

Kepatuhan Terhadap Nilai-nilai Syariah Islam Pada Kredit Properti Syariah

The Compliance With the Values of Islamic Sharia on Sharia Property Loan

Oleh :

Aleria Irma H. S.E., M.M.¹
Astri Natalia P. S.IKom., M.M.²
Dwi Kurniawan E. S.Mn., M.M.³

Fakultas Ekonomi Unisma Malang, Jurusan Manajemen¹
STIE Malangkececwara, Jurusan Manajemen²
STIE Indonesia Malang, Jurusan Manajemen³

e-mail : alerialma@gmail.com

Abstract : *The values of sharia have always been a benchmark of any activity of the Muslims in the context of worship to God. In a country that is predominantly Muslim background like Indonesia, the values have significant relevance in the field of marketing both goods and services. There is no exception in sharia property business. In fact, behind the growth of sharia property which relatively increased lately, there is no guarantee from the developer which could assure the customers whether the transaction was in accordance with sharia or not. Therefore, the developer compliance with the regulations to implement sharia in conducting their transactions with customers has an important position so that the customers would not be aggrieved. On the other hand, customers understanding in Shariah compliance transactions is also needed in order to avoid false transactions. This study aims to determine and identify the adherence to Islamic law in the practice of home ownership transaction carried out by Sharia property developers. The processed data is the primary and secondary data. Data collection methods used were interviews, documentation and observation. The research results would be able to acknowledge and identify their deviations that are important enough to be categorized as a violation of sharia. Those deviations motivated by a variety of motives either intentional or unintentional. It is concluded that the correct understanding and implementation of the values of sharia by property developers becomes a key factor that guarantees home ownership transactions conducted by customers are sharia-compliant and therefore they will be protected from the false transactions.*

Keywords: *islamic values, property loans sharia, sharia compliance*

Abstrak : Nilai-nilai syariah selalu menjadi tolok ukur dari setiap aktifitas kaum muslim dalam konteks ibadah kepada Tuhan. Di negara yang latar belakang penduduknya mayoritas muslim seperti Indonesia nilai-nilai tersebut memiliki relevansi yang signifikan di bidang pemasaran baik barang maupun jasa. Tak terkecuali pada bisnis properti syariah. Di balik pertumbuhan properti syariah yang relatif meningkat akhir-akhir ini pada kenyataannya dari sisi pengembang belum adanya jaminan terhadap pelanggan apakah transaksinya sudah sesuai dengan syariah. Sehingga kepatuhan pengembang terhadap regulasi syariah dalam melakukan transaksinya dengan pelanggan memiliki kedudukan penting agar pelanggan tidak dirugikan. Di sisi lain pemahaman pelanggan akan transaksi yang sesuai syariah juga dibutuhkan agar tidak terjebak pada transaksi yang bathil. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengidentifikasi kepatuhan terhadap syariah Islam pada praktik transaksi kepemilikan rumah yang dilakukan oleh pengembang properti syariah. Data yang diolah merupakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, dokumentasi dan observasi. Dari hasil penelitian dapat diketahui dan diidentifikasi adanya penyimpangan-penyimpangan yang cukup penting untuk dikategorikan sebagai pelanggaran syariah. Bahwa penyimpangan yang terjadi dilatarbelakangi oleh bermacam-macam motif baik yang disengaja maupun tidak. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pemahaman dan implementasi yang benar akan nilai-nilai syariah oleh pengembang properti syariah menjadi faktor kunci yang menjamin transaksi kepemilikan rumah yang dilakukan dengan pelanggan sudah sesuai syariah dan terhindar dari yang bathil.

Kata kunci : nilai-nilai syariah, kredit properti syariah, kepatuhan syariah

I. Pendahuluan

Isu syariah selalu memiliki urgensi yang tinggi di dalam segi-segi kehidupan masyarakat Indonesia pada umumnya. Suatu hal yang wajar karena secara kuantitas jumlah umat Islam adalah mayoritas¹ dibandingkan dengan umat agama lainnya. Lebih dari itu nilai-nilai syariah menjadi suatu ukuran yang sangat fundamental bagi umat Islam dalam konteks hubungan seorang hamba dengan Tuhannya. Sehingga dalam konteks tersebut seorang hamba akan berusaha untuk selalu berada pada area syariah sebagai bagian dari implementasi penghambaan secara *kaffah* (totalitas) kepada Tuhan. Tujuan syariah ibarat sebuah moto bagi seorang muslim yang melekat dalam benak seorang muslim mengiringi setiap aktifitasnya. Dalam konteks transaksi bisnis,

¹ Apalagi dalam konteks Indonesia dimana penduduknya merupakan Negara yang jumlah penduduknya terbanyak ke 4 dengan penduduk muslim terbesar di dunia yaitu sebesar 85 %. (Republika.co.id, 9 Januari 2016)

sebagai konsumen sudah barang tentu ekspektasi mereka adalah terpenuhinya transaksi yang sah menurut syaria'.

