

ELABORASI OPERASIONAL AKAD MURABAHAH PRODUK KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) DALAM PERBANKAN SYARIAH

Massura Putri Syahrul & Anfah Bahri

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

massuraputrisyahrul@gmail.com ; anfalbhr@gmail.com

Abstract

This study describes how murabahah for sharia banking KPR products operate as well as murabahah for KPR products that have indications of hilah (legal engineering). This study uses a qualitative method of literature (library research) as a research approach. The findings of this study indicate that Islamic banking has modified the original concept of murabahah contracts, namely that the bank does not yet have a house to sell. The murabahah contract is implemented through murabahah li al-amir bi al-shira' (the buyer requests and authorizes another party to buy an item with certain criteria, then he promises to buy the item through selling murabahah). This shows that the bank is no longer selling goods, but only representing customers through wakalah. The role of the bank is to support funds, not to enter into a sale and purchase contract. So that shows that the murabahah of Sharia KPR is formulated through the hilah based on the indications and parameters of hilah. However, hilah on murabahah are categorized as hilah masyru'ah (hilah are allowed). It can be concluded that the murabahah of Sharia KPR can be used for a limited time, but it is not an ideal contract concept to be used for a long time.

Keywords : Murabahah Contract ; Sharia KPR ; Hilah ; Islamic Banking

Abstrak : Kajian ini mendeskripsikan bagaimana akad *murabahah* produk KPR perbankan syariah beroperasi serta akad *murabahah* produk KPR yang memiliki indikasi praktik *hilah* (rekayasa hukum). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif kepustakaan (*library research*) sebagai pendekatan penelitiannya. Temuan penelitian ini menunjukkan perbankan syariah telah memodifikasi konsep asli akad *murabahah*, yaitu bank belum mempunyai rumah yang akan dijual. Akad *murabahah* tersebut diterapkan melalui *murabahah li al-amir bi al-shira'* (pembeli meminta dan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk membelikan suatu barang dengan kriteria tertentu, kemudian ia berjanji membeli barang itu melalui jual beli *murabahah*). Hal ini menunjukkan bank tidak lagi yang menjual barang, namun hanya mewakili nasabah melalui akad *wakalah*. Bank berperan menyokong dana, bukan melakukan akad jual beli. Sehingga menunjukkan bahwa akad *murabahah* KPR Syariah diformulasi melalui metode *hilah* berdasarkan indikasi dan parameter *hilah*. Akan tetapi, *hilah* pada KPR *murabahah* dikategorikan *hilah masyru'ah* (*hilah* yang diperbolehkan). Dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* KPR Syariah dapat digunakan dalam waktu terbatas, namun bukanlah konsep akad yang ideal untuk digunakan dalam waktu panjang.

Kata Kunci : Akad Murabahah ; KPR Syariah ; Hilah ; Perbankan Syariah

PENDAHULUAN

Aset yang dimiliki oleh Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) meningkat 12,22% per September 2021 menjadi Rp 646,21 triliun secara *year on year* (yoy), menunjukkan kuatnya ekspansi dan perkembangan syariah (OJK, 2021). Pertumbuhan dan perkembangan perbankan syariah juga berimplikasi pada pengembangan produk-produknya, produk pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu produk yang berkembang yang dapat memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah yang tentunya juga menjadi peluang besar bagi bank dalam aktifitas *lending* (pendanaan/pembiayaan). Salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang ditujukan untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah*. Tidak mau ketinggalan dengan perbankan konvensional, perbankan syariah juga memiliki produk KPR Syariah namun berbeda dalam operasional produknya, perbedaannya adalah pada pembayarannya. Pembayaran angsuran pada bank syariah tidak berubah, karena telah ditetapkan sejak awal melalui kesepakatan (akad) dua belah pihak dengan menggunakan konsep bagi hasil, tentu pada seharusnya hal ini menjadi pilihan bagi masyarakat muslim khususnya kaitannya dalam menjalankan syariat Islam yang tidak memperbolehkan riba pada setiap kegiatan muamalah (Lesmana, Suminto, & Rosmitha, 2021).

Dalam operasional produk KPR *murabahah*, ternyata tidak dapat dihindarkan dari adanya persoalan yang mengharuskan bank syariah memodifikasi konsep asli akad *murabahah* demi keberlangsungan dan keefektifan sistem ini. Pada produk KPR dengan akad *murabahah*, bank belum mempunyai objek yang akan dijual yaitu rumah, sehingga bank melakukan penambahan akad. Hal tersebut membuat beberapa ahli fiqh memiliki pendapat bahwa bank bukanlah yang menjual rumah, tetapi hanya menjadi wakil nasabah melalui akad *wakalah* dalam mendapatkan rumah yang akan diperjualbelikan. Dari hal tersebut dapat dipahami bahwa bank hanya pihak yang menyokong dana, bukan benar-benar melaksanakan akad jual beli dengan penjual awal atau pemilik rumah, yang nantinya rumah tersebut akan dibeli nasabah (Ascarya, 2007).

Dari persoalan tersebut, memunculkan anggapan bahwa terdapat indikasi *bilah* (rekayasa hukum) dalam KPR Syariah. Sebagaimana diketahui, beberapa metode hukum dalam hukum Islam penggunaannya dipermasalahkan, sehingga keabsahan produk hukumnya pun juga dipertanyakan. Salah satu metode hukum yang dipermasalahkan adalah

metode *hilab*, namun beberapa ulama dan sebagian ahli hukum menggunakannya dengan alasan supaya secara formal suatu produk tertentu operasionalnya terlihat berdasarkan prinsip syariah. Urgensi dari penelitian ini adalah untuk menguraikan dengan mendalam tentang bagaimana operasional akad *murabahah* produk KPR Syariah dan akad *murabahah* KPR Syariah yang memiliki indikasi praktik *hilab*.

