

# **Tinjauan Hukum Islam Tentang Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat Kecamatan Cilawu Kabupaten Garut)**

Ai Wati<sup>1</sup>, Sipa Siti Patimah<sup>2</sup>  
STAI Al Musaddadiyah Garut  
[ai.wati@stai-musaddadiyah.ac.id](mailto:ai.wati@stai-musaddadiyah.ac.id)  
[sipa.siti.1926@stai-musaddadiyah.ac.id](mailto:sipa.siti.1926@stai-musaddadiyah.ac.id)  
[DOI : 10.37968/jhesy.v2i1.439](https://doi.org/10.37968/jhesy.v2i1.439)

## **Abstrak**

Dengan adanya Perumahan di wilayah Garut masyarakat lebih banyak memilih menggunakan sistem KPR atau dengan cara kredit, selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu kegiatan Bank Konvensional yang tidak terlepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit-unit lain, seperti Perseroan Terbatas (PT), yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal ini ditetapkan dalam KPR seperti harga jual, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda lainnya yang harus dibayar oleh debitur.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Cilawu Kabupaten Garut, dan bagaimana Tinjauan Hukum Islam tentang KPR di Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kecamatan Cilawu, Kabupaten Garut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari lebih lanjut tentang sistem kredit perumahan di perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat di Kec. Kabupaten Cilawu Garut dan menganalisis hukum Islam tentang KPR di Puncak Rabbany Mangkurakyat Kec. Cilawu Kabupaten Garut.

Metode penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field Research*) dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR tersedia di Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Kabupaten Cilawu. Perumahan Puncak Rabbany menawarkan 2 akad yang dapat dipilih konsumen antara lain akad *Ijarah Mumtaha bit Tamlik* (IMBT) dan *Al-Istishna'*, sehingga prosedur Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Kabupaten Cilawu dilakukan secara kredit tanpa ada akad yang bermasalah. Tinjauan Hukum Islam Kredit Pemilikan Rumah Secara umum, KPR Syariah diterapkan di Garut dengan cara yang benar-benar sesuai dengan gagasan KPR dalam Islam, termasuk kontrak eksplisit, tidak ada bunga atau *ta'dlis* (penipuan), tidak ada penundaan distribusi, dan tidak ada penerapan denda.

Kata kunci: Hukum Islam, KPR, *IMBT* & *Al-Istishna*

### **Abstract**

*With the existence of housing in the Garut area, people prefer to use the mortgage system or by way of credit, so far the provision of Home Ownership Loans is one of the activities of conventional banks that cannot be separated from interest. In the implementation of this mortgage, other units are involved, such as Limited Liability Companies (PT), which provide the location of land for house construction. This is stipulated in the mortgage such as selling prices, down payments, interest rates, monthly installments and other objects that must be paid by the debtor.*

*The problem in this study is how the mechanism of Home Ownership Credit (KPR) in Puncak Rabbany Mangkurakyat Housing, Cilawu District, Garut Regency, and how the Islamic Law Review on KPR in Puncak Rabbany Mangkurakyat Housing, Cilawu District, Garut Regency. The purpose of this study was to learn more about the housing credit system in Puncak Rabbany Mangkurakyat housing in Kec. Cilawu Regency, Garut and analyze Islamic law on mortgages in Puncak Rabbany, Mangkurakyat, Cilawu District, Garut Regency.*

*This research method is field research (field Research) with a qualitative approach. The results showed that KPR was available at Puncak Rabbany Mangkurakyat Housing, Cilawu Regency District. Rabbany Peak Housing offers 2 contracts that consumers can choose from, including the Ijarah Mumtahia bit Tamlik (IMBT) and Al-Istishna' contracts, to the procedures for Rabbany Mangkurakyat Peak Housing, Cilawu Regency District are carried out on credit without any problematic contracts. In general, Sharia mortgages are applied in Garut in a way that is completely in accordance with the idea of mortgages in Islam, including explicit contracts, no interest or tadhil (fraud), no distribution delays, and no application of fines.*

*Keywords: Islamic Law, KPR, IMBT & Al-Istishna*

## **1. Pendahuluan**

Jumlah fasilitas yang membantu kehidupan sehari-hari masyarakat semakin berkembang seiring dengan jumlah penduduk. Hal ini mendorong pertumbuhan sektor publik dan swasta, khususnya di industri perumahan. (Pasal 1 ayat (2) UUD No.1 Tahun 2011). Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu inisiatif pemerintah untuk membantu kebutuhan rumah. Di Indonesia, ada dua jenis kredit pemilikan rumah (KPR), bersubsidi dan nonsubsidi. (Sumber Bank Indonesia, 2015).

