hukumnya haram. Bahkan kebanyakan orang barat sudah mulai berubah pendapatnya, maka bagi agama Islam bahwa setiap rente dengan segala bentuknya dalam sistem perekonomian secara ini adalah riba

. Dan benda yang diperjualbelikan yaitu rumah namun rumah tersebut belum ada atau belum jadi, maka hal ini termasuk kedalam jual beli *istishna'* yaitu sistem jual beli dengan pesanan. Serta adanya *ijab* dan *qabul* yang

direalisasikan dengan akad *istishna'* rumah tinggal secara tertulis yang dilakukan oleh developer dan pembeli.

Allah berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 275.


 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah:275).²

Yang dimaksud dengan riba dalam transaksi ini ialah apabila jumlah angsuran rumah bersifat fluktuasi mengikuti harga suku bunga. Sedangkan pada perusahaan ini angsuran perbulan yang telah ditetapkan diawal perjanjian dan disepakati oleh kedua belah pihak tidak akan pernah mengikuti harga suku bunga yang sering berubah-ubah. Dalam prakteknya perusahaan juga tidak menerapkan denda kepada konsumen apabila terjadi keterlambatan pembayaran, hanya saja konsumen memberi tau alasan yang jelas mengenai keterlambatan pembayaran tersebut.

² Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama Ri, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: J-Art, 2004), h. 47.

Pelarangan Islam terhadap praktik riba menunjukkan bahwa Islam tidak menghendaki aktivitas menganakkan uang dengan uang, dimana hal ini berbeda dengan keuntungan yang diperoleh dari hasil usaha. Memang manusia tidak akan terlepas dari masalah ini, namun jangan sampai kita mendapatkan keuntungan dengan cara menganakkan uang sekaligus dibungkus dengan usaha. Tidak mesti kita sendiri yang mengelola uang kita, bisa saja orang lain yang menjalankannya, dengan syarat pemilik modal juga ikut menanggung resiko, baik keuntungan maupun kerugian, seperti jual beli kredit.³

Jual beli dengan pembayaran angsuran (kredit) adalah jual beli barang yang pembayarannya ditunda sampai waktu yang ditentukan dimana pembayarannya dicicil dalam jumlah cicilan tertentu, dan setiap cicilan mempunyai batas masa pembayaran tertentu yang dilakukan oleh pembeli.

Jual beli dengan cara ini mengandung keuntungan bagi kedua pihak. Penjual menambah (harga) barang-

³ ‘Abdul ‘Azhim Jalal Abu Jaid, *Fiqih Riba*, Penerjemah: Abdullah, (Jakarta: Senayan, 2011), h.379

barangnya, dan memperbanyak strategi pemasaran barang-barangnya, sehingga dia bisa menjual kontan dan cicil, di mana pada kondisi pembayaran cicilan, dia mengambil laba lebih tinggi sebagai kompensasi penundaan pembayaran.⁴

Islam mengkorelasikan makna keuntungan ini dengan kegiatan peniagaan. Keuntungan, dalam arti luas, adalah suatu hasil yang diupayakan dengan cara mengelola uang dengan berbagai usaha yang bisa mendatangkan profit melalui jual beli. Jual-beli ini meliputi penyewaan barang tak bergerak (misalnya: tanah) atau barang bergerak, seperti mobil dan alat transportasi demikian juga jual-beli barang-barang dagangan, jasa, dan produk-produk perusahaan/pabrik.⁵

Bai' al-taqsih (jual beli secara kredit) belum menyebar dan belum dikenal oleh masyarakat pada jaman dahulu, berbeda dengan jaman sekarang yang telah menyebar dan mendunia, hingga menjadi sebuah kebiasaan masyarakat

⁴ Abdul Aziz Mabruk Al-Ahmadi, Dkk, *Fikih Muyassar*, Penterjemah: Izzudin Karimi, (Jakarta: Darul Haq, 2015), Cetakan ke-1, h. 357.