Sepanjang yang pernah ditelusuri dan diketahui oleh penulis, terdapat beberapa penelitian terdahulu berkaitan dengan tema yang akan dibahas. *Pertama*, penelitian Arif Rochman dkk mengenai perspektif hukum Islam mengenai konsep transaksi KPR di BTN Syariah Semarang. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan KPR yang dijalankan BTN Syariah Semarang pada prinsipnya bukanlah jual beli melalui skema *murabahah* atau *istishna*, akan tetapi merupakan melalui skema hutang piutang atau *qard* (Arif Rochman, Dharu Triasih, 2017). *Kedua*, penelitian yang dilakukan Meichio Lesmana dkk yang menjelaskan bagaimana pembiayaan *property indent* (KPR syariah) jika dilihat dari perspektif *maqashid* syariah dan *qawa'id al-fiqhiyyah*, ternyata hukumnya diperbolehkan karena melihat pada urgensi dari pemilikan rumah yang merupakan kebutuhan utama masyarakat, selain itu kepemilikan rumah juga merupakan bentuk menjalankan *maqashid* syariah atau tujuan hukum Islam, yaitu menjaga keluarga dan harta (Lesmana et al., 2021). *Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh Azhar Muttaqin yang menjelaskan tentang *hilab hukmi* yang terjadi pada pembaruan atau pembentukan hukum fatwa DSN MUI mengenai operasional dari PPR Inden Syariah (Muttaqin, 2022). *Keempat* adalah hasil penelitian dari Fatmasari yang mengkomparasikan KPR berbasis syariah dengan KPR berbasis konvensional yang mengacu pada sisi pola (akad atau perjanjian awal), sisi denda (pengenaan denda), dan sisi penalti (pelayanan terhadap nasabah yang melakukan pembayaran angsuran KPR sebelum jatuh tempo) (Fatmasari, 2013).

Berbeda dengan beberapa penelitian terdahulu di atas, yang akan dijelaskan pada paper ini adalah mengenai operasional akad *murabahah* produk KPR Syariah di perbankan syariah dan akad *murabahah* produk KPR Syariah yang memiliki indikasi praktik *hilab*.

METODE

Jenis metode penelitian dalam penelitian ini adalah kualitatif kepustakaan (*library research*). Metode kualitatif kepustakaan merupakan pemahaman data secara mendalam berdasarkan kajian teoritis maupun sumber lain yang relevan dengan penelitian. Adapun

bahan kajian pada penelitian ini diambil dari literatur yang berhubungan dengan penelitian, seperti dari buku, jurnal, dan sumber lain yang relevan dengan KPR Syariah. Metode analisis data dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitik, yaitu dengan merumuskan data dan menganalisis data mengenai KPR Syariah dengan skema *murabahah* dengan menggambarkan keadaan secara apa adanya dari studi kepustakaan.

HASIL

Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang segala kegiatannya dijalankan berdasarkan ketentuan-ketentuan syariah. Kegiatan dalam bank syariah bisa dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah apabila memiliki fondasi berupa akidah yang kuat dan benar (Agustin, 2021). Dalam bank syariah, semua bentuk perjanjian antara bank dengan pihak terkait dalam aktivitas pembiayaan kegiatan usaha, penyimpanan dana, atau aktivitas yang lain harus dijalankan berdasarkan ketentuan syariah (Miftahuddin, 2019).

Pada tahun 1963, bank syariah untuk pertama kalinya lahir di kota Mit Ghamr (Mesir) sebagai *pilot project*, yaitu bank berkonsep tabungan pedesaan. Usaha berikutnya dalam pendirian bank syariah muncul di Pakistan pada 1965, yang saat itu berdiri dengan konsep bank koperasi. Pada tahun 1970-an gebrakan pendirian bank syariah hidup kembali, hingga pada akhirnya berdiri sebuah bank syariah di tahun 1975, bank tersebut adalah *Islamic Development Bank*. *Islamic Development Bank* merupakan suatu bank yang berbasis internasional Islam multilateral yang kemudian memicu lahirnya bank-bank syariah di banyak negara, sebagai contoh *Dubai Islamic Bank* (Dubai, Maret 1975), *Kuwait Finance House* (Kuwait, 1977), dan *Faisal Islamic Bank* (Mesir dan Sudan, 1977). Hingga kini, sebanyak 200 lebih bank syariah atau lembaga keuangan berbais syariah telah beroperasi dan berjalan di 70 negara muslim maupun non muslim, jika portofolionya ditotal adalah mencapai sekitar \$200 miliar (Lewis, 2001).