Sebenarnya isu syariah merupakan masalah klasik yang sudah banyak menjadi pembahasan dalam penelitian-penelitian terdahulu. Namun dengan adanya transformasi bisnis yang demikian dinamis menuntut pembahasan yang kontekstual dan *up to date* agar relevan dengan dinamika tersebut. Berkenaan dengan transaksi dan pembiayaan syariah transformasinya terlihat pada perubahan yang terjadi mulai dari era sebelum ada bank, sesudah ada bank konvensional, dan sesudah ada bank syariah. Kemunculan bank syariah diiringi pula penelitian yang menyoroti produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah tersebut termasuk transaksi kepemilikan properti secara kredit syariah. Namun, kemudian dalam perkembangannya dewasa ini seiring munculnya tren transaksi yang tidak mau melibatkan pembiayaan bank sekalipun bank syariah memunculkan masalah syariah yang relatif baru untuk diteliti, berbeda dari penelitian-penelitian terdahulu.

Demikian pula yang terjadi pada transaksi kredit kepemilikan properti. Dilatarbelakangi oleh kebutuhan rumah² meskipun telah berusaha dipenuhi oleh pemerintah³ namun masih menyisakan lubang defisit yang membuka peluang bisnis properti di Indonesia. Dengan penduduk yang dominan muslim, maka banyak pengembang atau pengusaha properti menawarkan dan menerapkan pembiayaan kredit properti berdasarkan konsep syariah dalam strategi pemasarannya. Nilai-nilai syariah yang ditanamkan pada barang dan jasa menjadi bagian dari strategi pemasaran perusahaan. Misalnya fitur-fitur yang ditawarkan seperti tidak melibatkan bank, tanpa riba, tanpa akad bathil, tanpa sita, tanpa denda, tanpa asuransi, dan tanpa BI Check. Di pihak pengembang mereka berharap dengan label syariah akan memberikan nilai lebih dan membantu meningkatkan daya tarik barang dan jasa yang ditawarkan. Sementara di pihak konsumen tentunya hal itu menjadi suatu bentuk penawaran yang menarik

² Meninjau bisnis properti di Indonesia, dengan asumsi apabila pertumbuhan penduduk saat ini 1,4 % atau setara dengan 3,75 juta jiwa berarti satu rumah dihuni oleh empat orang, maka masih dibutuhkan 800-900 ribu rumah pertahun. (Tempo, 16 Desember 2013)

³ Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Pupera) pada tahun 2016 ini sudah menganggarkan Rp 7,6 triliun untuk membangun 113.422 unit rumah. Seluruh proyek tersebut rencananya dikerjakan sepanjang 2016. (Tempo, 8 April 2016)

karena sekilas tampaknya menguntungkan daripada menggunakan pembiayaan KPR melalui perbankan. Apalagi bagi konsumen yang berangkat dengan kesadaran syariah.

Masalah yang timbul kemudian adalah, pertama adalah apakah *delivery* produk sampai ke tangan konsumen menjamin sebuah transaksi yang sah sesuai syariah. Apakah ekspektasi konsumen betul-betul dapat dipenuhi oleh transaksi tersebut. Bagaimana nilai-nilai syariah dapat dipenuhi oleh sistem transaksi yang ditawarkan oleh pengembang. Permasalahan seperti inilah yang kemudian mencuat dan berpeluang menjadi polemik dalam penentuan syariah atau tidaknya transaksi kredit kepemilikan properti antara pengembang dan konsumen.

Kedua, adanya perbedaan beberapa sudut pandang dari beberapa mazhab. Sehingga, untuk mengetahui esensi syariah secara substansial pada transaksi kredit kepemilikan properti menjadi semakin urgen, agar dapat memberikan pemahaman yang jelas dan tidak *stag* pada polemik yang tidak berkesudahan.

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa gambaran yang jelas tentang transaksi kredit properti atau sejenisnya yang sesuai, aman dan sah ditinjau dari nilai-nilai syariah.

