

## Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

**Muhammad Fakhri Mubarak\*, Ramdan Fawzi, Yayat Rahmat Hidayat**

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*mubarakfakhri@gmail.com, ramdan.fawzi1985@gmail.com, yayatrahmat92@gmail.com

**Abstract.** Limited funds make families or individuals who want to own housing unable to buy in cash, in this case Islamic banks are here to assist in financing home ownership. Islamic banks in Indonesia have various kinds of credit products for home mortgage, also in Indonesia fatwa have various guidelines for financing home ownership by the DSN-MUI, public can choose the contract schematic that will be applied in the application for home ownership financing, from the types of financing contract guidelines that DSN-MUI publish, in writing this thesis will discuss three contracts including the istishna contract, musyarakah mutanaqisah contract, and the ijarah maushufah fi dzimmah contract, which of these contracts can be beneficial for both parties. The purpose of this study consists of two points, first, to determine the implementation of home mortgage and second, to determine the comparison of istishna, musyarakah mutanaqisah, and ijarah maushufah fi dzimmah contracts. The research method used is a comparative method, a research method to find out whether or not there are differences in the variables studied. There are two types of data, study of literature and documentation with qualitative data analysis. The results show that in implementing home mortgage, customers need to meet the conditions in applying for home mortgage before a contract is decided, banks as provider of home mortgage providers need to assess their customers with certain requirements or instruments in order to minimize the occurrence of adverse risks. Based on the comparison of contracts, musyarakah mutanaqisah is a contract that is more profitable for the customer as the recipient of financing and for the Islamic financial institution as a distributor of financing funds for home ownership.

**Keywords:** *Mortgage, Contract, Comparison.*

**Abstrak.** Keterbatasan dana membuat keluarga atau individu yang ingin memiliki hunian tidak dapat membeli secara tunai, dalam hal ini bank syariah hadir untuk membantu dalam pembiayaan pemilikan rumah. Bank syariah di Indonesia memiliki berbagai macam produk kredit untuk pemilikan rumah (KPR), juga fatwa di Indonesia memiliki berbagai macam pedoman pembiayaan pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, masyarakat dapat memilih skema akad yang akan diterapkan dalam pengajuan pembiayaan pemilikan rumah, dari berbagai macam pedoman akad pembiayaan yang DSN-MUI terbitkan, dalam penulisan skripsi ini akan membahas tiga akad diantaranya yaitu, akad Istishna, Musyarakah Mutanaqisah, dan akad Ijarah Maushufah fi dzimmah, diantara akad-akad tersebut akad mana yang dapat menguntungkan bagi kedua belah pihak. Tujuan penelitian ini terdiri dari dua poin yaitu Pertama, untuk mengetahui pelaksanaan kredit pemilikan rumah dan Kedua, untuk mengetahui perbandingan akad Istishna, Musyarakah mutanaqisah, dan Ijarah Maushufah Fi Dzimmah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode komparatif, yaitu metode penelitian untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan atau tidak pada variable-variable yang diteliti. Jenis data terdiri dari dua jenis yaitu data literatur (Studi Pustaka) dan dokumentasi dengan analisa data dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah nasabah perlu memenuhi tahap-tahap dalam pengajuan kredit pemilikan rumah sebelum suatu akad diputuskan, bank selaku pemberi kredit pemilikan rumah perlu menilai nasabahnya dengan persyaratan atau instrument tertentu agar meminimalisir terjadinya risiko yang merugikan. Berdasarkan perbandingan akad, musyarakah mutanaqisah sebagai akad yang lebih menguntungkan bagi pihak nasabah sebagai penerima pembiayaan maupun pihak lembaga keuangan syariah sebagai penyalur dana pembiayaan untuk pemilikan rumah.

**Kata Kunci:** *KPR, Akad, Komparasi.*

## A. Pendahuluan

Masyarakat memiliki kebutuhan sehari-hari yang perlu dipenuhi seperti sandang dan pangan, dalam memenuhi kebutuhan tersebut masyarakat bisa mendapatkannya dengan konsekuensi dari pekerjaannya. konsekuensi dari pekerjaannya. Namun, untuk kebutuhan hunian, orang harus berusaha menabung untuk mendapatkannya, bagi mereka yang memiliki kemampuan finansial lebih, membeli rumah dengan uang yang sudah ada bukanlah suatu halangan. Namun bagi mereka yang memiliki keterbatasan keuangan akan menjadi kendala dalam membeli hunian dengan asumsi uang yang harus ada, sehingga banyak orang yang memutuskan untuk membeli rumah dengan cara pinjaman. Dengan banyaknya kebutuhan individu akan kredit untuk pembelian rumah, bank konvensional dan bank syariah mengeluarkan item pembiayaan/kredit, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menempati tempat yang sangat penting sebagai lembaga keuangan syariah berbasis syariah dalam kemajuan masyarakat. Kemudian sekitar waktu ini, muncul produk, yang dikenal dengan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah). Pendirian Lembaga Keuangan Syariah (LKS) merupakan wujud pemahaman umat Islam Indonesia terhadap kaidah muamalah dalam prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam, yang kemudian diperkenalkan dalam bentuk bisnis. (Sudarsono, 2012)

