

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan berdasarkan prinsip ekonomi syariah merupakan penyediaan dana atau tagihan transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa, transaksi jual beli dalam bentuk piutang, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang, dan transaksi sewa-menyewa jasa.¹ Adapun dalam prakteknya pembiayaan terdiri dari dua jenis, yaitu 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 perdagangan berdasarkan pesanan dan pembiayaan investasi. Sedangkan pembiayaan konsumtif lebih kepada pemenuhan kebutuhan sekunder maupun primer.²

Tiga kebutuhan pokok (primer), yakni pangan, sandang, dan papan, merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Untuk memenuhi kebutuhan pangan dan sandang, manusia cukup berusaha dan bekerja semampunya karena kebutuhan ini bersifat berkesinambungan dengan nominal yang terjangkau. Berbeda dengan kebutuhan akan papan atau tempat tinggal karena memiliki nilai nominal yang besar terutama di daerah perkotaan.

Rumah bagi masyarakat merupakan kebutuhan yang termasuk mendasar dikarenakan rumah atau tempat tinggal ini yang bisa menjadi tempat berteduh dan tempat beristirahat dari aktivitas keseharian. Sehingga memiliki rumah bagi setiap individu masyarakat adalah keinginan bahkan menjadi keharusan.

Sebagaimana telah diatur dalam UUD 1945 pasal 5 nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman bahwa korelasi positif manusia sebagai

¹ Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang no. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160.

mahluk hidup memiliki berbagai macam kebutuhan dasar dalam menjalani kehidupannya, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan. Kebutuhan manusiakan tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan dasar tanpa membedakan suku, ras, agama. Jenis kelamin, dan berbagai aspek sosial lainnya. Rumah adalah suatu kebutuhan dasar bagi manusia, “Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati atau menikmati dan memiliki rumah layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Kebutuhan pokok berupa sandang dan pangan relatif mudah didapatkan dan terpenuhi, namun berbeda halnya dengan kebutuhan pokok berupa papan. Survei yang dilakukan PT Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2021 mendapati alasan milenial belum membeli rumah pertama mereka karena terhalang oleh kondisi finansial sebesar 63,1 persen. Padahal, hasil sensus penduduk tahun 2020 menunjukkan bahwa generasi milenial menempati 25,87 persen dari populasi penduduk Indonesia, terbesar kedua setelah dominasi Generasi Z dengan proporsi 27,94 persen dari total populasi. Generasi milenial sendiri merupakan generasi kelahiran 1981 sampai dengan 1996 yang saat ini sudah memasuki usia produktif. Hal ini menunjukkan fenomena tingginya harga properti berupa tanah dan rumah tinggal yang tidak sebanding dengan rata-rata penghasilan yang didapatkan oleh generasi milenial.³

Tingginya harga tanah dan rumah tinggal mungkin tidak terlepas dari kebiasaan generasi sebelumnya yang menimbun kepemilikan tanah dan/atau bangunan dengan mindset untuk investasi. Alhasil, tingginya permintaan dan kebutuhan akan tanah dan rumah tinggal tidak diimbangi dengan penawaran dan ketersediaan yang mencukupi sehingga secara prinsip ekonomi akan menaikkan harga tanah dan bangunan tersebut. Padahal, menimbun kebutuhan pokok lain seperti bahan pangan merupakan tindakan melawan hukum dan larangan serta sanksinya telah diatur dengan tegas di dalam undang-undang, namun tidak demikian halnya dengan kebutuhan pokok berupa papan.

³RetnoNurIndah.<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-singkawang/baca/artikel/15037/Darurat-Kebutuhan-Papan-di-Era-Milenial.html>. Diakses pada tanggal 17 Februari 2024 pukul 16.47 WIB

Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah di daerah perkotaan, akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. Aktivitas jual beli tersebut bervariasi macamnya, ada yang secara tunai maupun melalui cara pembiayaan atau dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Bank Indonesia dalam laporan uang beredar Januari 2021, mencatat pembiayaan pemilikan rumah mencapai Rp521,2 triliun pada Januari 2021, atau tumbuh 3,6% secara yoy (*year over year*). Angka pertumbuhan itu meningkat dari pertumbuhan Desember 2020 sebesar 3,4% secara yoy.⁴