II. Metode Penelitian

2.1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang ditempuh adalah dengan menggunakan metode kualitatif dengan obyek penelitian multi situs. Oleh Bogdan dan Buklen (dalam Arifin, 1994) dikatakan bahwa pendekatan kualitatif ini akan memudahkan interpretasi temuan data yang ada terutama tentang kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah pada transaksi kredit properti yang menjadi fokus penelitian ini.

Penelitian ini didesain dengan tujuan untuk mendeskripsikan, mengidentifikasi dan membandingkan perilaku pengembang properti syariah dalam melakukan praktik transaksi kredit properti syariah dengan nilai-nilai syariah. Sejumlah pengembang properti syariah dipilih dan dijadikan situs penelitian. Sehingga dapat dikatakan menggunakan multi situs atau banyak tempat sebagai situs, dan tentu

mempunyai beberapa kelemahan karena dapat terpaku pada data yang tidak terlalu dalam, namun demikian penelitian diharapkan tetap memiliki relevansi dengan mendapatkan gambaran yang dapat diungkap tentang praktik-praktik transaksi kredit properti syariah sehingga menyediakan data dan informasi yang memadai untuk analisis secara mendalam.

2.2. Fokus penelitian

Penetapan fokus penelitian bertujuan untuk mengarahkan penggalian data atau informasi yang sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam suatu penelitian (Moleong,2000).

Fokus penelitian juga memberikan gambaran yang lebih jelas tentang aspek-aspek yang diteliti. Berdasarkan atas rumusan permasalahan, tujuan dan konsep-konsep teori yang melandasi penelitian ini, serta alur pikir peneliti, maka fokus penelitian ini mengamati praktik transaksi syariah yang dilakukan oleh pengembang properti syariah ditinjau dari nilai-nilai syariah dengan fokus pada aspek riba.

2.3. Analisis Data

Instrumen utama penelitian ini adalah peneliti sendiri (Lincoln & Guba, 1985: Miles & Huberman, 1992). Peneliti sebagai suatu instrumen tidak berarti harus menghilangkan aspek kemanusiawianya, tetapi kemampuan peneliti sebagai suatu individu dalam mengamati, bertanya, menelusuri dan mengabstraksi merupakan instrumen penting yang sangat utama. Oleh karena itu yang diperlukan dalam diri seorang peneliti sebagai alat penelitian adalah kemampuan atau kapasitasnya sebagai peneliti.

Bahwa penelitian kualitatif yang mempersyaratkan suatu keharusan bagi peneliti menjadi instrumen, memiliki konsekuensi psikologis terhadap peneliti untuk memasuki latar yang memiliki norma, nilai dan aturan serta budaya yang harus dipelajari dan dipahami peneliti. Sependapat dengan Moleong (2000:96-98) bahwa keberhasilan memasuki kancah penelitian antara lain disebabkan oleh akses dengan subjek yang mudah, budaya yang sama, bahasa yang sama serta peneliti mengenal betul lapangan sebagai kancah penelitian.

Interaksi antara peneliti dengan subjek yang diteliti dapat menimbulkan adanya interest dan konflik minat yang tidak diharapkan sebelumnya. Untuk menghindari terjadinya dampak yang tidak diinginkan, maka selama berlangsungnya penelitian ini, peneliti sebagai instrumen utama berusaha menggunakan prinsip-prinsip etika penelitian seperti memperhatikan, menghargai, menjunjung tinggi hak azasi informan, mengomunikasikan maksud penelitian kepada informan, tidak melanggar kebebasan dan tetap menjaga rahasia pribadi informan, tidak mengeksploitasi informan, mengomunikasikan hasil penelitian bila diperlukan, memperhatikan dan menghargai informan, dan penelitian dilakukan secara cermat sehingga tidak mengganggu aktivitas dan kebiasaan sehari-hari subjek penelitian.

Peneliti menggunakan tiga teknik pengumpulan data yaitu:

1. Wawancara mendalam (*In depth interview*)
2. Dokumentasi
3. Observasi

Teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah model interaktif (*interactive model analysis*) yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman (1992: 15-20) yang terdiri atas tiga komponen analisis yaitu:

2.1. Reduksi Data

Reduksi Data, yaitu data yang diperoleh di lokasi penelitian (data lapangan) dituangkan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terinci. Laporan lapangan direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting kemudian dicari tema atau polanya. Reduksi data berlangsung secara terus menerus selama proses penelitian berlangsung (Moleong, 2000:193-194).