Di Indonesia, Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama yang berdiri, yaitu pada tahun 1992. Bank syariah di Indonesia terus mengalami perkembangan, walaupun perkembangannya sedikit terlambat jika dibandingkan dengan negara-negara muslim yang lainnya (Muhith, 2012). Bank syariah dengan perlahan dapat memenuhi dan menjawab kehendak masyarakat yang membutuhkan layanan maupun jasa perbankan berdasarkan ketentuan syariah. Bank syariah di Indonesia berkembang secara pesat baru dirasakan sejak

masa reformasi (1990-an akhir), yaitu pasca pemerintah bersama Bank Indonesia secara kompak mempunyai iktikad besar terhadap bank syariah sehingga membuat kebijakan-kebijakan dalam rangka pengembangan bank syariah, tepatnya sejak adanya perubahan Undang-Undang Perbankan dengan UU No. 10 tahun 1998. Kebijakan itu dibuat bukan hanya berkenaan dengan perluasan banyaknya kantor atau banyaknya bank syariah yang berdiri, tetapi juga tentang pengembangan kesadaran dan pemahaman masyarakat akan bank syariah, sehingga hal tersebut dapat meningkatkan aspek permintaan. Bank syariah kini berkembang semakin pesat, khususnya sejak adanya peraturan Bank Indonesia tentang pemberian izin pembentukan bank syariah maupun izin bagi bank konvensional dalam membuat unit usaha berbasis syariah (Ascarya, 2005).

Berdasarkan kelembagaan, di Indonesia bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), dan Unit Usaha Syariah (UUS). Adapun Bank Umum Syariah (BUS) memiliki konsep kelembagaan yang mirip dengan bank umum konvensional, sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) memiliki konsep kelembagaan yang mirip dengan BPR konvensional. Bentuk badan hukum Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) adalah Perseroan Terbatas, Perusahaan Daerah, dan Koperasi. Sedangkan Unit Usaha Syariah (UUS) adalah suatu bagian atau unit bank umum konvensional, bukan badan hukum yang terpisah (Ascarya, 2005).

Landasan utama bank syariah dalam segala operasional kegiatan penghimpunan dana maupun penyaluran dana adalah dijalankan berdasarkan pola bagi hasil. Oleh karena hal tersebut, dapat dipahami bahwa dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana (pembiayaan), bank syariah menerapkan prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan. Selain melalui konsep bagi hasil, bank syariah juga memiliki cara lain dalam menghimpun dana dan menyalurkan pembiayaan, yaitu melalui skema non bagi hasil. Dalam menghimpun dana, bank syariah juga menerapkan cara atau prinsip *wadi'ah*, *qard*, maupun *ijarah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah juga dapat menggunakan konsep jual beli dan sewa. Selain itu, bank syariah juga mempunyai banyak jenis jasa keuangan syariah, seperti *kafalah*, *wakalah*, *hivalah*, *rahn*, *qard*, *sharf* dan *ujr*. Secara garis besarnya, kegiatan usaha bank syariah meliputi penghimpunan dana, penyaluran dana, pelayanan dalam bentuk jasa dan kegiatan bersifat social (Ascarya, 2005).

Operasional akad *Murabahah* KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah

Salah satu pembiayaan dalam bank syariah adalah pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah bentuk jual-beli produk dengan harga asal ditambah *margin* atau keuntungan yang

sudah disepakati (Antonio, 2001). Lebih lanjut, Karim juga menjelaskan bahwa *murabahah* merupakan penjualan barang atau produk seharga dengan produk tersebut kemudian ditambah dengan *margin* atau keuntungan sesuai dengan kesepakatan (Karim, 2007). Di Indonesia sendiri, pembiayaan *murabahah* termasuk pembiayaan yang mendominasi portofolio pembiayaan di perbankan syariah, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Mazhab yang berpendapat jual beli *murabahah* diperbolehkan mensyaratkan adanya hak *khiyar* (memilih) bagi pembeli, yaitu boleh melanjutkan transaksi atau tidak melanjutkan transaksi jual beli, sehingga tidak terdapat janji di antara para pihak yang menyebutkan bahwa pembelian harus terjadi dan diteruskan (Az-Zuhaili, 2006).

Secara umum, KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah pembiayaan pembangunan rumah atau renovasi rumah melalui skema kredit yang ditawarkan bank kepada nasabahnya melalui pinjaman (Hardjono, 2008). KPR merupakan pembiayaan yang diberikan pihak bank untuk membeli atau memiliki rumah melalui pendanaan dengan konsep kredit bank. Oleh karena itu, KPR menguntungkan bagi kedua belah pihak, terutama nasabah karena bisa memiliki dan mendapatkan rumah dengan cara mencicil. Sederhananya, KPR adalah fasilitas pendanaan kepemilikan properti yang ditawarkan bank, kemudian pendanaan tersebut dibayar kembali oleh nasabah melalui angsuran kepada bank (Zaky, 2015). Lebih lanjut, Haeva Hadi dalam jurnalnya menyebutkan “*mortgage financing must be based on an agreement between the bank and the customer*” (Hadi, 2019), yang berarti bahwa pembiayaan KPR harus berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah.

Perkembangan produk di bank syariah, termasuk produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah, dipengaruhi oleh ekspansi perbankan syariah. KPR Syariah adalah pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah untuk kepemilikan rumah (Ifham, 2017). Dalam KPR Syariah, objek yang ditransaksikan adalah rumah melalui akad *murabahah*, bukan “uang” seperti pada KPR Konvensional (Budi Santoso, 2010).

Gambaran sederhananya, bank syariah terlebih dahulu membeli rumah (yang akan di-KPR-kan), selanjutnya rumah tersebut dijual lagi kepada nasabah. Melalui skema ini, bank akan mengambil *margin* keuntungan sesuai kesepakatan dengan nasabah, kemudian debitur atau nasabah akan membayar mengangsur (Zaky, 2015). Berdasarkan uraian tersebut, dapat dimengerti bahwa KPR Syariah adalah alternatif bagi seseorang yang ingin membeli dan memiliki rumah secara angsuran akan tetapi masih dalam koridor prinsip syariah. KPR Syariah merupakan bentuk pembiayaan pengadaan rumah (konsumtif) yang diterbitkan bank syariah bagi nasabah, baik rumah baru atau rumah bekas, pembayaran dapat dilakukan

nasabah melalui angsuran dengan catatan besaran dan jumlah angsuran tidak diperbolehkan berubah karena sudah disepakati saat masa perjanjian (Lesmana Dkk, 2021).