Pembiayaan Pemilikan Rumah atau biasa disebut PPR merupakan cara yang sangat membantu masyarakat Indonesia untuk mendapatkan hunian sendiri. Seperti kita ketahui bersama bahwa harga tanah di kota-kota besar terutama yang berada di Jawa cenderung mahal dan tiap tahun semakin meningkat, otomatis golongan masyarakat kelas menengah kebawah sangat terbebani dalam membeli hunian dengan pembayaran kontan dan layanan PPR tersebut biasanya disediakan oleh perbankan. layanan perbankan dalam pengpembayaan rumah rakyat bertujuan untuk menyediakan rumah dengan sistem pembiayaan bulanan dengan jangka waktu cicil bertahun-tahun dan juga untuk mewujudkan terpenuhinya kebutuhan rakyat untuk memiliki rumah.

Pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat muslim ternyata masih menyimpan masalah terutama berkaitan dengan pandangan yang menyatakan bahwa PPR adalah haram dengan alasan pertama, karena dalam PPR terjadi riba dalam muamalah antara nasabah dengan bank. Padahal Islam telah mengharamkan riba. Riba tersebut berupa bunga atas pokok utang yang dipungut bank dari nasabah. Para ulama telah sepakat bahwa setiap tambahan yang disyaratkan dalam akad utang (dain) adalah riba yang hukumnya haram. Kedua, karena dalam PPR nasabah menjadikan barang yang dibeli (yaitu rumah) sebagai jaminan (*rahn*). Menjaminkan barang obyek jual beli (*rahn al mabi'*) secara syariah tidak dibolehkan. Ketiga, karena dalam PPR biasanya ada denda dari bank jika nasabah melakukan

⁴ Azizah NurAli. <https://finansial.bisnis.com/read/20210224/90/1360458/mulai-pulih-pertumbuhan-PPR-melaju-awal-tahun-2021>. Diakses pada tanggal 17 Februari 2024 pukul 16.52 WIB

wanprestasi (cedera janji) terhadap perjanjian pembiayaan (PK). Misalnya denda kepada nasabah yang menunggak pembayaran angsuran per bulan. Atau denda kepada nasabah yang melunasi sisa angsuran lebih awal dari waktu yang seharusnya. Kedua macam denda tersebut hakikatnya adalah riba yang diharamkan Islam, karena ia merupakan tambahan yang disyaratkan atas pokok utang.⁵ Adapun dalil keharaman riba jelas ditegaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqoroh ayat 215:

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

Artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”

Islam sebagai agama yang membawa rahmat bagi alam semesta telah mengatur seluruh aspek kehidupan manusia termasuk perkara fiqih muamalah untuk mengatur permasalahan tentang kepemilikan rumah di atas. Oleh karena itu, solusi mengatasi permasalahan tersebut diantaranya adalah dengan pembiayaan pemilikan rumah secara Syariah.

Dalam beberapa dekade terakhir, industri keuangan syariah mengalami pertumbuhan yang signifikan di Indonesia, termasuk dalam sektor pembiayaan perumahan. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah, baik yang ditawarkan oleh bank maupun lembaga non-bank, telah menjadi alternatif yang menarik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah. Namun, meskipun potensinya besar, implementasi PPR Syariah masih menghadapi berbagai tantangan dan masalah yang perlu diatasi.

⁵ Shidiq. <https://www.rumasaria.com/p/hukum-PPR-menurut-syariah-islam-oleh-ust.html>. Diakses pada tanggal 17 Februari 2024 pukul 16.56 WIB