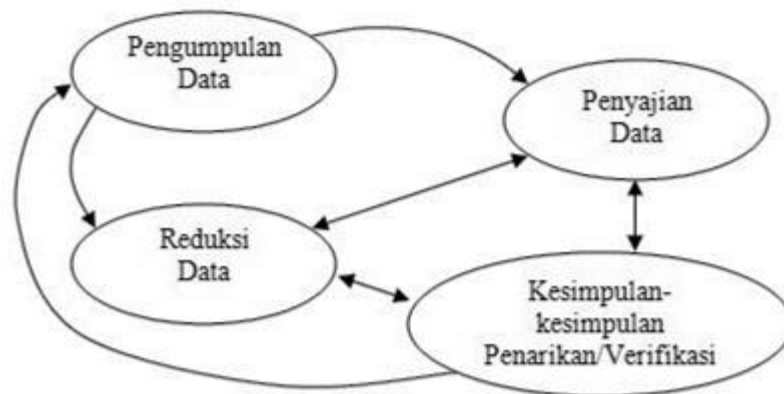
2.2. Penyajian Data

Penyajian Data, yaitu merupakan tindakan untuk memudahkan melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian. Dalam penyajian ini terdapat sejumlah informasi yang tersusun dan memungkinkan adanya penarikan kesimpulan, serta pengambilan tindakan lebih lanjut. Penyajian data ini dapat dalam bentuk tabel ataupun juga dalam bentuk narasi. Menurut Yin (2002)

penyajian data dapat dilakukan dengan cara mengorganisasikan dan mendokumentasikan data yang terkumpul.

2.3. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Penarikan kesimpulan/Verifikasi, yaitu adalah tindakan mencari arti atas berbagai fenomena yang telah terekam dalam penyajian data. Fenomena itu mungkin telah terekam dalam bentuk keteraturan, pola-pola, persamaan-persamaan atau perbedaan-perbedaan dan sebagainya. Tindakan ini dilakukan verifikasi secara terus menerus selama proses pengumpulan data berlangsung, sampai ditemui adanya kesimpulan yang kokoh dan valid.



Gambar 1. Komponen analisis model interaktif

Sumber: Miles dan Huberman, (1992:20)

Berdasarkan model analisis interaktif, analisis reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dilakukan dalam bentuk interaktif dengan proses pengumpulan data sebagai suatu proses siklus. Tujuannya adalah fokus pengamatan yang diperkirakan penting serta relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti dapat dipertajam dan diperdalam, sebab pengamatan tanpa analisis dan penafsiran tidak mungkin dapat mengetahui makna data (Lindolf, 1995: 215-219).

Untuk menjamin derajat keterpercayaan hasil penelitian, dari sejak awal perlu diupayakan menjaga keabsahan data yang telah dikumpulkan sebagai hasil penelitian. Ada beberapa teknik yang dapat ditempuh dalam pendekatan penelitian kualitatif di dalam menjaga keabsahan data tersebut.

2.3.1. Ketekunan Pengamatan

Hal ini dimaksudkan untuk menemukan ciri-ciri dan unsur-unsur dalam situasi yang sangat relevan dengan persoalan atau isu yang sedang dicari dan kemudian memusatkan diri pada hal-hal tersebut secara rinci (Moleong, 2000). Jadi dalam hal ini dilakukan pengamatan mendalam terhadap persoalan atau isu yang sesuai dengan topik yang sedang dihadapi.

Untuk itu maka dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri sebagai instrumennya, berupaya semaksimal mungkin untuk melakukan pengamatan pada setiap bagian yang ada pada kancah penelitian ini. Kegiatan pengamatan tersebut tentunya harus dilakukan berulang kali, atas berbagai topik yang sebelumnya diperoleh dari hasil wawancara peneliti dengan subjeknya.

2.3.2. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 2000).

Dalam penelitian ini menggunakan metode triangulasi ini. Data yang terhimpun melalui suatu wawancara dari suatu sumber dilakukan pengecekan ulang (wawancara silang) melalui sumber yang lainnya. Demikian pula data yang dihasilkan melalui suatu wawancara, dikonfirmasi kebenarannya melalui suatu observasi. Dengan dilakukan teknik seperti ini, diharapkan keabsahan dan keterpercayaan data tersebut dapat dipertanggung jawabkan.