Adapun regulasi yang mengatur akad *murabahah* dalam KPR Syariah adalah sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Prinsip syariah merupakan ketentuan dalam hukum Islam yang mengikat bank dan pihak lain kaitannya dalam menyimpan dana, pembiayaan kegiatan usaha, dan kegiatan lain, seperti pembiayaan dengan pola bagi hasil (*mudharabah*), pola penyertaan modal (*musyarakah*), pola jual beli (*murabahah*), pola sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) dan pola pemindahan kepemilikan barang yang disewa (*ijarah wa iqtina'*).

2. Fatwa DSN MUI No.04/DSNMUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dalam Perbankan syariah di Indonesia

3. Pasal 19 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 yang memberikan pengaturan terhadap kegiatan usaha Bank Umum Syariah (BUS), salah satu kegiatannya adalah pembiayaan melalui akad *murabahah*.

Secara teknisnya, operasional akad *murabahah* pada bank syariah adalah bank menetapkan harga jual suatu barang, yaitu harga awal (harga pokok) barang kemudian ditambah dengan *margin* keuntungan bank. Adapun harga jual yang sudah ditetapkan dan disepakati diawal akad tersebut tidak diperbolehkan berubah dalam waktu kontrak berlangsung (Laksamana, 2009). Lebih lanjut, Afrida dalam tulisannya juga menjelaskan bahwa *murabahah* merupakan suatu perjanjian jual beli yang dilakukan bank syariah selaku pemilik barang dengan nasabah yang akan membeli barang itu (Afrida, 2016). Sederhananya, pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang dibuat bank sebagai jembatan antara nasabah dengan *developer* (pemasok barang), maksudnya adalah ketika nasabah menghendaki untuk membeli barang dari *developer*, namun nasabah belum mempunyai dana untuk membelinya, maka bank akan berperan dengan memberikan bantuan melalui pembiayaan *murabahah*, yaitu bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari *developer*, lalu bank menjual ulang barang yang dibeli kepada nasabah dengan harga berdasarkan pembelian awal ditambah *margin* atau keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah pada saat pelaksanaan akad (Prabowo, 2016).

Berdasarkan penjelasan mengenai teknis operasional akad *murabahah* di atas, dapat dipahami bahwa secara teknis operasional akad *murabahah* jika diterapkan dalam produk KPR Syariah adalah bank terlebih dahulu melakukan pembelian rumah dari *developer* sehingga

bank memiliki rumah itu, kemudian bank menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok (harga awal) ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati di awal oleh bank maupun nasabah. Pembayaran rumah yang dilakukan nasabah kepada bank adalah melalui angsuran dalam jangka waktu tertentu (Ascarya, 2007).

Namun demikian, kenyataan yang terjadi dalam operasional akad *murabahah* pada KPR Syariah di perbankan syariah adalah bank melakukan modifikasi atau perubahan terhadap konsep asli *murabahah* dengan alasan demi keberlangsungan dan efisiensi sistem ini. Pada operasional KPR *murabahah*, bank belum mempunyai rumah dan mewakili kepada nasabah untuk mencarinya dengan akad *wakalah*. *Murabahah* yang dijalankan oleh perbankan syariah tersebut adalah *murabahah* yang dijalankan secara *murabahah li al-amir bi al-shira'*. *Murabahah li al-amir bi al-shira'* merupakan jual beli dengan skema pembeli meminta dan memberikan kuasa kepada bank untuk membelikan suatu barang dengan ciri-ciri tertentu, kemudian ia berjanji membeli barang itu melalui akad *murabahah* (Az-Zuhaili, 2006). Operasional produk KPR tersebut menunjukkan terdapat janji beli yang wajib ditunaikan oleh nasabah, sehingga bertentangan dengan pendapat para ulama yang mensyaratkan adanya hak *khiyar* (hak memilih melanjutkan atau tidak melanjutkan) bagi pembeli jika terjadi suatu hal.

Beberapa ahli fiqh mengomentari operasional akad *murabahah* produk KPR Syariah di atas, bahwa kedudukan bank tidak lagi merupakan yang menjual barang, akan tetapi hanya berperan memberikan kuasa serta mewakili kepada nasabah melalui akad *wakalah*. Dapat dipahami bahwa bank hanya berperan sebagai pemberi dana, bukan melakukan jual beli dengan akad *murabahah* (Ascarya, 2007). Penambahan akad *wakalah* dalam *bay' al-murabahah al-amar li shira'* memang dibutuhkan, karena berkaitan dengan perealisasi pemberian kuasa bank kepada nasabah. Sehingga pembiayaan *murabahah* yang dilakukan tersebut khususnya dalam KPR Syariah merupakan '*aqd murakabah*, yaitu *bay'atani fi bay'ah* (dua transaksi dalam satu perjanjian). Bank syariah terpaksa melakukan tantangan-tantangan maupun persoalan-persoalan tersebut, karena bank syariah juga berorientasi komersil, sama dengan sama dengan bank konvensional. Jika menerapkan skema asli dari akad *murabahah* khususnya dalam KPR Syariah, bank syariah akan kesulitan dalam menghadapi persoalan-persoalan, karena *core business* bank bukan menjadi penjual barang, akan tetapi merupakan penyedia jasa keuangan.