⁵ ‘Abdul ‘Azhim Jalal Abu Jaid, *Fiqih Riba*, Penterjemah: Abdullah, h.378.

dalam mempraktikannya. Namun demikian, ternyata masyarakat belum banyak mengetahui mengenai hukumnya.

Hukum asal harga dalam jual beli itu dibayarkan secara kontan. Oleh karena itu, para ulama menjadikan pembayaran harga secara kontan sebagai syarat dalam jual beli yang secara otomatis dituntut oleh akad jual beli tersebut. Maksudnya, jika seseorang menjual barang dagangan, maka seseorang tidak perlu mengatakan: “dengan syarat haraganya dibayar kontan.” Bahkan, meskipun seseorang tidak mensyaratkan hal itu, secara otomatis akad jual beli itu menuntut agar harga itu dibayarkan secara kontan.

Seandainya seseorang mensyaratkan agar harga barang itu dibayarkan secara kontan, maka persyaratan itu sifatnya sebagai penjelas dan penegas saja. Jika tidak ada persyaratan, maka pada asalnya ketika muamalah itu terjadi, harga barang itu merupakan harga pembayaran secara kontan. Seperti seseorang pembeli menerima barang, maka demikian juga penjual harus menerima harganya. Namun seandainya penjual memilih untuk menjadikan harganya dibayar secara

tempo atau kredit, maka hal ini terdapat perbedaan pendapat para ulama.⁶

Berikut beberapa perbedaan pendapat para ulama tentang kredit:

a. Pendapat Imam Tirmidzi

Imam Tirmidzi meriwayatkan hadits dari Abu Hurairah RA, berkata: Hadits ini diamalkan oleh ahli ilmu. Sebagai ahli ilmu telah menjelaskan tentang dua penjualan dalam satu penjualan. Maksudnya yaitu seorang penjual mengatakan, “Saya menjual baju ini kepadamu dengan harga Rp.50.000,- secara kontan dan Rp.70.000,- secara kredit.” Pihak tidak menentukan dengan harga kontan atau kredit. Akan tetapi bila ditentukan salah satu dari keduanya, misalnya penjual berkata, “Saya menjual baju ini kepadamu dengan harga Rp.50.000,- kontan atau Rp.70.000,- kredit.” Setelah pihak penjual dan

⁶ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h. 225-226.

pembeli sepakat atas salah satu dari kedua harga tersebut, mereka berdua berpisah.⁷

b. Pendapat Al-Khatthabi

Al-Katthabi berkata: sesungguhnya dengan larangan *bai'atani fi bai'atin*, maka kami akan menampilkan dua contoh akad jual beli yang terlarang ini, *pertama*, seorang penjual mengatakan, “Saya menjual pakaian ini kepadamu dengan harga Rp.30.000,- kontan dan Rp.40.000,- kredit,” maka akad jual beli ini tidak sah, karena pihak pembeli tidak tahu harga barang itu kontan atau kredit. Sebab, apabila dalam transaksi jual beli terdapat kesamaran harga, maka transaksi batal; *kedua*, seorang pedagang berkata, “Saya menjual lemari ini kepadamu dengan harga Rp.200.000,- jual beli semacam ini juga *fasid (tidak sah)*, karena pihak penjual menentukan harga lemarnya dengan harga Rp.300.000,- padahal, syarat pihak pembeli menjual tasnya dengan harga

⁷ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h.125

Rp.200.000,- padahal, syarat semacam ini belum tentu dipenuhi. Apabila sebagian harga gugur, maka sebagian harga yang dimaksud tidak diketahui (*majhul*).

c. Pendapat Jarir al-Thabari

Hukum kredit menurut Jarir al-Thabari dalam kitabnya *Ikhtilafu*, sebagaimana dikutip oleh Enang Hidayat:⁸

Wakhtalafu fi Hukm al-bai' Idza Uqida ila Ajalaini Mukhtalifaini bi Tsamanaini Mukhtalifaini, yang artinya para fuqaha berbeda pendapat perihal hukum jual beli yang ketentuan waktu dan harganya berbeda.