1. **Pemahaman dan Edukasi Masyarakat:** Banyak masyarakat masih kurang memahami perbedaan antara PPR Syariah dan PPR konvensional. Ketidakpahaman ini seringkali menyebabkan keraguan atau kesalahpahaman mengenai mekanisme, keuntungan, dan tanggung jawab yang terlibat dalam PPR Syariah.
2. **Produk dan Layanan:** Bank dan lembaga non-bank yang menawarkan PPR Syariah masih menghadapi tantangan dalam mengembangkan produk yang kompetitif dan sesuai dengan kebutuhan pasar. Variasi produk yang terbatas dan kurangnya inovasi dalam layanan seringkali menjadi hambatan dalam menarik lebih banyak nasabah.
3. **Regulasi dan Kebijakan:** Meskipun ada dukungan dari pemerintah dan otoritas keuangan, regulasi yang ada terkadang masih kurang mendukung secara optimal perkembangan PPR Syariah. Kebijakan yang tidak konsisten atau kurangnya insentif bagi penyedia layanan PPR Syariah dapat menjadi penghambat utama dalam pertumbuhan sektor ini.
4. **Profitabilitas dan Risiko:** Bank dan lembaga non-bank perlu mempertimbangkan aspek profitabilitas dan risiko dalam menawarkan PPR Syariah. Tingkat profitabilitas yang lebih rendah dibandingkan dengan PPR konvensional, serta risiko terkait dengan pembiayaan syariah, seperti risiko pembiayaan macet, menjadi tantangan yang harus diatasi.
5. **Kompetisi dan Persepsi Pasar:** PPR Syariah harus bersaing dengan PPR konvensional yang sudah mapan. Persepsi masyarakat terhadap keandalan dan keuntungan PPR Syariah dibandingkan dengan PPR konvensional seringkali menjadi faktor penentu dalam keputusan pembiayaan.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah merupakan cerminan dari muamalah syariah. Hal ini karena prinsip Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah merupakan solusi dari semakin maraknya transaksi pemilikan rumah secara angsur berasaskan bunga atau riba atau dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Pada dasarnya segala kegiatan muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini selaras dengan kaidah fiqh:

□ الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dikatakan sesuai dengan prinsip syariah dalam ekonomi Islam ketika telah sesuai dengan beberapa syarat, yaitu ; pertama, tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak si pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak pemberi pembiayaan, maka jual beli dengan cara pembiayaan tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka jual beli dengan cara pembiayaan yang demikian itu tidak diperbolehkan. Kedua, jual beli pembiayaan tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh hukum Islam seperti *Maisir* (judi), *Aniaya* (semena-mena), *Gharar* (penipuan), Haram, Riba (bunga), *Ikhtikar* (menimbun barang) dan *Bathil*.⁶ Ketiga, dalam jual beli pembiayaan tidak ada niatan dari salah satu pihak untuk merugikan atau membuat rugi pihak lain.⁷ Selain itu juga harus terbebas dari unsur *dharar* (bahaya) dan *gharar* (ketidakjelasan / spekulatif).

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Salah satunya adalah dengan pembiayaan dari Bank Syariah yang menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Pengembangan perbankan syariah diarahkan untuk memberikan kemaslahatan terbesar bagi masyarakat dan berkontribusi secara optimal bagi perekonomian nasional. Arah pengembangan perbankan syariah nasional selalu mengacu kepada rencana-rencana strategis lainnya, seperti Arsitektur Perbankan Indonesia (API), Arsitektur Sistem Keuangan Indonesia (ASKI), dan Rencana Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) serta Rencana Rencana

⁶ Marhamah Saleh, “Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga”, *Jurnal Media Syariah*, 13:1 (Desember, 2011), 21-35.

⁷ Slamet Akhmadi, “Evaluasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Bank Syariah”, *Jurnal PPBEI pada Simposium Sistem Ekonomi Islam II* (Desember, 2004), 275.

Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN). Upaya pengembangan perbankan syariah merupakan bagian yang mendukung pencapaian rencana strategis dalam skala yang lebih besar pada tingkat Nasional. Sistem perbankan syariah yang ingin diwujudkan oleh Bank Indonesia adalah perbankan syariah yang modern, yang bersifat universal, terbuka bagi seluruh masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.