Hilah

Hilah merupakan bentuk *mufrad* dari kata *hiyal* dalam bahasa Arab yang memiliki arti kemahiran dan kebolehan dalam men-*tadbir* sesuatu dengan baik. Ibn Nujaym mendefinisikan

hilab sebagai suatu bentuk kebijaksanaan dalam pemecahan masalah yang melibatkan pemaksimalan akal sehingga dapat diperoleh jalan (penyelesaian) dalam menyelesaikan permasalahan yang dimaksud (Nujaym, 1983). Pengertian tersebut menunjukkan bahwa *hilab* merupakan suatu strategi atau metode yang digunakan dalam menyelesaikan persoalan perkara hukum. Sederhananya, hilah bertujuan menyiasati suatu hukum syariah dengan mencari celah-celah di dalamnya.

Dalam ranah fiqh, semua mazhab kecuali Mazhab Hanafi menolak penggunaan *hilab* saat menentukan suatu hukum. Adapun *fuqaha'* Mazhab Hanafi membolehkan metode *hilab* dengan dasar sebagaimana disebutkan dalam Kitab Al-Mabsut dan Al-Fatawa Al-Hindiyyah bahwa setiap *hilab* yang dilakukan oleh lelaki dengan maksud membatalkan atau menghapuskan hak orang lain, atau bermaksud memasukkan ke dalamnya suatu *subhab* atau bermaksud menyembunyikan sesuatu yang batil, maka hal tersebut makruh. Setiap *hilab* yang digunakan seorang lelaki dengan tujuan menghindarkan dirinya dari perkara haram, atau menggunakan *hilab* tersebut dengan tujuan untuk suatu yang halal, maka hal tersebut termasuk dalam kebaikan. Sedang selain mazhab Hanafi beranggapan bahwa *hilab* akan merusak *qawa'id al-syariah* (Khir dkk, 2010).

Namun demikian di atas, perlu diketahui bahwa secara prakteknya terdapat dua kategori *hilab*, yaitu *hilab masyru'ah* (*hilab* yang diperbolehkan) dan *hilab mazmumah* (*hilab* yang dicela atau dilarang). Oleh karena itu, pada kondisi dan situasi tertentu para ahli fiqh memperkenankan menggunakan *hilab*, *hilab* tersebut disebut dengan *hilab masyru'ah* (*hilab* yang diperbolehkan) (Mardhiah, 2017). Karena adanya dua macam *hilab* tersebut, terdapat kemungkinan bahwa operasional perbankan syariah yang telah berjalan selama ini setelah dikaji secara mendalam, ternyata beberapa produknya termasuk dalam produk yang dihasilkan melalui metode *hilab*, baik *hilab masyru'ah* atau *hilab mazmumah*. Terdapat indikator-indikator dan batasan-batasan tertentu yang harus dipenuhi berkaitan dengan penentuan apakah suatu hal masuk dalam kategori *hilab masyru'ah* atau *hilab mazmumah*. Berikut ini adalah indikasi dari *hilab*: (Khir, 2010)

1. Suatu hal yang dijalankan tidak biasa tetapi tetap berada di bawah syarat dan ketentuan kontrak.
2. Ketika sesuatu dikategorikan sebagai barang pertukaran, itu bukan sesuatu yang dibutuhkan atau dimaksudkan oleh para pihak dalam kontrak.

3. Akad (perjanjian) atau syarat lain tidak diperlukan atau tidak dimaksudkan ketika suatu hal dimasukkan dalam kontrak.

Selanjutnya, berikut ini adalah parameter dari *hilah*: (Khir, 2010)

1. Penerapan dari metode *hilah* harus selaras dengan *maqashid* syariah berdasarkan hirarki keutamaannya

Maqashid syariah adalah tujuan-tujuan yang ingin diwujudkan dan dipelihara syara' dalam kehidupan (Febriadi, 2017). *Maqashid* syariah meliputi lima tujuan, yaitu *hifẓ al-dīn* (menjaga agama), *hifẓ al-nafs* (menjaga jiwa), *hifẓ al-'aql* (menjaga akal), *hifẓ al-nasl* (menjaga keturunan) dan *hifẓ al-mal* (menjaga harta). Berdasarkan rumusan tersebut, dapat dipahami bahwa penggunaan metode *hilah* dapat diperbolehkan (*hilah masyru'ah*) jika sejalan dengan *maqashid* syariah.

2. *Qasd al-mukallaf* pada implementasi metode *hilah* harus selaras dengan *maqashid* syariah

Qasd al-mukallaf merupakan maksud, alasan, dan tujuan yang terkandung pada perbuatan atau tingkah laku seseorang. Seperti alasan dan maksud seseorang dalam melaksanakan perikatan, kontrak, perjanjian dan lain sebagainya. Berkaitan dengan masalah tersebut, perspektif para ulama tentang masalah apakah maksud atau alasan seseorang dapat mengubah legalitas akad berbeda-beda. Beberapa ulama menyebutkan apabila ditemukan indikasi (*qarinah*) yang menunjukkan adanya suatu hal yang oleh agama dilarang, seperti menggunakan alasan untuk mendapatkan keuntungan melalui cara penggunaan akad sosial, maka menjadi tidak diperbolehkan atau tidak sah.