Namun permasalahan yang peneliti temukan adalah masyarakat lebih memilih untuk menggunakan sistem cicilan (kredit) ketika ingin memiliki rumah subsidi maupun non subsidi, karena dengan menggunakan sistem cicilan (kredit) ini, kebanyakan masyarakat tidak terlalu kesulitan untuk mencicil, walaupun perumahan tersebut ada pada lembaga keuangan perbankan dengan tujuannya untuk mendapatkan keuntungan. Perusahaan akan

mengklaim tentang pengajuan pembelian kredit rumah jika pendapatan yang diterima perusahaan lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.

Rumusan masalah yang dibuat peneliti:

- a. Bagaimana mekanisme kredit pemilikan rumah di perumahan puncak Rabbany Mangkurakyat Kec. Cilawu Kab. Garut?
- b. Bagaimana Tinjauan hukum ekonomi Islam terhadap kredit pemilikan rumah di perumahan puncak Rabbany Mangkurakyat Kec. Cilawu Kab. Garut?

Adapun tujuan dari penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui mekanisme kredit kepemilikan rumah di perumahan puncak rabbany
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi Islam tentang jual beli kredit kepemilikan rumah di perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat Kec. Cilawu Kab. Garut

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini dikenal sebagai penelitian lapangan, berbasis lokasi. Setelah mengamati partisipan yang diteliti, peneliti melibatkan mereka dalam interaksi langsung. (Sugiyono, 2015). Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Garut Kabupaten Cilawu, dipilih sebagai lokasi penelitian. Selain itu, pengelola perumahan dan pengguna perumahan menjadi objek penelitian.

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, atau jenis data kualitatif, yang dikumpulkan melalui data lapangan dan data kepustakaan. Data primer yaitu data langsung yang diperoleh dari sumbernya, yakni berupa hasil wawancara terhadap pihak pengelola perumahan dan konsumen di perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat Kec. Cilawu Kab. Garut, sedangkan data sekunder merupakan data pendukung yang berupa penelaahan terhadap buku-buku literatur dan dokumen yang berkaitan dengan judul penelitian (Lexy J Moleong, 2007)

Teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu berasal dari sumber data dan berbagai literatur lainnya yang bersifat kepustakaan untuk menggali dan mendapatkan informasi data penelitian. Secara umum terdapat empat macam teknik pengumpulan data, yaitu observasi, wawancara, dokumentasi, dan gabungan/triagulasi. (Sugiono, 2019)

## 3. Pembahasan

### 3.1 Jual Beli Kredit

*Al-taqs* adalah kata Arab untuk memisahkan sesuatu menjadi beberapa bagian yang berbeda. Sebaliknya, *Bai'taqs* mengacu pada transaksi jual beli dengan menggunakan

rencana pembayaran berbasis kredit selama jangka waktu yang telah ditentukan dengan nilai yang jauh lebih besar daripada rencana pembayaran tunai. Perluasan sistem *Taqd* (kredit) bukanlah kebiasaan riba. Sebab, selain fakta bahwa kenaikan harga tidak terkait dengan riba dalam hal ini, toleransi yang memberikan fleksibilitas dalam bertransaksi lebih penting. (Pelangi, 2013)

Jual beli kredit adalah mekanisme jual beli dimana harga barang dibayar secara teratur dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sementara itu, pembeli membayar harga barang secara mencicil selama waktu tertentu dan penjual harus menyerahkan barang secara tunai. (Ismail Nawawi, 2012)

### **3.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan kepada individu anggota masyarakat untuk pembelian atau pembangunan rumah, dimana jumlah kredit yang diberikan sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing pemohon. KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis layanan kredit yang diberikan oleh bank/lembaga kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhannya dalam membangun rumah atau merenovasi rumah. KPR sendiri muncul karena kebutuhan untuk memiliki rumah yang semakin tinggi tanpa diimbangi dengan daya beli masyarakat yang memadai. (Kuncoro Suhardjono, 2002)

### **3.2 Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah**

Hukum ekonomi syariah merupakan standar atau parameter hukum yang dijadikan sebagai tolak ukur transaksi ekonomi yang sesuai dengan syariah, sebab agama Islam sangat tidak menginginkan umatnya untuk mengutamakan kepentingan ekonomi di atas kepentingan agama. Maka oleh sebab itu bagi para pelaku ekonomi wajib patuh dan taat pada tata aturan moral dan etika syariah, khususnya dalam kegiatan jual beli. (Bung Hijaj Sulthonuddin, 2018)

Ulama mengelompokkan hukum Islam dilihat dari substansinya menjadi dua bagian yaitu ibadah dan muamalah. dalam kajian sempit hukum ibadah merupakan hubungan manusia dengan tuhannya, sedangkan muamalah merupakan hukum-hukum atau ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, seperti hukum yang mengatur ekonomi, politik, sosial, budaya dan lain-lain. pada kajian hukum muamalah saat ini harus bisa mengikuti perkembangan zaman untuk memberikan wadah hukum pada masyarakat. (Bung Hijaj Sulthonuddin, 2018)

Islam juga mengontrol kepentingan manusia untuk mencegah ketidakseimbangan yang mengarah pada konflik, termasuk muamalah di bidang-bidang seperti jual beli, sewa-menyewa, piutang, dan bidang-bidang lain sebagainya.