Pada jual beli rumah umumnya ada kesepakatan yang digunakan antara pihak pengembang (developer), bank dan pembeli, adapun kesepakatan yang digunakan diantaranya pengembang (developer) dan pihak pembeli saja. Perjanjian tersebut dilakukan untuk memberikan kepastian hukum mengenai kebebasan dan komitmen masing-masing pihak yang diandalkan agar dapat terpenuhi. Pihak-pihak yang telah bersumpah untuk menyelesaikan komitmen yang dicatat di dalamnya. Dalam hal salah satu pihak tidak dapat lalai menyelesaikan apa yang telah menjadi komitmennya, maka pada saat itu pihak lain dapat menjamin kekurangan pihak yang lalai dan memberikan motivasi untuk menjamin imbalan atau membeli sesuai dengan ketentuan pasal-pasal. 1266 dan 1267 KUH Perdata. (Subekti, 1995)

Dalam setiap transaksi syariah, seperti jual beli atau transaksi serupa dan transaksi lainnya, baik antara satu orang atau lebih, orang dengan organisasi atau antar organisasi, jelas harus ada hubungan (kontrak) yang wajar di antara mereka, tentang transaksi dan bagaimana komitmen bekerja di antara para pihak untuk memiliki opsi terkait dengan perikatan ini. (Schacht, 2003) Akad (komitmen) memberikan informasi dan kata-kata yang menggambarkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan perannya dalam mencapai objek perjanjian sebagai tujuan, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. terkait dengan prosedur penyelesaian jika terjadi kegagalan atau wanprestasi di antara para pihak. (Ash-Shieddieqy, 1984)

Ada banyak jenis akad dalam ekonomi Islam. Setiap akad memiliki kekhasan dan karakteristiknya sendiri. Selanjutnya setiap akad memiliki objek transaksi yang berbeda sesuai dengan kebutuhan transaksi itu sendiri. Dalam pembelian rumah, ada beberapa skema akad yang digunakan bank maupun developer untuk para nasabahnya atau para *client*-nya, diantaranya sebagai berikut: *murabahah*, *salam*, *istishna*, *istishna*, *musyarakah*, *musyarakah mutanaqisah*, *ijarah*, *ijarah maushufah fi dzimmah*.

Dari sekian banyak akad yang bisa digunakan untuk jual beli rumah secara KPR, untuk pembiayaan perumahan secara pemesanan atau inden baik developer maupun bank banyak menggunakan skema akad *istishna* atau akad *musyarakah mutanaqisah*, dan akad *ijarah maushufah fi dzimmah* dalam penerapan di pembiayaan perumahan inden terbilang baru dan masih sangat jarang digunakan, namun hal ini merupakan suatu langkah yang inovatif bagi pelaku bisnis khususnya dalam memberikan skema akad pembiayaan perumahan secara inden meski masih menimbulkan polemik dan pertanyaan. Ketiga skema akad tersebut sama-sama dapat digunakan untuk pembiayaan rumah secara KPR, namun diantara akad-akad tersebut mana yang lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak dalam memberikan atau menggunakan skema pembiayaan pemilikan rumah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana pelaksanaan kredit pemilikan rumah?”, dan “Bagaimana analisis perbandingan akad *istishna*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah*

*maushufah fi dzimmah?*”. selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan kredit pemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perbandingan akad *istishna*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah maushufah fi dzimmah*.