Menurut Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 25 berbunyi: Bank Pembiayaan Syariah dilarang melakukan kegiatan yang bertentangan dengan prinsip syariah. Prinsip-prinsip syariah adalah landasan kegiatan dengan berlandaskan atas dasar hukum Tuhan yakni dalil-dalil yang relevan dengan kegiatan operasionalisasi perbankan syariah. Berdasarkan pasal 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008, disebutkan pula bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya, terkait dengan tujuan bank syariah, pada pasal 3 dinyatakan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁸

Beragam bank menawarkan fasilitas PPR (pembiayaan kepemilikan rumah), termasuk bank syariah. PT. Bank syariah memiliki produk pembiayaan rumah\bernama pembiayaan Griya yang merupakan layanan pembiayaan berjangka, guna sebagai pembiayaan pembelian rumah baik dalam kondisi baru ataupun kondisi bekas. Berbagai akad syariah yang ditawarkan oleh BSI berarti secara tidak langsung nasabah tidak perlu khawatir terhadap kenaikan suku bunga karena nominal angsuran yang kita bayarkan akan tetap hingga jangka waktu cicilan berakhir.

Layanan pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh Bank bukan berarti bebas dari sebuah keluhan masyarakat namun juga seringkali menimbulkan masalah dan keresahan bagi masyarakat tersendiri, karena dihadapkan pada aturan-aturan

⁸ Irwandi, Asriadi Arifin dan Trian Fisman Adisaputra, "Implementasi produk PPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Parepare", *Islamic Economics and Business Review*, 2: 3, (Desember, 2023), 272-282.

perbankan dan persyaratan yang rumit. Pemerintah memang terus mendorong masyarakat untuk memiliki rumah. Berbagai stimulus pun diberikan, terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang ingin membeli rumah pertama. Hal itu antara lain dengan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) berbagai Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Namun tak jarang juga ada MBR yang ditolak ketika mengajukan permohonan PPR-FLPP. Oleh karena itu, hadirnya pembiayaan PPR syariah tanpa pembiayaan bank menjadi alternatif untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan mudah.

Berbeda dengan skema PPR menggunakan perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia dan di negara lain, PPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. PPR syariah tanpa bank pada dasarnya pembiayaan dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada developer. Proses PPR syariah tanpa bank berbeda dengan PPR biasa menggunakan bank. PPR syariah tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani. PPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut; tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi andalan para pengembang yang mereka sampaikan di media promosi seperti website atau media sosial seperti Facebook, grup WhatsApp dan Blackberry messenger.⁹

Pelaksanaan PPR Syariah tanpa pembiayaan bank ternyata masih menimbulkan masalah, salah satunya masalah yang terjadi berkaitan dengan transaksi PPR syariah ini adalah akad yang bermasalah saat proses cicilan itu berlangsung, seperti terjadinya penyelewengan dana konsumen atau wanprestasi diantara kedua belah pihak. Contoh kasus yang terjadi seperti di Bandung, 45 warga Bandung menjadi korban atas transaksi PPR syariah di Kallyca Village Padasuka

⁹ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, "Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10: 3 (Desember, 2017), 224.

Cimenyan. Mereka menjadi korban akibat lahan yang dibangun untuk perumahan tersebut bermasalah di pengadilan. Padahal mereka sudah membayar DP untuk pembelian rumah tersebut.¹⁰ Selain di Bandung, masalah serupa juga terjadi di Tangerang Selatan. Sekitar 3680 orang dirugikan dengan total kerugian Rp. 40 miliar oleh PT Wepro Citra Sentosa selaku pengembang perumahan syariah perumahan Maja Indah dan *Amanah City*.¹¹

Salah satu unit usaha yang menawarkan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah di wilayah kota Purwakarta yaitu *Sukamanah Islamic Village* untuk masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah dengan sistem mudah dan ringan namun juga tidak terkekang oleh peraturan perbankan tentang PPR dengan cara menyediakan skema pembayaran khusus guna menjawab keresahan kalangan masyarakat tertentu yang tidak bisa mengambil layanan PPR pada perbankan yaitu dengan cara pembiayaan rumah dengan tanpa melalui bank. Selain itu, *Sukamanah Islamic Village* menawarkan perumahan dengan 3 konsep Islami. Adapun indikator Islaminya pertama, Konsep bangunan Islami, yaitu nilai investasi terjangkau, memberikan rasa aman, nyaman, asri, dan desain modern. Kedua, Konsep lingkungan Islami. Beberapa fasilitas yang dipersiapkan adalah Masjid, pesantren tahfidz, dan play group. Ketiga, Konsep mualamah yang Islami, yaitu proses pembelian rumah dengan akad yang sesuai dengan prinsip syariah yakni tidak terdapat unsur riba, tidak ada sanksi atau denda, tidak terdapat akad ganda, dan tidak ada penarikan barang secara otomatis jika tidak mampu membayar cicilan. *Sukamanah Islamic Village* menjadi menarik untuk diteliti karena konsep yang ditawarkan di atas, disamping dalam menjalankan PPR nya juga secara *independent*. Maksudnya adalah dalam proses marketingnya *Sukamanah Islamic Village* menawarkan secara langsung kepada masyarakat tanpa melalui perantara bank sebagai pihak ketiga.