III. Hasil dan Pembahasan

Dari penelusuran awal yang dilakukan peneliti melalui brosur, observasi di lapangan serta searching di internet dapat ditemukan beraneka ragam properti syariah

dengan fitur-fitur syariah yang beraneka ragam pula. Dari data awal sudah dapat diidentifikasi adanya kesamaan fitur-fitur yang ditawarkan oleh para pengembang syariah. Kesamaan itu bisa menjadi ciri khas yang biasanya digunakan oleh para pengembang untuk memperkuat label syariah pada produknya. Fitur pokok yang dapat diidentifikasi antara lain; transaksi tidak melibatkan bank (*non-bank*) baik bank konvensional maupun bank syariah, tanpa riba, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa BI *Check*. Pada beberapa pengembang ada yang menambahkan fitur lainnya misalnya asuransi syariah. Fitur-fitur ini biasanya tidak ditemui pada produk-produk konvensional yang tidak berlabel syariah. Sehingga dengan melihat fitur-fitur tersebut memudahkan konsumen membedakan mana pengembang syariah dan non-syariah. Hal ini juga memudahkan peneliti untuk menelusuri beberapa pengembang yang menawarkan properti menggunakan sistem syariah.

3.1. Aspek Riba

Pertama kali peneliti tertarik akan fitur *non-bank* yang menjadi pilihan pengembang. Sebenarnya ketertarikan peneliti pada masalah sistem pembiayaannya. Asumsinya kalau tidak menggunakan jasa perbankan berarti resiko modal yang lebih besar harus dipikul oleh pengembang. Selain itu peneliti juga berasumsi rumitnya menangani tugas menarik angsuran dari konsumen yang harus menjadi beban pengembang. Apa untungnya sistem *non-bank* ini bagi pengembang. Namun pengembang memiliki argumen yang berbeda dengan alur pikir peneliti. Dari hasil wawancara dan data primer, semua pengembang mengatakan bahwa alasan mereka tidak menggunakan jasa perbankan karena menganggap sistem pembiayaan bank, baik bank konvensional maupun bank syariah termasuk riba. Salah satu alasan utamanya karena unsur bunga pada bank konvensional memiliki kesamaan dengan istilah margin pada bank syariah.

Fenomena di atas senada dengan Hayat⁴ yang menyatakan seiring semakin meningkat dan berkembangnya perbankan syariah, masih banyak masyarakat yang beranggapan bawah bank syariah tidak ada bedanya dengan bank-bank konvensional

⁴ Hayat (Universitas Islam Malang). (2014). GLOBALISASI PERBANKAN SYARIAH: TINJAUAN TEORITIS DAN PRAKTIS DALAM MENGHADAPI MASYARAKAT EKONOMI ASEAN 2015. *Hunafa: Studia Islamika*, 11(2), 293–314

lainnya, hanya nama produk dan aspek *dhohiriyah*-nya saja yang melabelkan ekonomi Islam. Padahal dalam prakteknya, perbankan syariah seperti bank muamalat sudah lebih dahulu mengembangkan perbankan syariah memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi Islam.

Permasalahan tersebut menggiring pembahasan memasuki topik tentang bunga perbankan yang sudah lama terjadi perbedaan pendapat terbagi menjadi tiga kelompok yaitu yang menghalalkan, mengharamkan, membolehkan dengan syarat-syarat tertentu. Akar permasalahan utamanya bukan pada *nas*-nya tetapi lebih pada permasalahan bentuk muamalahnya yang selalu mengalami transformasi seiring dengan perkembangan modernitas. Mengutip pendapat Minhajuddin dalam Muhammad Syarif Hasyim⁵ bahwa kasus ini dapat dikategorikan sebagai masalah *ijtihâdiyyahkhiIâfiyyah*, dimana di kalangan ulama Islam terjadi sudut pandang yang berbeda sejak tahun 1930-an hingga sekarang. Perbedaan ini tidak terlepas dari paradigma berpikir mereka, yaitu cara berpikir tekstual dan kontekstual.

Apabila merunut dari *nas*, maka tidak ada perbedaan pendapat karena sudah diatur dengan jelas bahwa riba hukumnya haram. Sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an (QS. Al-Baqarah :275). Riba adalah tambahan terhadap nilai pokok pinjaman yang diberikan oleh peminjam atau debitur ke pemberi pinjaman atau kreditor. Filsuf Athena kuno, Aristoteles berpendapat bahwa riba merupakan hasil yang tidak wajar, karena uang sepatutnya dapat dihasilkan dari kerja dan usaha.⁶ Dengan demikian mengambil keuntungan dari memberi pinjaman tidak diijinkan dalam Islam, apalagi dengan tambahan denda atau penalti apabila adanya keterlambatan pembayaran.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

⁵ Hasyim, M. S. (2008). Bunga Bank: Antara Paradigma Tekstual Dan Kontekstual. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 5(1), hlm. 46.