## B. Metodologi Penelitian

Peneliti menggunakan metode komparatif, yaitu metode penelitian untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan atau tidak pada variable-variable yang diteliti. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan jenis data terdiri dari dua jenis yaitu data literatur (studi pustaka) yang dimana dalam penelitian ini studi pustaka yang digunakan dengan melakukan penelaahan pada sumber-sumber primer dari kajian yang berkaitan dengan penelitian yaitu buku mengenai fiqh muamalah dan undang-undang, dan dokumentasi yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dengan analisa data dilakukan secara analisis deskriptif.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah

Prosedur pinjaman tanpa agunan sesuai dengan langkah-langkah yang harus diambil sebelum sesuatu diputuskan untuk dcairkan. Tujuannya untuk memudahkan bank menilai kelayakan pengajuan KPR. Tata cara pemberian dan penilaian kredit perumahan dunia perbankan pada umumnya tidak berbeda jauh antara bank yang satu dengan yang lainnya yang membedakan hanya cara bank tersebut menetapkan harga dan persyaratan yang berlaku pada bank tersebut sesuai dengan kebijaksanaan masing-masing bank. Secara umum prosedur pemberian pinjaman KPR dapat dibedakan antara pinjaman kepada perorangan dan pinjaman kepada badan hukum. (Sudarsono, 2012)

Penilaian bank dilihat dari keandalan dan pembangunan proposal kerjasama dengan bank. Secara umum, bank selalu menerapkan sistem manajemen risiko sebelum bermitra dengan pengembang. Oleh karena itu, hanya investor yang memenuhi syarat atau memenuhi kriteria bank yang dapat bekerja sama dengan bank, dan fasilitas kerjasama tidak diberikan kepada investor secara sembarangan melainkan melalui proses persetujuan bank. (Ascarya, 2011)

Begitupula kepada para calon debitur yang ingin mengajukan pembiayaan, bank selaku pemilik modal akan menerapkan sistem manajemen risiko agar meminimalisir terjadinya risiko-risiko yang akan merugikan.

Tugas bank dalam bidang KPR tidak hanya memberikan kontrak selama ada jaminan yang memadai, tetapi juga untuk mendorong bisnis klien, sehingga bisnis klien KPR bank berjalan sesuai rencana. Hal terpenting setelah penandatanganan akad kredit tanpa agunan dan bank mengucurkan modal kepada nasabah adalah bagaimana memonitor penggunaan kredit tanpa agunan. (Ascarya, 2011)

Dalam pemantauan KPR terlihat jelas bahwa penerima KPR dipantau di setiap tahapan prosesnya. Namun tujuan realistiknya adalah agar KPR yang dimiliki oleh debitur tidak menjadi masalah di masa depan. Memantau dengan baik kepatuhan nasabah terhadap segala syarat pemberian KPR yang disepakati oleh debitur dan bank mengawasi kepatuhan nasabah atau debitur terhadap peraturan yaitu pembayaran bunga pembayaran angsuran secara tertib dan tepat waktu sesuai kesepakatan pemantauan pengembangan bisnis dan keuangan klien termasuk likuiditas dan kepatuhan debitur terhadap kewajiban kepada pihak non-perbankan (misalnya pemasok pelanggan dll). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila suatu hak tanggungan diberikan kepada seorang debitur maka perbankan juga mempunyai kewajiban untuk menjamin agar pemberian tersebut berjalan lancar sampai dilunasi karena itu untuk tujuan penghindaran dari munculnya KPR yang buruk. Pengawasan bank terhadap pengembang antara lain menahan atau membekukan pengeluaran debitur sampai dengan selesainya pembangunan rumah yang telah dibeli oleh debitur. Hal ini dilakukan untuk memantau kerja promotor dalam pembangunan rumah dan penggunaan modal KPR dari bank. (Syafi'i, 2001)

### Analisis Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqisah dan Ijarah Maushufah Fi Dzimmah

1. *Istishna*, yaitu akad yang mengatur transaksi antara dua orang dimana salah seorang *mutashni*' (pemesan) agar dibuatkan barang dengan jenis tertentu kepada pembuatnya (*shani*). (Adam, 2017) Dalam kontak ini penjual menerima pesanan dengan spesifikasi dan sifat-sifat dari pembeli. Penjual lalu berusaha sendiri ataupun melalui perantara lain. Diantara mereka sepakat atas harga serta jenis pembayaran.
2. *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu akad yang mengatur dua pihak atau lebih yang berkongsi untuk suatu barang. Setelah itu barang tersebut digunakan nasabah sebagai modal kerja untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi antara bank dan nasabah, disertai dengan pembelian alat produksi bank, secara bertahap membuat kepemilikan modal bank terhadap barang yang akan berkurang. (Adam, 2017)
3. *Ijarah Maushufah Fi Dzimmah*, akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah gabungan dari akad *ijarah* dan akad *salam*, tetapi yang paling dominan adalah akad *ijarah*. (Adam, 2017) Akad produk KPR cadangan adalah program KPR yang dapat digunakan oleh calon debitur untuk memiliki rumah yang tidak lengkap bahannya, akad *ijarah* itu sendiri berarti akad yang memberikan hak pakai (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam jangka waktu tertentu. jangka waktu dengan pembayaran sewa (*ujrah*). Sedangkan akad *salam* adalah membeli dalam bentuk pesanan, barangnya belum diserahkan, orang yang memesan rumah tidak mengetahui apakah barangnya sudah lengkap, barangnya masih dalam bentuk pengolahan atau tidak. siap pakai walaupun barang yang dipesan tidak ada. Akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah akad sewa guna usaha barang (manfaat, 'ain) dan/atau jasa (*amal*) yang pada saat akad hanya mengacu pada sifat dan parameter tekniknya. (kuantitas dan kualitas). (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2016)