Imam Maliki mengatakan: Saya pernah ditanya perihal orang yang membeli baju dengan harga 10 Dinar kontan dan 15 Dinar kredit sampai waktu yang telah ditentukan.” Maka Imam Maliki menjelaskan bahwa jika pihak penjual dan pembeli

⁸ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h. 125-127.

sepakat jual beli ini harus terjadi dengan dua akad sekaligus dalam satu majelis, maka makruh hukumnya. Apabila seorang dari kedua belah pihak harus memilih salah satu dari dua akad ini, yaitu kontan dan kredit, maka dalam akad tersebut sama sekali tidak mengandung kebaikan, karena menyerupai akad dua penjualan dalam satu produk yang dilarang Nabi SAW. Menurutnya apabila masing-masing dari pihak penjual dan pembeli diberi kebebasan memilih salah satu dari dua akad jual beli ini, maka hukumnya sah.⁹

Perbedaan pendapat tersebut disebabkan cara pandang mereka dalam memahami hal sebagai berikut.

- a. Tambahan harga dalam *bai' al-taqsith* apakah dikategorikan riba atau tidak? karena bertolak dari pemikiran bahwa riba itu tambahan yang berkenaan dengan waktu.

⁹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h. 125-127.

- b. *Bai' al-taqsih* pada umumnya di dalamnya terdapat harga murah dan harga mahal, dan hal ini termasuk kepada *syubhat* (kesamaan dalam harga) sehingga tergolong ke dalam *bai al-gharar* (jual beli yang tidak jelas baik dalam harga, bentuk, dan sifat barang) atau *bai'atain fi bai'atin* (dua penjual atas satu produk) yang dilarang Nabi Saw.¹⁰

Menurut jumhur ulama, sistem kredit ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan. Artinya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga, namun satu sisi, pihak penjual tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajiban jika menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga.¹¹

Jadi menurut analisis penulis sistem jual beli kredit rumah di perbolehkan karena dalam jual beli tidak ada riba. Walaupun ada harga tambahan yang di berikan, harga tambahan yang di berikan tersebut tidak tergolong riba

¹⁰ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h. 226.

¹¹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, h. 227.

melainkan untuk biaya operasional karena telah memakan waktu dalam akad jual beli.

Dan sah atau tidak nya jual beli itu harus memenuhi rukun dan syarat jual beli, dan dalam jual beli rumah menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur telah memenuhi rukun nya, yaitu di antaranya:

- a. orang yang berakad (penjual dan pembeli) di dalam jual beli rumah ini yang bertindak sebagai penjual yaitu Bank BTN KCP Serang Timur, dan yang sebagai pembeli yaitu para nasabah maupun non nasabah.
- b. *sighat* (lafal *ijab* dan *qabul*) ketika dalam transaksi jual beli tentunya ada tukar menukar atau serah terima barang antara penjual dan pembeli.
- c. ada barang yang dibeli yaitu rumah.

Sedangkan untuk syarat jual beli pada jual beli rumah menggunakan Sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur telah memenuhi syarat-syarat yang berkaitan dengan *ma'qud 'alaih* di antaranya:

- a. Harta yang diperjualbelikan itu harta yang dipandang sah oleh agama.
- b. Harta yang diperjualbelikan itu dapat diketahui oleh penjual dan pembeli.
- c. Harta yang diperjualbelikan itu tidak dilarang oleh agama.
- d. Suci atau mungkin disucikan, tidak sah menjual barang yang najis.
- e. Memberi manfaat menurut syara.

Dari hasil beberapa pendapat ulama dan analisis penulis dari teori dan juga praktek di lapangan, bahwa pelaksanaan jual beli rumah menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur itu di perbolehkan.