⁶ Dewan pengurus Nasional FORDEBI & ADESY, 2016, Ekonomi dan Bisnis Islam, Jakarta: PT Rajagrafindo persada, hlm. 17

Dengan adanya masalah khilafiyah tersebut maka pengukuran kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah tidak bisa bersandar dari semua pendapat tetapi hanya mengambil dari salah satu pendapat. Sesuai dengan fenomena yang terjadi, asumsi pengembang bahwa menggunakan jasa pembiayaan bank tergolong riba, maka peneliti mendasarkan pada asumsi yang sama. Terlepas dari polemik masalah apakah status hukum bunga bank termasuk haram atau tidak.

Dengan asumsi tersebut, maka pada praktiknya kepatuhan pengembang dapat diklasifikasikan berdasarkan konsistensinya menjadi dua golongan. Yang pertama adalah perilaku pengembang yang konsisten baik secara konsep dan praktik tidak melibatkan dan menyerupai bank dalam sistem transaksinya. Mengutip pendapat Hayat⁷, bahwa konsep perbankan syariah didasarkan atas ekonomi secara Islam yang berlandaskan kepada ketentuan al Quran dan al-Hadits. Islam sangat berhati-hati terhadap transaksi dalam bidang ekonomi, karena di dalamnya mengandung unsur-unsur yang mengarah kepada kebathilan. Prinsip kehati-hatian inilah yang mendasari pengembang yang konsisten untuk tidak melibatkan perbankan dalam transaksi kredit yang dilakukannya, yakni kehati-hatian terhadap subhat atas praktik perbankan. Kalau ditelusuri sikap tersebut bersumber dari niat stakeholder dan perusahaan yang tercermin dalam visi, misi dan strategi perusahaannya. Berangkat dari niat seperti itulah yang menjaga konsep syariah yang sudah menjadi komitmen mereka hingga sampai pada tataran praktik. Setelah diteliti lebih jauh tidak ditemukan penerapan bunga seperti pada bank.

Tentang masalah denda, patut diapresiasi bahwa ada pengembang yang betul-betul menerapkan praktik tersebut. Petugas *debt collector* dari pihak pengembang melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan personal lalu menanyakan kepada debitur kapan kesanggupannya untuk membayar angsurannya. Beberapa kali terjadi penjadwalan ulang akan pembayaran angsuran, pendekatan secara kekeluargaan tetap dilakukan. Hal ini berbalik 180⁰ jika kita melihat praktik *debt collector* pada

⁷ Hayat (Universitas Islam Malang). (2014). Globalisasi Perbankan Syariah: Tinjauan Teoritis Dan Praktis Dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean 2015. *Hunafa: Studia Islamika*, 11(2), 295

bank konvensional yang seringkali melakukan tekanan-tekanan yang mengarah pada kekerasan serta melanggar etika. Tidak itu saja, ketika ada rejeki lebih, debitur dapat membayar angsuran lebih sehingga dapat memperpendek masa angsuran. Hal ini membedakan dengan bank konvensional yang malah memberikan *penalty* apabila ada pelunasan lebih cepat dari kesepakatan masa angsuran. Hal tersebut sesuai dengan dalil Al-Quran (QS 5:2) yang berbunyi, “*Dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran....*”. Selain riba, pembiayaan Islam tidak boleh mengandung unsur *gharar*, dan *maisir* dan dilarang membiayai barang atau jasa yang diharamkan.⁸ Pengembang berprinsip bahwa transaksi harus sama-sama saling menguntungkan kedua belah pihak. Toh kalau kreditnya lancar semua akan untung, sebaliknya kalau macet semuanya akan rugi, pemahaman seperti itu yang selalu ditanamkan kepada pelanggan.