Menurut Fatwa DSN-MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Istishna* menjelaskan bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu seringkali memerlukan pertemuan yang berbeda untuk melakukannya, untuk situasi ini cenderung dilakukan melalui perdagangan *istishna*, khususnya akad jual beli melalui permintaan pembuatan barang dagangan tertentu dengan aturan dan aturan tertentu. Kondisi ini diselesaikan antara (*pembeli, mustashni*') dan pedagang (*produsen, shani*'). Syarat-syarat angsuran dalam *istishna* antara lain; (a) jenis angsuran harus diketahui jumlah dan susunannya, baik berupa uang tunai, barang dagangan atau keuntungan; (b) angsuran dilakukan sesuai kesepakatan yang disepakati; (c) angsuran tidak boleh sebagai pelunasan kewajiban. Kemudian, pada saat itu, pengaturan tentang barang dagangan termasuk; (a) digambarkan dengan jelas dan dapat dianggap sebagai kewajiban; (b) dapat memperjelas spesifikasi; (c) Pengiriman produk dilakukan satu hari lagi; (d) pengaturan umum pengangkutan produk sesuai dengan kesepakatan yang disepakati; (e) penjual tidak boleh menjual produk sebelum mendapatkannya; (f) tidak boleh memperdagangkan barang dagangan, selain barang dagangan yang sebanding sesuai dengan perjanjian; (g) dengan asumsi ada cacat atau produk tidak sesuai dengan pemahaman, pembeli memiliki *khiyar* (hak untuk memutuskan) untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian. (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000)

Menurut Fatwa DSN-MUI NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang akad *musyarakah mutanaqisah* menjelaskan bahwa pembiayaan *musyarakah* menikmati manfaat sejauh keuntungan dan kewajiban, baik dalam pembagian manfaat dan bahaya resiko, sehingga sangat baik dapat menjadi pilihan selama tanggung jawab (produk), atau modal, untuk strategi yang harus dilakukan Dalam pemahaman dengan standar syariah, DSN - MUI menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk digunakan sebagai aturan. Syarat-syarat yang berhubungan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* antara lain; (a) *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (perdagangan); (b) dalam *musyarakah mutanaqisah* terdapat kebebasan dan komitmen yang sah sebagaimana tertuang dalam fatwa *musyarakah*; (c) dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak utama (salah satu *syarik*, LKS) harus bersumpah untuk menjual seluruh *hishshah* secara bertahap dan pihak berikutnya (klien) wajib mendapatkannya; (d) jual beli sebagaimana disinggung pada poin sebelumnya dilakukan

dengan kesepakatan yang disepakati; (e) setelah selesai penyelesaian kesepakatan, semua LKS *hishshah* sebagai *syarik* berubah menjadi *syarik* (klien) lain. Terakhir, ada ketentuan khususnya antara lain; (a) sumber *musyarakah mutanaqishah* dapat dipindahkan ke *syarik* atau perkumpulan yang berbeda; (b) dalam hal sumber *musyarakah* berubah menjadi objek *ijarah*, *syarik* (klien) dapat menyewa sumber daya tersebut dengan harga *ujrah* yang disepakati; (c) manfaat yang diperoleh dari *ujrah* dipisahkan oleh kesepakatan yang telah disepakati dalam perjanjian, sedangkan kerugian harus didasarkan pada sejauh mana kepemilikan. Proporsi manfaat dapat mengikuti perubahan luas kepemilikan sesuai dengan pengaturan *syarik*; (d) tingkat/besarnya penawaran/bagian tanggung jawab sumber daya *musyarakah* (LKS) yang berkurang karena angsuran *syarik* (klien), harus jelas dan diselesaikan dalam perjanjian; (e) biaya perolehan sumber *musyarakah* merupakan biaya bersama, sedangkan biaya pemindahan hak milik ditanggung oleh pembeli.. (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2008)