Memberi hutang disebut dalam sunnah sebagai "jual beli kredit". Beberapa jenis kredit bahkan diwajibkan, seperti meminjamkan kepada mereka yang terlantar atau sangat membutuhkan. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2

.....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah sangat berat siksaan-Nya”. (Q.S. Al-Maidah ayat 2). (Kementerian Agama RI, 2020). Ayat tersebut memberikan wawasan tentang bagaimana mendorong umat Islam menuju moralitas. mencakup meminjamkan hutang kepada orang lain serta transaksi yang melibatkan pembelian dan penjualan dengan pembayaran yang lewat jatuh tempo atau terlambat..

Pinjaman rumah dimasukkan ke dalam ekonomi Islam sebagai semacam instrumen keuangan dengan akad murabahah. Konsumen memesan rumah dari pengembang atau perusahaan, yang kemudian membangunnya dan menjualnya kepada pelanggan dengan biaya konstruksi yang telah disepakati ditambah margin keuntungan. Pinjaman ini disebut sebagai pinjaman rumah syariah. Keabsahan dan legalitas transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah, telah dijamin oleh Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000.

Tergantung kebutuhan nasabah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diselesaikan dengan berbagai alternatif pilihan akad, antara lain Jual Beli KPR iB (skema murabahah), gadai sewa iB (skema ijarah), Sewa Beli iB (*Ijarah Skema Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan Kepemilikan Bertahap KPR iB (*musyarakah mutanaqisah*).

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang dan pembahasan maka dapat disimpulkan:

- a. Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Cilawu Kabupaten Garut menerapkan metode penjualan rumah dengan beberapa tahapan dan syarat serta ketentuan administratif bagi konsumen yang akan membeli rumah secara kredit. Untuk mencegah terjadinya kerugian bagi kedua belah pihak, maka konsumen harus memenuhi dan mengetahui syarat dan ketentuan yang telah diberikan oleh pihak perumahan sebelum akad jual beli dilakukan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Perumahan Puncak Rabbany menawarkan dua jenis akad yang berbeda kepada pelanggan, yaitu akad *Ijarah Mumtahia bit Tamlik* (IMBT) dan *Al-Istishna'*, yang berkontribusi pada efisiensi proses kredit
- b. Jual beli jika dilihat dari beberapa definisi, diartikan sebagai kegiatan tukar menukar seperti barang dengan barang, barang dengan uang, atau uang dengan barang, melalui jalan melepaskan hak dengan mengedepankan dasar sukarela. Tentunya menukarkan harta benda tersebut sesuai dengan aturan syara, sesuai dengan ketetapan hukum dengan terpenuhinya syarat, rukun, serta hal-hal lain. Maka apabila rukun dan syarat tidak dipenuhi berarti itu tidak sesuai dengan syara. (Bung Hijaj Sulthonuddin, 2018)

Penerapan KPR Syariah sesuai dengan pengertian KPR dalam Islam di Perumahan Puncak Rabbany Mangkurakyat, Kec. Cilawu Kabupaten Garut, dalam evaluasi Hukum Islam tentang Kredit Pemilikan Rumah. Misalnya tidak ada bunga, tidak ada tadlis (penipuan), dan akad yang jelas karena keterlambatan pembayaran tidak dikenakan denda. Dalam metode ini, pembayaran hipotek bulanan bersifat tetap dan tidak terpengaruh oleh penambahan atau pengurangan. Harga rumah, apakah dibayar tunai atau kredit, dinyatakan dalam nominal sebelum kontrak dan akan tetap sama terlepas dari perubahan suku bunga. Harga dapat dipilih oleh konsumen berdasarkan keinginan dan kebutuhannya. Kualitas, kuantitas, dan waktu pengiriman barang ke Perumahan Puncak Rabbany juga sah-sah saja, dan harga sesuai dengan yang disepakati pada saat akad.

### Daftar Pustaka

- Bung Hijaj Sulthonuddin, E. I. S. (n.d.). *Aspek sosiologis dalam hukum jual beli*. 1–15.
- Ismail Nawawi. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Ghalia Indonesia.
- Kementerian Agama RI. (2020). *Al-qur'an dan terjemahnya*. kementerian agama RI.
- Kuncoro Suhardjono. (2002). *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*. BPF.
- Lexy J Moleong. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana,.
- Pelangi, L. (2013). *Metodologi Fiqih Muamalah*. Lirboyo Press.
- Sugiono. (2019). *metode penelitian kuantitatif kualitatif*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kombinasi* (Alfabeta).
- Sumber Bank Indonesia. (2015). *KPR Subsidi dan Non Subsidi*.  
<http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>