Ditinjau dari produk yang ditawarkan terdapat beberapa variasi jenis produk yaitu ada yang menjual dalam bentuk tanah kavling, dalam bentuk rumah, atau dalam bentuk keduanya. Masing-masing pengembang mempunyai alasan sendiri-sendiri. Pada produk tanah kavling, memiliki keunggulan pada rendahnya biaya pemeliharaan dan operasional organisasi, bebas dari penyusutan material, serta harganya yang relatif meningkat secara kontinyu jika dibandingkan jika produknya rumah siap huni. Otomatis modal yang dibutuhkan pada bisnis ini juga relatif lebih sedikit. Dengan demikian potensi resiko kerugian juga relatif lebih kecil dari yang lainnya. Dengan strategi tersebut perusahaan masih mendapatkan margin keuntungan yang cukup walaupun tidak menggandeng pihak perbankan dalam pembiayaannya, tidak menerapkan denda dan sita. Dari sistem tersebut terbukti perusahaan pengembang masih bisa eksis di tengah persaingan bisnis sejenis.

Golongan kedua adalah perilaku pengembang tidak konsisten dengan konsep yang diusungnya. Secara konsep tidak ada yang berbeda dengan golongan pertama, sama sama menggunakan label syariah dan menghindari riba. Namun pada praktiknya ditemukan perilaku yang mirip dengan penarikan bunga pada bank. Menurut informasi pakar syariah bahwa bahwa esensi riba tidak semata-mata terletak

⁸ Dewan pengurus Nasional FORDEBI & ADESY, 2016, Ekonomi dan Bisnis Islam, Jakarta: PT Rajagrafindo persada, hlm. 6

pada perbankan akan tetapi harus diteliti pada transaksinya. Strategi syariah yang dilakukan oleh pengembang dengan tidak melibatkan bank dalam pembiayaannya tidak serta merta menjustifikasi bahwa semua bank melakukan praktik riba. Sebaliknya, jual beli yang tidak melibatkan bank belum tentu terhindar dari praktik riba. Kalau bank konvensional yang menganut sistem bunga sudah pasti termasuk praktik riba, namun pada bank syariah perlu diteliti terlebih dahulu. Menurut pengalaman informan pakar syariah yang pernah menggunakan jasa pembiayaan salah satu bank syariah ternyata tidak menemukan praktik riba semacam bunga atau margin. Nilai angsuran kredit yang ditanggung konsumen merupakan hasil dari harga yang disepakati (kasus pembelian barang) dibagi dengan berapa bulan cicilan. Ini yang membedakan dengan bank konvensional yang terang-terangan melekatkan sejumlah bunga pada sejumlah angsuran tiap bulan selama masa cicilan. Demikian pula pada bank syariah jika ada yang menerapkan semacam bunga walaupun dengan istilah yang berbeda juga bisa terjerumus pada riba. Sehingga tidak bisa digeneralisir bahwa semua bank syariah melakukan praktik riba, yang penting nasabah atau *customer* harus meneliti terlebih dahulu sistem pembiayaannya agar tidak terjerumus pada riba. Pada kasus kredit properti *non-bank* maka pengembang menjadi aktor kunci selaku penyelenggara sistem transaksi untuk menjamin bahwa transaksinya tidak menyimpang dari nilai-nilai syariah.

Salah satu temuan penelitian menunjukkan adanya pengembang yang menerapkan sistem angsuran yang menaik 5% tiap tahunnya. Jika pengertian bunga diasumsikan identik dengan riba apakah penerapan kenaikan angsuran sebesar 5% per tahun tidak termasuk riba? Hanya memindahkan praktik yang sama seperti penarikan bunga pada perbankan, namun sekarang dilakukan oleh pihak pengembang. Tindakan tersebut didasari alasan akan *time value of money*.

Selanjutnya masalah dua harga pada satu barang yaitu ada harga tunai dan harga kredit yang berbeda nominalnya merupakan masalah yang status hukumnya sama dengan masalah bunga bank. Ada perbedaan pendapat dari para ulama. Namun keputusan kembali kepada pengembang. Apabila mengambil asumsi untuk meninggalkan masalah yang *subhat*, pengembang dapat membalik konsep dengan

cara menawarkan satu harga tetapi dengan fasilitas potongan harga apabila dibayar tunai.

Temuan lainnya munculnya beberapa modus penipuan dilakukan oleh pengembang abal-abal. Salah satu yang berhasil diidentifikasi menggunakan modus penggelapan angsuran uang muka. Pelanggan diwajibkan mengangsur uang muka sejumlah tertentu baru setelah lunas dapat memilih kavling. Hal ini dapat terjerumus pada larangan transaksi jual beli dengan barang yang tidak jelas. Setelah berhasil mengumpulkan uang dari beberapa pelanggan kemudian melarikan diri. Yang kedua yang patut diwaspadai adalah jual-beli *fudhul* adalah jual beli milik orang tanpa seizin pemiliknya. Menurut ulama Hanafiah dan Malikiyah, jual beli ditanggguhkan sampai ada izin pemiliknya. Adapun menurut ulama Hanabilah dan Syafi'iyah, jual beli *fudhul* tidak sah.⁹ Pelanggan harus teliti terhadap legalitas dokumen pendukung dan perizinan, jangan sampai timbul masalah kepemilikan di kemudian hari