Menurut Fatwa DSN-MUI NO:102/DSN-MUI/X/2016 Terkait akad *Ijarah Maushufah fi dzimmah* untuk produk pembiayaan ekuitas rumah (PPR), dijelaskan bahwa di masyarakat sudah banyak terjadi kegiatan persewaan, mekanismenya menggunakan model pemesanan barang dan/atau jasa manfaat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati. spesifikasi, oleh karena itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan pedoman Syariah mengenai model pemesanan manfaat barang dan/atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati, disetujui untuk produk keuangan KPR. Fatwa DSN-MUI mengatur ketentuan mengenai manfaat barang antara lain; (a) ketentuan yang berkaitan dengan manfaat barang (manfaat '*ain*') yaitu manfaat harus berupa manfaat yang dapat diketahui spesifikasinya (*ma'lum*) agar tidak terjadi perselisihan dan perselisihan (*al-niza'*); (b) manfaat harus berupa barang yang dapat diserahkan baik hakekatnya maupun hukumnya; (c) jangka waktu penggunaan manfaat (periode *ijarah*) harus disepakati pada saat akad; (d) manfaat harus dalam bentuk syariah, dan; (e) manfaat yang diharapkan adalah manfaat yang dimaksud dalam akad yang dapat dicapai melalui akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*. Ketentuan mengenai barang sewa meliputi; (a) Kriteria barang sewaan yang diuraikan harus dapat diukur dalam spesifikasinya; (b) barang sewaan yang dijelaskan mungkin bukan milik penyewa pada saat kontrak dibuat; (c) ketersediaan barang sewaan harus diketahui dengan jelas dan sebagian barang sewaan sudah ada pada saat akad dibuat; (d) bentuk barang sewa yang dimaksud, harus jelas, siap bangun, milik penyewa atau pengembang yang bekerja sama dengan penyewa, dan bebas dari perselisihan; (e) penyewa harus memiliki kapasitas yang cukup untuk merealisasikan barang yang disewa; (f) para pihak harus memastikan bahwa barang yang disewa dapat direalisasikan pada waktu yang disepakati; (g) para pihak harus menyepakati waktu serah terima barang sewaan; (h) dan jika penyewa menyerahkan barang yang disewa tetapi tidak memenuhi spesifikasi yang disepakati atau gagal untuk menyerahkan pada waktu yang disepakati, penyewa berhak untuk melanjutkan kontrak dengan atau tanpa meminta kompensasi dari penyewa atau membatalkan kontrak dengan meminta pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diajukan. . Ketentuan terkait *ujrah* antara lain; (a) *Ujrah* dapat berupa uang dan selain uang; (b) besaran *ujrah* dan mekanisme perubahannya harus ditentukan dengan kesepakatan; (c) *Ujrah* dapat dibayar tunai, ditangguhkan, atau secara bertahap (mencicil) sesuai kesepakatan; (d) *Ujrah* yang dibayarkan oleh penyewa setelah akad diakui sebagai milik penyewa. Dan ketentuan terakhir yang berkaitan dengan uang muka dan jaminan antara lain; (a) dalam akad *ijarah maushufah fi dzimmah* diperbolehkan adanya uang muka (uang muka) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakannya; (b) uang muka dapat digunakan sebagai ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh penyewa atas biaya/kerugian yang timbul dari proses realisasi barang yang disewa jika penyewa membatalkan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (*ujrah*) jika akad *Maushufah Ijarah Fi Dzimmah* dilaksanakan sesuai kesepakatan; (c) lessor dapat dikenakan sanksi jika melanggar substansi perjanjian mengenai spesifikasi barang yang disewa dan jangka waktunya; (d) jika jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka harus dikembalikan kepada penyewa; (e) dalam akad *ijarah maushufah fi dzimmah* diperbolehkan adanya jaminan (*rahn*) yang dikuasai oleh pemberi sewa, baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*). (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2016)