¹⁰ <https://kumparan.com/kumparannews/cicil-ke-developer-rumah-syariah-di-bandung-berujung-penipuan-1zZZ2vAhM6N/full> diakses pada hari Jum'at, 1 Desember 2023

¹¹ Yogi Anugrah <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20191223191435-20-459475/nestapa-korban-penipuan-rumah-syariah-bodong-di-tangsel> diakses pada hari Jum'at, 1 Desember 2023

Akad yang digunakan dalam PPR Syariah di Indonesia telah dipermudah dengan hadirnya beberapa fatwa DSN MUI tentang akad PPR Syariah tersebut. Diantaranya bisa menggunakan Fatwa DSN-MUI Nomor: 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah yaitu Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* yaitu akad sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek akad dari pemberi sewa (mu'ajir) kepada penyewa (musta'jir) melalui akad jual beli atau hibah setelah berakhirnya masa sewa, *Fatwa DSN-MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Pada saat observasi awal dengan marketing perumahan Sukamanah Islamic Village Bapak Ivan dan Bapak Iskandar, penulis mendapatkan data dari informan sebagai berikut: pertama, *developer* tidak menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*, *istishna'*, *Ijarah muntahiyyah bi tamlik* dengan kata lain tidak menggunakan pembiayaan dari bank melainkan akadnya hanya jual beli biasa saja. Kedua, adanya *booking fee* dan *down payment* yang termasuk harga rumah jika pembeli melanjutkan transaksinya hingga selesai namun jika waktu tenggang kurang lebih sampai bentuk dasar bangunan selesai tidak ada tindak lanjut pembelian, maka uang *booking fee* dan *down payment* tersebut akan kembali ke nasabah dengan waktu pengembalian dari pengembang yaitu 24 bulan. Ketiga, sebelum transaksi *booking fee* dan *down payment* tersebut menggunakan *Wa'ad ghairu mulzam* atau janji yang tidak mengikat sampai bangunan bentuk dasar.

Oleh karena itu melihat masalah di PPR Syariah tersebut, maka peneliti bermaksud untuk menganalisis perbandingan PPR Syariah yang diaplikasikan di Bank syariah dengan PPRS di Sukamanah Islamic Village terkait dengan jual-beli rumah dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan latar belakang sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah di Bank syariah?
2. Bagaimana praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah tanpa pembiayaan bank di perumahan *Sukamanah Islamic Village*?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik pembiayaan PPRS di Bank syariah dan perumahan *Sukamanah Islamic Village*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

- a. Menganalisis pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank syariah
- b. Menganalisis pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di perumahan *Sukamanah Islamic Village*.
- c. menganalisis pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank syariah dan perumahan *Sukamanah Islamic Village* dalam tinjauan perspektif hukum ekonomi syariah.

D. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi positif secara langsung kepada umat Islam dan masyarakat secara umum mengenai konsep pembiayaan atau pembiayaan syariah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada regulasi pemerintah dan juga swasta dalam hal ini para *developer* agar dapat mengembangkan sistem PPR Syariah yang lebih maslahat. Penelitian ini secara teoretis juga diharapkan dapat menambah dan memberikan informasi akademis dalam rangka pengembangan khasanah ilmu pengetahuan dan menjadi bahan diskusi lebih lanjut di kalangan akademis maupun praktisi.