Pilihan untuk tidak melibatkan bank dalam pembiayaannya tentunya menimbulkan konsekwensi logis yang harus dihadapi oleh perusahaan. Untuk mengatasi agar beban modal tidak terlalu berat, pengembang memiliki strategi yaitu pertama dengan menaikkan DP (*down payment*) sebesar 50% dari kesepakatan harga jual/beli sehingga sisa hutang yang ditanggung perusahaan lebih ringan. Kedua dengan cara memperpendek masa angsuran dengan batas maksimal 2 tahun, sehingga diharapkan proses perputaran modal tidak terlalu lama.

IV. Kesimpulan

Uraian mengenai kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah Islam pada kredit properti syariah di atas memberikan beberapa kesimpulan, yaitu sebagai berikut: Prinsip dasar nilai-nilai syariah Islam adalah untuk menciptakan kemaslahatan masyarakat, dalam implementasinya bersandar pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi Saw. Dalam konteks hubungan dengan Allah Swt merupakan nilai ibadah tidak terbatas pada aktifitas ritual semata. Demikian pula pada aktifitas lainnya (muamalah), pada transaksi kredit properti syariah, pengembang wajib mematuhi nilai-nilai syariah tersebut sebagai

⁹ Syafe'i, Rahmat, 2004, Fiqih Muamalah, CV Pustaka Setia, Bandung. Hal. 94

wujud komitmennya kepada pelanggan. Tidak pada tempatnya apabila konsep syariah hanya sebagai alat pemanis semata untuk mendongkrak pemasaran dan mendapatkan pangsa pasar muslim. Adanya temuan menarik tentang kepatuhan pengembang terhadap nilai-nilai syariah dalam menjalankan transaksinya dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Praktik yang identik dengan konsep bunga bank telah melanggar komitmen *non-bank* yang telah dijanjikan dan dapat menjerumuskan pada praktik riba
2. Adanya dua harga dalam satu transaksi dapat menjerumuskan pada praktik riba
3. Praktik tanpa denda dan sita yang konsisten mendorong terjalinnya hubungan yang baik antara pengembang dan konsumen sehingga berimplikasi pada kelancaran kredit itu sendiri
4. Adanya modus penipuan yang memanfaatkan keleluasaan transaksi yang diluar pengawasan lembaga pengawas syariah dan keuangan

Daftar Pustaka

- Arifin, Zaenal Prof. DR., 1994, Dasar Dasar Penulisan Karya Ilmiah, Penerbit: PT Grasindo, Jakarta.
- Dewan pengurus Nasional FORDEBI & ADESY, 2016, Ekonomi dan Bisnis Islam, Jakarta: PT Rajagrafindo persada.
- Hayat (Universitas Islam Malang). 2014. Globalisasi Perbankan Syariah: Tinjauan Teoritis Dan Praktis Dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean 2015. *Hunafa: Studia Islamika*, 11(2), hal. 293–314
- Hasyim, M. S. 2008. Bunga Bank: Antara Paradigma Tekstual Dan Kontekstual. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 5(1), hal. 45-48
- Lincoln dan Guba, 1985, YS dan Egon GB, 1985, Naturalistic Inquiry, London : Sage Publication.
- Lindolf, T., 1995, *Qualitative communication research methods*, Thousand Oaks, CA, Sage Publishing.
- Miles, Mathew B, dan A. Michael Huberman, 1992, Analisa Data Kualitatif, Penerjemah, Tjejep Rohendi, UI-Press, Jakarta.
- Moleong, Lexy, 2000, Metode Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi , PT. Remaja Rosda Karya Bandung.

Syafe'i, Rahmat, 2004, *Fiqih Muamalah*, CV Pustaka Setia, Bandung

Tanpa Nama, Bank Muamalat dan SMF Perluas Penyaluran KPR, *Tempo.co*, 16 Desember 2013.

_____, *Tempo.co*, 8 April 2016

_____, Persentase Umat Islam di Indonesia Jadi 85 Persen, *Republika.co.id*, Sabtu, 9 Januari 2016

Yin, R.K., 2002, *Studi Kasus Desain dan Metode*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.