Dari ketiga fatwa yang telah diterbitkan oleh DSN-MUI tentang *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah maushufah fi dzimmah* di atas, dapat disimpulkan bahwa ketiga akad tersebut dapat digunakan untuk pedoman pembiayaan pemilikan rumah yang dari segi objek ada yang sudah wujud dan adapun objek pembiayaan pemilikan rumah secara pemesanan atau inden. Bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) fatwa-fatwa di atas sangat membantu dalam penerapan pembiayaan pemilikan rumah bagi nasabah yang ingin memiliki hunian, dan dewasa ini banyak developer syariah yang tidak menggunakan bank sebagai pihak ketiga dalam pemberian pembiayaan pemilikan rumah, maka banyak developer-developer syariah yang menawarkan hunian kepada *client* nya tidak menggunakan skema bantuan bank, jadi developer perlu menerapkan pedoman yang sudah dikeluarkan oleh DSN-MUI tentang akad-akad yang akan dilakukan kepada *client* nya. Dari segi pembayaran, dalam akad *istishna* diperbolehkan diawal ketiga berakad, diakhir ketika penyerahan objek *istishna*, dan boleh diangsur sesuai kesepakatan, dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pembayaran diangsur sesuai porsi kongsi yang telah disepakati dengan diiringi pengambilalihan porsi kepemilikan asset, dan dalam akad *ijarah maushufah fi dzimmah* pembayaran sama seperti akad *istishna* dimana dapat dilakukan diawal ketika berakad, diakhir ketika penyerahan, dan diangsur sesuai kesepakatan. Dalam pelaksanaannya tentang ketentuan barang akad *istishna*, dan *ijarah maushufah fi dzimmah* sama-sama harus melalui pemesanan dengan menjelaskan sifat-sifat dan spesifikasi yang jelas dan terukur, penjual harus mempunyai skil dalam mewujudkan barang yang diinginkan pembeli sesuai dengan spesifikasi yang sudah disepakati, maka para pihak (pembeli dan penjual) harus sepakat bahwa apabila pada saat penyerahan barang tidak sesuai dengan spesifikasi atau dalam waktu yang telah disepakati, pembeli berhak untuk tetap melaksanakan akad atau tidak meminta kepada penjual untuk mengganti kerugian. atau membatalkan kontrak dengan meminta pengembalian uang sejumlah yang telah dibayarkan. Sedangkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketentuan tentang barang telah disepakati dan sudah ditentukan antara pihak yang berkongsi (nasabah dan bank syariah).

Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank dengan tujuan menghasilkan keuntungan. Ketika bank memberikan pinjaman kepada debitur, sumber pendanaan yang berisiko adalah ketika debitur gagal membayar pinjamannya kepada bank. Oleh karena itu, untuk mengantisipasi kemungkinan debitur wanprestasi, biasanya bank mengalokasikan persentase tertentu dari kompensasi jika debitur wanprestasi. Selain itu, bank seringkali mewajibkan debitur untuk memberikan jaminan yang dapat dicairkan pada saat debitur pailit. (Wahyudi, 2010)

Risiko pendanaan sering disertai dengan risiko gagal bayar. Risiko ini dapat dimitigasi dengan beberapa cara, antara lain dengan membatasi kewenangan pengambilan keputusan pendanaan kepada nasabah individu, yang akan meminta pendanaan berdasarkan kemampuannya, bank memiliki penilaian sendiri terhadap debitur yang dianggap tepat. untuk mendapatkan pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan instrumen analisa berikut: *character*; *capital*; *capacity*; *collateral*; *condition of economy* (Sutarno, 2014); *moral hazard*; dan *adverse selection* (Lewis & Algaoud, 2001). Dengan menggunakan analisa instrument-instrumen tersebut, bank syariah dapat meminimalisir terjadinya risiko yang dapat merugikan, dan bank syariah dapat lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan untuk debitur yang akan mengajukan kredit untuk pembiayaan pemilikan rumah.

**Tabel 1.** Matriks Perbandingan Akad dan Instrumen.

| Matriks                  | <i>Istishna</i>                                                                                    | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>                                                                      | <i>Ijarah Maushufah Fi Dzimmah</i>                                                                 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Capital</i>           | LKS membiayai sepenuhnya                                                                           | LKS dan nasabah memberikan porsi modal                                                             | LKS membiayai sepenuhnya                                                                           |
| <i>Collateral</i>        | Objek pembiayaan dijaminan oleh pembeli                                                            | Objek <i>syirkah</i> dijadikan jaminan                                                             | Jaminan ( <i>ar-rah</i> n) dari pemberi sewa baik secara hakiki maupun secara hukum                |
| <i>Moral Hazard</i>      | <i>Moral hazard</i> yang ditimbulkan rendah                                                        | <i>Moral hazard</i> yang ditimbulkan rendah                                                        | <i>Moral hazard</i> yang ditimbulkan rendah                                                        |
| <i>Adverse Selection</i> | Seleksi yang merugikan akan timbul jika pihak LKS tidak teliti dalam menilai karakteristik debitur | Seleksi yang merugikan akan timbul jika pihak LKS tidak teliti dalam menilai karakteristik debitur | Seleksi yang merugikan akan timbul jika pihak LKS tidak teliti dalam menilai karakteristik debitur |