E. Kerangka Pemikiran

Syariah adalah keadilan ilahi kepada segenap hamba-Nya, rahmat Allah kepada sekalian makhluk ciptaan-Nya, perlindungan-Nya di atas bumi serta kebijaksanaan-Nya yang menunjukkan secara sempurna dan tepat kepada eksistensi diri-Nya dan kebenaran rasul-Nya. Syariah merupakan ruang ekspresi pengalaman agama yang paling penting bagi kaum muslimin dan merupakan obyek refleksi utama mengenai al-Qur'an dan teladan ideal Nabi saw (as-Sunnah).¹²

Sendi dan pondasi syariah adalah hikmah kebijaksanaan dan kemaslahatan manusia di dunia dan di akhirat. Syariah keseluruhannya adalah keadilan, kemaslahatan dan kebijaksanaan. Oleh karena itu segala sesuatu yang menyimpang dari keadilan seperti kerusakan, kecurangan, dan semisalnya bukan bagian dari syariah.

Islam mengajarkan umatnya untuk menjalankan syariat Islam secara keseluruhan (kaffah). Islam tidak hanya mengatur aspek ibadah mahdah saja yang menyangkut hubungan vertikal antara manusia dan pencipta-Nya, tapi juga menyangkut semua bentuk aktifitas yang berimplikasi sosial,¹³ termasuk permasalahan ekonomi khususnya pembiayaan. Berbagi aturan dan tuntutan Islam dalam aspek sosial khususnya permasalahan ekonomi bertujuan agar dalam aktifitas tersebut tidak semata-mata mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan mengesampingkan etika dan moral, tanpa sedikitpun melibatkan suansa religi dan sosial.

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

Lembaga pemberi PPR Syariah secara umum ditangani oleh dua pihak, yaitu pihak perbankan syariah dan lembaga non-bank yang bergerak dalam jual rumah dengan pembiayaan syariah. Penerapan PPR Syariah oleh Bank Syariah

¹² Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer* (Jakarta: RM Books, 2007), 10

¹³ Afzalurrahman, *Muhammad Sebagai Seorang Pedagang* (Jakarta: Yayasan Swarna Bhumi, 1995), 195.

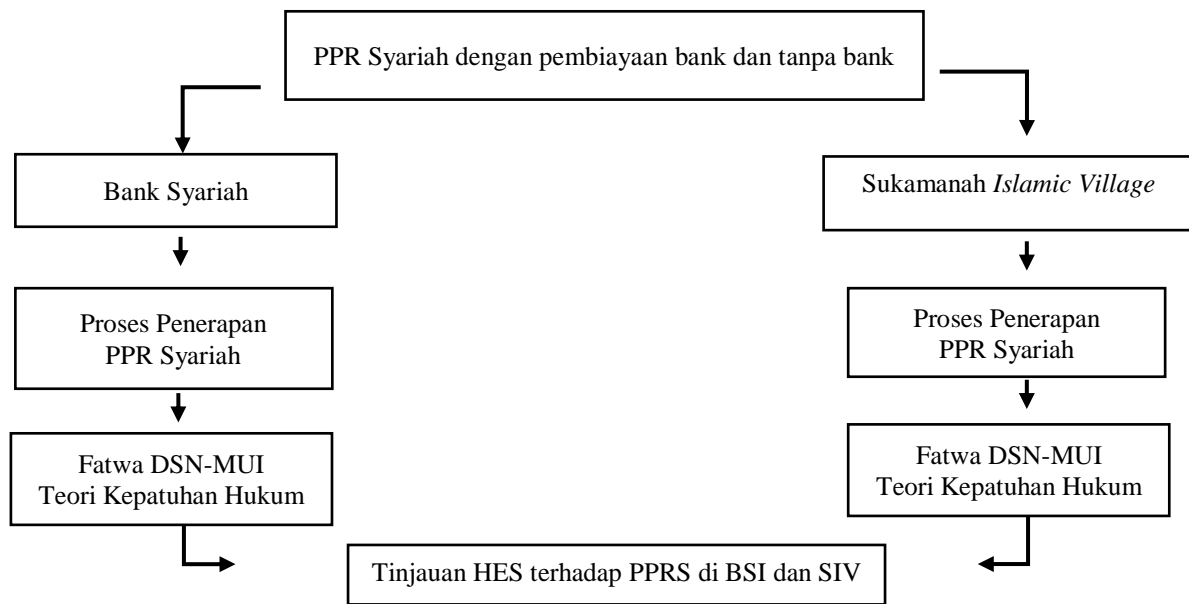
biasa diistilahkan dengan PPR Syariah paralel karena dalam penerapannya melibatkan tiga pihak, yaitu Bank Syariah, nasabah dan developer (pengembang). Sedangkan lembaga non-bank lebih kepada jual beli dengan pembiayaan yang hanya melibatkan penjual dan pembeli.