4. *Wasa'il* yang dipergunakan dalam menggunakan metode *hilah* tidak diperbolehkan menjadikan rusaknya *maqashid* syariah

Wasa'il adalah semua cara yang digunakan dalam mendapatkan *maslahah* atau menghindari *mafsadah*. *Wasa'il* merupakan usaha dalam menggapai *maqashid* syariah. Adapaun parameter dari *wasilah* sendiri berkaitan erat dengan *sad al-zari'ah* terkait dengan hukum *hilah*, apabila pada penggunaan *wasail* terdapat suatu hal yang tidak sejalan dengan *maqashid* syariah, maka dipastikan bahwa *wasail* itu menjadi batal (haram).

5. Penerapan metode *hilah* haruslah menuju pada *maslahah* yang *mu'tabarab* atau *maslahah rajihab*

Maslahah berarti manfaat, memperoleh manfaat, dan mencegah kemudharatan. *Maslahah* yang dimaksud adalah berhubungan erat dengan *maqashid* syariah. *Maslahah* yang *mu'tabarab* adalah *maslahah* yang tidak bertentangan dengan nas-nas Al-Quran maupun sunnah. Apabila suatu *maslahah* bertolak belakang dengan Al-Quran dan sunnah, maka

masalah itu merupakan *masalah fasidab*. *Maslahab* dalam penggunaan metode *bilah* disyaratkan tidak menghilangkan *masalah* utama yang lain.

PEMBAHASAN

Analisis KPR *Murabahah* Berdasarkan Indikasi *Hilah*

1. Suatu hal yang dikerjakan di luar kelaziman, tetapi tetap berada di bawah syarat dan ketentuan kontrak

Akad murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah dianggap di luar kebiasaan karena yang menjadi obyek saat akad belum ada, jual beli Islam memberikan ketentuan bahwa barang yang ditransaksikan harus ada wujud fisiknya (*ain musyahadah*) dan harus dimiliki seutuhnya oleh penjual. Sebagaimana diketahui dalam KPR Syariah, bank belum memiliki rumah yang akan diperjualbelikan, sehingga bank mewakilkan kepada nasabah untuk mencari rumah. Tidak adanya wujud fisik rumah yang dimiliki bank menunjukkan bahwa jual beli tersebut tidak lagi menggunakan akad *murabahah*, akan tetapi adalah akad peminjaman dana karena bank hanya penyedia dana.

Terlihat bahwa akad jual beli produk antara konsumen dan bank bersifat kabur dan tidak pasti karena permasalahan terjadi ketika bank belum membeli barang dari agen atau pemasok barang. Risiko kerusakan dan kerugian terhadap barang yang dibeli tetap menjadi tanggungan bank akad jual beli antara kedua belah pihak berlangsung, meskipun konsumen membeli barang tersebut melalui akad *wakalah* sebagaimana disebutkan sebelumnya. Hal tersebut menunjukkan adanya unsur-unsur *hilah* dalam akad *murabahah* KPR Syariah.

2. Ketika sesuatu dikategorikan sebagai barang pertukaran, itu bukan sesuatu yang dibutuhkan atau dimaksudkan oleh para pihak dalam kontrak

Ketika seorang konsumen membuat perjanjian jual maupun beli dengan bank, hal tersebut dianggap bermasalah karena para ulama fiqh yang menyetujui jual beli dengan akad *murabahah* mensyaratkan adanya hak *kebiyar* (hak boleh melanjutkan atau tidak melanjutkan transaksi bagi pembeli). Namun realitanya, hal ini sulit dilakukan karena setelah rumah diperoleh, bank tidak dapat membatalkan penjualan rumah tersebut kepada konsumen. Untuk memenuhi penjualan tersebut, mereka membuat janji di mana nasabah berjanji untuk membeli produk dan bank berjanji untuk menjual produk.

3. Akad (perjanjian) atau syarat lain tidak diperlukan atau tidak dimaksudkan ketika suatu hal dimasukkan dalam kontrak

Sebagaimana dinyatakan sebelumnya, dalam pelaksanaan akad *murabahah* dalam produk KPR syariah adalah dengan akad *wakalah*. Dalam konsep *bay' al-murabahah li al-amr bi al-shira'*, akad *wakalah* memang dibutuhkan dalam menerapkan pemberian kuasa pihak bank kepada nasabah dalam mencari rumah yang akan dibeli. Berangkat dari hal tersebut, sebagian ahli hukum Islam berpendapat bahwa *murabahah* yang diterapkan seperti itu masuk dalam jenis '*aqd murakkaab (bay'atani fi bay'ah)*', yakni dua akad dalam satu kontrak (akad *wakalah* dan akad *murabahah*).

Berangkat dari pembahasan di atas, untuk sementara dapat disimpulkan pembiayaan KPR *murabahah* yang beroperasi di bank syariah masuk dalam kategori *hilah* berdasarkan indikasi pertama. Akan tetapi indikasi yang kedua dan indikasi yang ketiga kurang begitu kuat, karena kedua indikasi tersebut berhubungan langsung dengan adanya hambatan atau masalah yang sulit dihindari bank syariah, jika dihindari akan mengakibatkan KPR *murabahah* tidak dapat beroperasi secara efisien.

Berikut akan diulas berdasarkan parameter *hilah* untuk menunjukkan apakah transaksi jenis di atas termasuk *hilah mubah (hilah masyru'ah)*, atau sebaliknya termasuk *hilah salah (hilah mazmumah)*.