Dari matriks di atas dapat disimpulkan bahwa pertama, dalam *instrument capital*, akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki risiko yang kecil bagi pihak bank syariah karena bank syariah tidak sepenuhnya menyertakan modal untuk pembiayaan kepemilikan barang melainkan ada porsi dari nasabah yang ikut menyertakan modal. Kemudian yang kedua, dari *instrument collateral*, objek pembiayaan dijadikan jaminan oleh pembeli dalam akad *istishna* begitupun dalam akad *musyarakah mutanaqisah* objek *syirkah* menjadi jaminan dan dalam akad *ijarah maushufah fi dzimmah* pemberi sewa dapat memberikan jaminan apabila barang yang diinginkan pemesan tidak sesuai dengan perjanjian, dan penyewa dapat memberikan jaminan bisa berupa objek pembiayaan, surat berharga ataupun aset lainnya sesuai kesepakatan. Ketiga dari *instrument moral hazard*, ketiga akad di atas risiko yang akan ditimbulkan dari aksi-aksi yang tersembunyi atau *moral hazard* akan rendah jika pihak bank syariah atau lembaga keuangan syariah me-monitoring perilaku nasabahnya dan begitupun sebaliknya. Dan terakhir yang keempat *instrument adverse selection*, dimana seleksi yang gagal dalam memberikan pembiayaan dapat terjadi kepada ketiga akad di atas jika pihak bank syariah atau lembaga keuangan syariah tidak teliti saat menilai karakteristik nasabahnya.

Berdasarkan hal-hal yang sudah dipaparkan oleh peneliti di atas, akad *istishna*, akad *musyarakah mutanaqisah*, dan akad *ijarah maushufah fi dzimmah* dalam pandangan hukum ekonomi syariah ini diperbolehkan karena dapat bermanfaat bagi masyarakat dan memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, dalam pelaksanaannya akad-akad ini

memiliki keunggulan dan kekurangannya masing-masing baik dari segi cara pembayaran, objek jual beli atau sewa, risiko yang ditanggung, dan lain sebagainya. Akad *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah maushfah fi dzimmah* juga memiliki risiko-risiko yang ditimbulkan dari penerapan akad tersebut baik risiko yang diterima pihak bank syariah, pihak debitur, ataupun pihak lain seperti developer sebagai pengembang. Akan tetapi pada umumnya sumber risiko yang ditimbulkan dari pembiayaan rumah adalah dari debitur yang kehilangan kemampuan dalam membayar cicilan pinjamannya.

Maka dari itu dari ketiga akad di atas menurut hasil analisis peneliti akad yang lebih menguntungkan kedua belah pihak yaitu akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* karena pada skema akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* nasabah dan bank syariah melakukan kerjasama dalam memberikan modal untuk mewujudkan keinginan nasabah dalam hal ini kepemilikan rumah dengan porsi *hishah* yang telah disepakati. Dengan begitu bank syariah tidak sepenuhnya membiayai pembiayaan pemilikan rumah bagi nasabahnya, begitu juga pihak nasabah akan lebih ringan untuk angsuran pembiayaan yang diberikan bank syariah karena sudah menyertakan sebagian modalnya untuk membeli objek *property*. Kemudian dari segi objeknya yang pertama, akad *musyarakah mutanaqisah* sudah wujud, jadi tidak akan timbul risiko seperti dalam akad *istishna* atau *ijarah maushfah fi dzimmah* yang dimana objek yang akan diterima oleh nasabah harus melalui pesanan dengan menyertakan sifat-sifat dan spesifikasi yang jelas dan terukur, yang memungkinkan timbul risiko barang yang akan diterima oleh nasabah tidak sesuai dengan sifat-sifat atau spesifikasi yang telah disepakati dikarenakan kelalaian dari subkontraktor atau produsen. Dan adapun risiko akan keterlambatan nasabah menerima barang pesanan yang telah dijanjikan tepat waktu oleh bank syariah. Yang kedua, walaupun objek *syirkah* ini milik bersama (bank syariah dan nasabah), akan tetapi sudah dapat dimanfaatkan oleh nasabah karena objek *syirkah* sudah wujud dan bisa sepenuhnya digunakan atau dimanfaatkan selagi nasabah melunasi porsi kepemilikannya kepada bank syariah. Namun jika nasabah ingin membeli rumah melalui pemesanan yang sesuai dengan kriteria dan keinginan, nasabah dapat menggunakan skema pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *istishna* atau skema akad *ijarah maushfah fi dzimmah* yang dimana kedua akad ini diharuskan menyebutkan sifat-sifat atau spesifikasi yang diinginkan.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pada kredit pemilikan rumah, nasabah perlu memenuhi aturan yang harus dilalui sebelum akad itu diputuskan agar pembiayaan dapat diberikan, pihak bank perlu menilai nasabahnya dengan persyaratan tertentu tergantung pada ketentuan masing-masing bank agar meminimalisir terjadinya risiko-risiko yang merugikan.
2. Berdasarkan perbandingan akad *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah maushfah fi dzimmah* dapat disimpulkan bahwa ketiga akad tersebut dapat digunakan untuk pedoman pembiayaan pemilikan rumah karena dewan syariah nasional majelis ulama Indonesia telah menerbitkan fatwa-fatwa tersebut untuk membantu dan memudahkan bagi lembaga keuangan syariah atau developer dalam penerapan skema pembiayaan pemilikan rumah bagi nasabahnya. Dari ketiga akad tersebut masing-masing akad memiliki skema yang mirip tetapi masing-masing akad memiliki keunggulan dan kelemahannya tersendiri, dan akad-akad tersebut pun dalam penerapannya memiliki risiko-risiko tersendiri yang dapat ditimbulkan, maka dari itu penulis memilih akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai akad yang lebih menguntungkan bagi pihak nasabah sebagai penerima pembiayaan maupun pihak lembaga keuangan syariah sebagai penyalur dana pembiayaan untuk pemilikan rumah.