Bank syariah sebagai salah satu lembaga yang membiayai PPR syariah yang dalam sistem pembiayaan di bank syariah ada yang dikenal dengan istilah pembiayaan jual beli atau lebih dikenal dengan pembiayaan murabahah, *Musyarakah mutanaqishah*, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan *Istishna*.

Sukamanah Islamic Village sebagai unit usaha Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang berasaskan syariah, mencoba memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah dengan prinsip syariah. prinsip syariah dimaksudkan agar dalam usaha tersebut tidak semata-mata mencari keuntungan dengan mengesampingkan etika dan moral, akan tetapi berusaha mengkolaborasi semuanya sehingga mendapatkan hasil yang tidak merugikan salah satu pihak.

Fatwa DSN-MUI merupakan panduan terhadap lembaga keuangan syariah dan pelaku bisnis dalam menjalankan usahanya, sehingga perlu bagi setiap lembaga tersebut mematuhi apa yang telah ditetapkan oleh MUI tersebut. Kepatuhan hukum adalah kesadaran kemanfaatan hukum yang menghasilkan bentuk "kesetiaan" masyarakat terhadap nilai-nilai hukum yang ditetapkan dalam hidup bersama, yang ditunjukkan dalam perilaku yang secara sadar patuh terhadap nilai-nilai hukum itu sendiri yang diakui dan dianggap oleh sesama anggota masyarakat

Agar lebih jelas memahami alur pikir yang menjadi acuan dalam penelitian ini, maka di bawah ini digambarkan bagan kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

F. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian penulis berkenaan dengan pembiayaan dan pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang ada di Indonesia dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Suryaningsih (2020)¹⁴ tentang Pembiayaan pemilikan rumah syariah non-bank di Tahfidz Residence yang menjelaskan bahwa pembiayaan yang diterapkan untuk jual beli adalah akad murabahah, hampir sama dengan bank syariah pada umumnya.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad (2005)¹⁵ yang menjelaskan bahwa *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Secara etimologi pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yg dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan) sesuatu. Adapun secara terminologi pengertian pembiayaan terdiri dari beberapa pendapat, yaitu menurut Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

¹⁴ Aulya Nur Rahmita Dewi dan Sri Abidah Suryaningsih. "Pembiayaan pemilikan rumah syariah non-bank di Tahfidz Residence", *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam* (Desember, 2020), 231

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta:UPP AMPYKPN, 2005), 260.

meminjam antara bank dan/atau lembaga lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.¹⁶

3. Penelitian yang dilakukan oleh Bintang dan Suman (2023)¹⁷ yang menjelaskan bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan PPR syariah non bank adalah skema akad syariah yaitu akad *murabahah*, akad *istishna'*, akad *salam* dan dalam kejadian khusus terdapat akad *al-ba'i*, sudah memenuhi syarat keabsahan akad yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yang mendasari setiap akad tersebut. Namun terdapat Dinamika yang terjadi dalam akad jual beli properti syariah non bank ini meliputi dinamika-dinamika yang terjadi sebelum akad jual beli, yaitu dinamika yang terjadi pada saat sebelum akad dilaksanakan yang meliputi kurangnya literasi konsumen terkait akad akad yang digunakan dan produk-produk yang bisa menggunakan akad tersebut. Selanjutnya dinamika yang terjadi selama jual beli dilakukan yang meliputi cedera janji, yaitu pelanggaran yang dilakukan oleh kedua belah pihak sehingga menghambat proses jual-beli.
4. Penelitian yang dilakukan oleh Heykal (2014)¹⁸ yang menjelaskan bahwa PPR syariah merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang banyak dilakukan oleh perbankan syariah. Berdasarkan data yang dikumpulkan, dapat dilihat bahwa dari 11 bank umum syariah yang ada di Indonesia 6 di antaranya memiliki pembiayaan untuk PPR syariah meskipun dengan jumlah yang fluktuatif. Berfluktuasinya PPR syariah yang dikeluarkan oleh perbankan syariah lebih banyak disebabkan pemahaman masyarakat yang belum benar tentang konsep PPR syariah tersebut.