Analisis KPR *Murabahah* Berdasarkan Parameter *Hilah*

1. Penerapan dari metode *hilah* harus selaras dengan *maqasid* syariah berdasarkan hirarki keutamaannya

Produk KPR Syariah dengan konsep akad *murabahah* ditujukan memberikan tawaran kemudahan bagi setiap orang yang menginginkan memiliki rumah tetapi belum mampu membelinya secara langsung. Penggunaan akad *murabahah* dalam KPR Syariah tidak menyalahi konsep *maqasid* syariah (*maslahah al-khamsah* atau lima tujuan syariah). Jika dilihat dari perspektif skala kebutuhannya, akad *murabahah* memang diperlukan karena memperhatikan kebutuhan orang Islam dalam menghindari pinjaman dana kepemilikan rumah dengan struktur bunga. Adapun *margin* keuntungan bank saat jual beli melalui akad *murabahah* masih sejalan dengan ketentuan syariat, karena *margin* keuntungannya tetap.

Apabila dalam perumusan akad *murabahah* tidak bertentangan dengan *maqasid* syariah, khususnya yang termasuk pada kategori *daruriyyat*, maka penggunaan *hilah* boleh

dilakukan (*hilah masyru'ah*). Jika ternyata produk tersebut sangat dibutuhkan karena jika tidak maka akan menimbulkan kesulitan di kalangan masyarakat, maka tingkatan *hajiyyat* juga boleh digunakan.

2. *Qasd al-mukallaf* pada implementasi metode *hilah* harus selaras dengan *maqasid syariah*

Dalam akad *murabahah* KPR Syariah, *qasd al-mukallaf* terdiri dari pihak bank, pihak nasabah, dan pihak *supplier*. Pada aspek ini, Bank syariah sama seperti bank umum lainnya, karena mereka adalah lembaga dengan fokus bisnis, sehingga bukanlah tugas yang mudah dan rintangan utama yang harus bagi bank syariah hadapi.

Di lain hal, bank syariah menghadapi beberapa tantangan ketika menerapkan skema asli akad *murabahah*, karena *core bussiness* bank adalah sebagai pihak yang menyediakan jasa keuangan, bukan menjual barang. Meskipun demikian, pembiayaan KPR melalui akad *murabahah* tidak bertentangan dengan *maqasid* syariah, karena KPR Syariah dengan akad *murabahah* sangat dibutuhkan dalam sektor keuangan khususnya dalam bank syariah. Adanya pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah* akan sangat membantu masyarakat dalam memiliki rumah, karena rumah merupakan kebutuhan primer yang harus komunitas muslim miliki dalam kelangsungan hidupnya. Sehingga bank syariah bisa menjadi tujuan masyarakat muslim dalam memenuhi kebutuhan rumah tanpa menggunakan KPR bank konvensional.

3. *Wasa'il* yang dipergunakan dalam menggunakan metode *hilah* tidak diperbolehkan menjadikan rusaknya *maqasid* syariah

Adalah masalah khilafiyah berkaitan dengan bank syariah yang mengubah sistem kontrak dan mekanisme asli dari akad *murabahah*. Keputusan menambahkan akad *wakalah* semata-mata karena kebutuhan efisiensi yang harus dilakukan oleh bank. Di sisi lain, barang yang menjadi objek transaksi bukanlah barang biasa, sehingga modifikasi terhadap akad *murabahah* memang diperlukan. Bank bukan berperan sebagai *developer*, oleh karena itu bank tidak menyediakan atau memiliki stok rumah untuk dijual, sehingga yang menentukan kriteria rumah dan mencari rumah adalah nasabah sendiri.

Regulasi membuat bank tidak mungkin melakukan pembelian rumah terlebih dahulu, karena itu nasabah perlu dilibatkan sebagai wakil dalam melakukan pembelian rumah. Menjual rumah secara langsung kepada nasabah akan membuat harga jual rumah menjadi tinggi dikarenakan melalui proses yang panjang, yaitu pihak bank membeli rumah dahulu dari *supplier* baru kemudian dijual lagi kepada nasabah. Jika jalan tersebut ditempuh,

maka akan membuat KPR Syariah mahal harganya sehingga berimplikasi pada produk yang tidak kompetitif. Adapun akad ganda yang ada dalam KPR Syariah tidak menyalahi ketentuan akad *murabahah* yang melarang menggabungkan akad akad sosial (*'aqd tabaru'*) dengan akad komersil (*'aqd tijarah*), karena akad *wakalah* yang ditambahkan dalam operasional KPR Syariah sifatnya adalah melengkapi saja.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa penggunaan *was'ail* dalam KPR Syariah melalui akad *murabahah* tidak menyebabkan rusaknya *maqasid* syariah, karena memang dibutuhkan.

4. Penerapan metode *bilah* haruslah menuju pada *maslahah* yang *mu'tabarab* (*maslahah* yang diakui oleh syara')

Alasan di balik persetujuan ulama atas skema *murabahah* KPR Syariah adalah bermaksud memudahkan dan mengurangi beban masyarakat dalam persoalan pembelian rumah. Kemudahan yang dimaksud adalah kemaslahatan yang harus didapatkan setiap orang, termasuk kemudahan dalam memiliki rumah yang merupakan hajat hidup orang banyak. Sehingga demi mencapai *maslahah* tersebut, bank diperbolehkan menambahkan akad *wakalah* agar nasabah juga bisa menjadi wakil dalam mencari dan membeli rumah sesuai dengan kriteria yang nasabah inginkan. Jika KPR Syariah lebih mahal, tentu menjadi tidak kompetitif sehingga berakibat pada bank syariah tidak dapat menarik pelanggan atau nasabah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, KPR Syariah dengan akad *murabahah* melalui skema *bay'u murabahah al-amr bi al-shira* adalah sesuai dengan hukum syariah dan dapat diterapkan dalam bank syariah. Akan tetapi KPR Syariah dengan jenis akad yang beroperasi selama ini tidak dapat dipertahankan untuk kedepannya, karena mungkin saja bank bisa berperan sebagai pihak yang menjual rumah jika undang-undang yang terkait diamandemen dan menghilangkan kewajiban beban pajak ganda, sehingga cukup menerapkan satu pajak.