#### Acknowledge

Alhamdulillah rabil 'alamin, penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah subhanahu wa ta'ala atas berkat, kasih, kesempatan, kesehatan dan rahmat atas segala kemudahan pengerjaan jurnal ini dengan standar Judul "Analisis Perbandingan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" dalam

Perspektif Hukum Ekonomi Islam” diberikan sebagai syarat akhir untuk menyelesaikan program studi Sarjana Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung. Dalam penyusunan review ini, banyak pihak yang telah memberikan motivasi, bimbingan, dan dukungan kepada peneliti. Pada kesempatan yang berharga ini, Peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang terkait. Hj. Titin Suprihatin, Dra., M. Hum. adalah Dekan Jurusan Syariah Universitas Islam Bandung. Selanjutnya, jurnal ini tidak akan mungkin terwujud tanpa bantuan, dukungan dan kesabaran dari pembimbing pertama saya, Bapak DR. Ramdan Fawzi, S.H.I., M.Ag. atas nasihat, bimbingan dan arahnya sejak awal penelitian ini serta atas pengalamannya yang luar biasa selama beberapa tahun terakhir. Kemudian datang Pembimbing kedua, Bapak Yayat Rahmat Hidayat, S.Pd., M.E.Sy. yang dengan sabar membantu penyelesaian jurnal ini dengan memberikan saran, bimbingan, dan koreksi hingga selesai. Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada teman-teman kelas 2014 Semoga kebersamaan yang kita alami bisa menjadi kenangan yang baik. Akhirnya, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua orang penting yang membuat jurnal harian ini berhasil. Review ini jauh dari sempurna, namun semoga dapat bermanfaat tidak hanya bagi peneliti tetapi juga bagi pembaca. Untuk itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan.

### Daftar Pustaka

- [1] Adam, P. (2017). Fikih Muamalah Maliyah. Bandung: Refika Aditama.
- [2] Ascarya. (2011). Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [3] Ash-Shieddieqy, H. (1984). Pengantar Fiqh Muamalah. Jakarta: Bulan Bintang.
- [4] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- [5] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2008). NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- [6] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2016). NO:102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Ijarah Maushufah Fi Dzimmah Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- [7] Lewis, M. K., & Algaoud, L. M. (2001). Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, dan Prospek). Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta.
- [8] Schacht, J. (2003). Pengantar Hukum Islam. Yogyakarta: Islamika.
- [9] Subekti. (1995). Aneka Perjanjian (10 ed.). Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.
- [10] Sudarsono, H. (2012). Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Ekonosia.
- [11] Sutarno. (2014). Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta.
- [12] Syafi'i, M. A. (2001). Bank Syariah dari Teori ke Praktek. Jakarta: Gema Insani Press.
- [13] Wahyudi, I. (2010). Manajemen Risiko Bank Islam. Jakarta: Salemba Empat.
- [14] Adriani, Dea Paramita dan Panji Adam Agus Putra. 2021. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Biaya Pemungutan Sewa Lapak Pasar Tradisional X*. Jurnal Riset Hukum Ekonomi Syariah, 1(2), 120-126.