¹⁶ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori ,Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 698.

¹⁷ Ikhsan Bintang dan Agus Suman. “Dinamika Implementasi Akad Jual Beli Properti Syariah non Bank”, *Islamic Economics and Finance in Focus*. 2: 1 (Desember, 2023), 65.

¹⁸ Mohamad Heykal. “Analisis Tingkat Pemahaman PPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan”, *Binus Business Review*, 5: 2 (November, 2014), 519-526

5. Penelitian yang dilakukan oleh Muchni (2022)¹⁹ yang menjelaskan bahwa Sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia amat relevan, karena tidak akan merugikan masyarakat Indonesia sebagai masyarakat yang berpedoman kepada agama yang semuanya berpacu pada pemenuhan keadilan
6. Penelitian yang dilakukan Firmansyah dan Indika (2017)²⁰ yang menjelaskan bahwa Praktik PPR syariah tanpa bank merupakan alternatif yang dapat dipilih para konsumen yang hendak membeli rumah dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah. Berdasarkan penelitian yang kami lakukan, mayoritas responden yang masuk ke dalam kategori ini adalah para keluarga muda berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latar pendidikan yang baik. Mereka beranggapan bahwa praktik PPR di bank syariah masih tergolong riba sehingga praktik PPR syariah tanpa bank adalah solusi agar terhindar dari riba.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional PPR Syariah merujuk pada konsep dan parameter yang digunakan untuk menggambarkan dan mengukur berbagai aspek dari pembiayaan pemilikan rumah yang berbasis prinsip syariah. Berikut adalah komponen utama dari definisi operasional PPR Syariah:

1. PPR Syariah (Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah) yaitu Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah untuk membantu nasabah dalam membeli atau memiliki rumah, di mana pembiayaan ini dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang menghindari riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi).
2. Akad (Kontrak):

¹⁹ Norman Muchni, "Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam Perspektif Al-Qur'an, Tesis, (Jakarta: Institut, 2022), 154

²⁰ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, "Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10: 3 (Desember, 2017), 229

- a) Murabahah: Akad jual beli di mana bank membeli properti dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.
 - b) *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*: Akad sewa beli di mana nasabah menyewa properti dari bank dengan opsi untuk membeli properti tersebut di akhir masa sewa.
 - c) Musyarakah Mutanaqisah: Akad kemitraan di mana bank dan nasabah berkontribusi terhadap pembelian properti dan kepemilikan nasabah meningkat seiring waktu melalui pembelian bertahap dari bagian bank.
3. Lembaga Keuangan Syariah yaitu Bank atau lembaga keuangan non-bank yang menyediakan layanan keuangan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, yang diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS).
 4. Margin Keuntungan yaitu bagian dari harga jual yang ditambahkan oleh bank sebagai pengganti bunga dalam akad Murabahah. Margin ini disepakati bersama antara bank dan nasabah pada awal akad.
 5. Pembiayaan dan Pembayaran
 - a) Pembiayaan: Jumlah dana yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah untuk pembelian rumah.
 - b) Pembayaran: Proses pembayaran oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah sesuai dengan jadwal dan jumlah yang disepakati dalam akad.
 6. Kepatuhan hukum adalah kesadaran kemanfaatan hukum yang menghasilkan bentuk "kesetiaan" masyarakat terhadap nilai-nilai hukum yang ditetapkan dalam hidup bersama, yang ditunjukkan dalam perilaku yang secara sadar patuh terhadap nilai-nilai hukum itu sendiri yang diakui dan dianggap oleh sesama anggota masyarakat
 7. Regulasi yaitu peraturan dan kebijakan yang mengatur operasional PPR Syariah, yang dikeluarkan DSN-MUI.