KESIMPULAN

Pada pembiayaan KPR Syariah, bank syariah melakukan perubahan terhadap konsep asli dari akad *murabahah*. Akad *murabahah* yang diterapkan adalah *murabahah li al-amir bi al-shira'*, pembeli meminta dan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk membelikan suatu barang dengan ciri-ciri atau kriteria tertentu, kemudian ia berjanji akan membeli barang itu

melalui jual beli *murabahah*. Hal tersebut menunjukkan adanya penambahan akad akad *wakalah*, sehingga bank bukan merupakan pihak yang menjual rumah, akan tetapi hanya berperan memberikan kuasa dan mewakilkan kepada nasabah melalui akad *wakalah*. Bank hanya berperan sebagai penyedia dana, bukan melakukan jual beli dengan akad *murabahah*. Hal tersebut menunjukkan bahwa akad *murabahah* KPR syariah diformulasi melalui metode *bilah* berdasarkan indikasi dan parameter *bilah*. Akan tetapi, *bilah* pada KPR *murabahah* dapat dikategorikan *bilah* yang disyariatkan (*bilah masyru'ah*) atau *bilah* yang diperbolehkan. Kesimpulan tersebut didapatkan dengan mengacu pada tidak ditemukannya suatu hal yang bertentangan dengan parameter *bilah masyru'ah*. Namun demikian, KPR Syariah dengan jenis akad yang beroperasi selama ini tidak dapat dipertahankan untuk kedepannya, karena mungkin saja bank bisa berperan sebagai pihak yang menjual rumah jika undang-undang yang terkait diamandemen dan menghilangkan kewajiban beban pajak ganda (pajak pertama adalah jual beli yang dilakukan bank dengan *supplier* rumah dan pajak kedua adalah jual beli yang dilakukan bank dengan nasabah), sehingga cukup menerapkan satu pajak saja. Apabila beban pajak ganda terus diterapkan, tentu saja KPR Syariah menjadi mahal dan tidak dapat bersaing dengan KPR Konvensional.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. *JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)*, 1(1).
- Agustin, H. (2021). Teori Bank Syariah. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 2(1), 67–83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (1st ed.). Jakarta: Gema Insani Press.
- Arif Rochman, Dharu Triasih, dan A. S. A. (2017). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *HUMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 167–181.
- Ascarya. (2007). *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Ascarya dan Diana Yumanita. (2005). Bank Syariah: Gambaran Umum. In *Bank Indonesia : Seri Kebanksentralan*.
- Az-Zuhaili, W. (2006). *Al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asirah; Bubuth wa Fatawa wa Hulul*. Beirut: Dar al- Fikr al-Mu'asir.
- Budi Santoso, A. A. (2010). *Jangan Ambil KPR Sekarang!* Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Fatmasari. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi UNESA*, 1(3).
- Febriadi, S. R. (2017). Aplikasi Maqashid Syariah Dalam Bidang Perbankan Syariah.

- Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 1(2), 231–245. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v1i2.2585>
- Hadi, H., Asikin, Z., & Sood, M. (2019). Agreement on Home Loan (KPR) Due to Natural Disaster (Case Study in North Lombok Regency). *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(3), 267. <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i3.824>
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.
- Ifham, A. (2017). *Ini Lho KPR Syariah!* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, A. A. (2007). *Bank Islam, Wacana Ulama*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Keuangan), O. (Otoritas J. (2021). *Snapshot Perbankan Syariah September 2021*.
- Lesmana, M., Suminto, A., & Rosmitha, S. N. (2021). Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy*, 4(03), 1260–1279. <https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>
- Lewis, M. K. dan L. M. A. (2001). *Perbankan Syariah, terjemahan*. Jakarta: Serambi.
- Mardhiah, I. (2017). Hilah dalam Produk Pembiayaan Syariah. *Hayula: Indonesian Journal of Multidisciplinary Islamic Studies*, 1(1), 19–44.
- Miftahuddin. (2019). Perbandingan Konsep Keuangan pada Bank Syariah dan Bank Konvensional. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(2), 213–228. <https://doi.org/10.34007/jehss.v2i2.86>
- Mohamed Fairouz Abdul Khir, Marjan Muhammad, Ashraf Dato‘ Md. Hashim, Said Bouheraoua, L. H. dan I. I. (2010). *Parameter Hiyal dalam Kewangan Islam*. Malaysia: Akademi Penyelidikan Syariah Antarabangsa dalam Kewangan Islam (ISRA).
- Muhith, A. (2012). Sejarah Perbankan Syariah. *Jurnal Kajian Keislaman Dan Pendidikan*, 01, 69–84.
- Muttaqin, A. (2022). *Hillah Hukmi Dalam Pengembangan (Legal Reform) Fatwa DSN MUI Tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah*. 8(April).
- Nujaym, I. (1983). *Al-Ashbah wa al-Nazair*. Damaskus: Dar al-Fikr.
- Prabowo, B. A. (2016). Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia). *Jurnal Hukum IUS QULA IUSTUM*, 1 No. 16(Januari 2009), 106–126.
- Zaky, A. F. dan A. (2015). Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 4.