

**TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. HIBA
MITRA DEVINDA KOTA BENGKULU**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

OLEH :

ELESMI DIKHA SARI

NIM. 1316130140

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
TAHUN, 2017 M/ 1438 H**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu", adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Didalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 25 Juli 2017 M
29 Syawal 1438 H

Mahasiswa yang menyatakan



Elesmi Dikha Sari
1316130140



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat: Jln. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51171 Fax: (0736) 51171 Bengkulu

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh: Elesmi Dikha Sari, Nim. 1316130140 dengan judul: "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu", Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

**Bengkulu, 18 Juni 2017 M
13 Ramadhan 1438 H**

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dra. Fatimah Yunus, MA
NIP. 196303192000032003**

**Idwal B, MA
NIP. 1983070920009121005**



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat: Jln. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51171 Fax: (0736) 51171 Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: **"Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu"**, oleh: **Elesmi Dikha Sari Nim. 1316130140**, Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 27 Juli 2017 M/ 04 Dzulkaidah 1438 H

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi Syariah, dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Bengkulu, Agustus 2017 M
Dzulkaidah 1438 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Drs. Fatimah Yunus, MA
NIP. 196303192000032003

Penguji I

Dr. H. M. Zaini Da'un, MM
NIP. 195403231976121001

Sekretaris

Idwal B, MA
NIP. 198307092009121005

Penguji II

Nilda Susilawati, M.Ag
NIP. 197905202007102003



M. H. Haini, MA
NIP. 197304121998032003

MOTTO

الْمَلِكِ وَخَلَقَ كُلَّ شَيْءٍ فَقَدَرَهُ تَقْدِيرًا

"Dia yang menciptakan segala sesuatu, lalu Dia menetapkan atasnya takdir (ketetapan) yang sempurna-sempurnanya."

(QS Al-Furqaan : 2)

Orang yang hidup dengan berprinsip yang teguh tidak akan hilang (dilupakan), tidak akan kehilangan dan tidak akan mati...

Orang yang luar biasa itu sederhana dalam ucapan, tetapi hebat dalam tindakan...

(Elesmi Dikha)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

- ❖ *Kedua orang tuaku yang tercinta Bapak Sihon dan Ibu Kahiti yang senantiasa memberikan doa, dukungan, kasih sayang, serta pengorbanan yang luar biasa, tiada kata yang dapat aku gambarkan untuk rasa terima kasih ku kepada Bapak dan Ibu semoga Allah SWT membalasnya dengan sebaik-baik balasan.*
- ❖ *Kakak - kakakku yang tercinta dan tersayang Surisman Hamiki, Reno Katra Asrandi, dan kakak iparku Heni Agustini, serta keponakanku Sindy Ariska Sari, Arzan Arizkan Ramadhan yang selalu membuat hari-hariku berwarna dan penuh candatawa serta dukungan yang luar biasa.*
- ❖ *Pembimbing Akademik Dr. Asnaini, MA yang selalu memberikan nasehat dan bimbingan agar menjadi orang yang lebih baik dan rajin.*
- ❖ *Ibu Dra. Fatimah Yunus, MA. selaku pembimbing I, dan Bapak Idwal B, MA. selaku pembimbing II, yang bersedia mengulurkan waktu membimbing dan memberikan masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya.*
- ❖ *Sahabat-sahabat tercinta Zajimifidata (Iza Tulyazidah, Puji Astuti, Defi Meilina Putri, Dwi Irfa Rahma Dinda, Nursinta Febriana), Amirul Mustohfa, M. Zaidil Huda, Fadli Ardiansyah, Yokey Efrizon, Ekis 1f, Ekis B, dan Ekis 2E.*
- ❖ *Teman terbaik dari masih kecil Sampai sekarang yang selalu ada dalam suka maupun duka Elisa Anggelina, Ria Puspita sari, Aprillia Maise Putri.*
- ❖ *Teman KKN kelompok 60 Tebing Kandang Kec. Air Napal Ilisa, Nola, Messy, Asra, Herlin, Nova, Hesti, Tenadi, Hendarmin, Ferdy, Muslimin yang tak pernah terlupakan bagaimana saudara.*
- ❖ *Teman PPL dan keluarga besar BMT Al- Muawanah IAIN Bengkulu.*
- ❖ *Almamater yang telah menempahku.*

Tiada kata yang dapat terucapkan selain ucapan terima kasih dan ucapan tulus Alhamdulillah Hirobbil Alamin demi tercapainya cita-citaku dengan mengharapkan Ridho Mu Ya Allah SWT.

ABSTRAK

Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu
Oleh Elesmi Dikha Sari, NIM 1316130140.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu dan untuk mengetahui Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu. Untuk mengungkapkan persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan menggunakan data primer dan data skunder dengan tehnik analisa data yang digunakan adalah model *Miles* dan *Hubermen*. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu menggunakan konsep kredit tanpa bank, Tanpa denda, bebas riba, tanpa sita dan tanpa akad bermasalah, sehingga KPR syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu sesuai dengan prinsip KPR syariah dalam Islam.

Kata kunci : Tinjauan Ekonomi Islam, Kredit Pemilikan Rumah, PT. Hiba Mitra Devinda.

ABSTRACT

Islamic economic review of sharia housing loans at PT. Hiba Mitra Devinda city of Bengkulu.

By Elesmi Dikha Sari, NIM 1316130140

The purpose of this study is to find out how the implementation of mortgage loans in PT. Hiba Mitra Devinda Bengkulu city grants and to find out how the Islamic loans review of housing loans in PT. Hiba Mitra Devinda city of Bengkulu. To express the problem in depth and thoroughly, researcher use descriptive qualitative approach by using primary data and secondary data with technique of data analysis used is model of miles and hubermen. The result of this research is that mortgage of sharia house ownership in PT. Hiba Mitra Devinda Bengkulu city using the concept of credit without a bank, without fines, free usury, without confiscation and without a problem contract, so that sharia mortgages in PT. Hiba Mitra Devinda city Bengkulu in accordance with the principle of mortgage sharia in Islam.

Keyword: Islamic Economic Review, House Ownership Credit, PT. Hiba Mitra Devinda.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal yang berjudul **TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. HIBA MITRA DEVINDA KOTA BENGKULU.**

Shalawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program Studi Ekonomi Syariah (EKIS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H selaku Rektor IAIN Bengkulu.
2. Ibu Dr. Asnaini, MA.Selaku Plt.Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu.
3. Ibu Dra. Fatimah Yunus, MA. Selaku Plt. Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, sekaligus selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, dorongan, dan motivasi sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Bapak Idwal. B. MA, selaku Plt. Ketua Jurusan Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, sekaligus selaku pembimbing II yang senantiasa sabar dan tabah dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi.
5. Kedua orang tuaku Sihan dan Kahiti yang selalu mendo'akan kesuksesan penulis.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah banyak memberikan berbagai ilmu pengetahuan bagi penulis sebagai bekal pengabdian kepada masyarakat, agama, nusa, dan bangsa.

7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administratif.
8. Bapak Direktur Utama PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

Dalam penyusunan proposal ini penulis menyadari banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan proposal ini ke depan.

Bengkulu, 20 juli 2017 M

2 Syawal 1938 H

Penulis

Elesmi Dikha Sari

NIM 1316130140

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Penelitian Terdahulu	12
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	20

BAB II KAJIAN TEORI

A. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah	24
B. Peraturan-peraturan KPR Syariah	28
C. Landasan Hukum KPR Syariah.....	33

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Profil PT. Hiba Mitra Devinda	37
B. Bidang Usaha.....	38
C. Produk-produk PT. Hiba Mitra Devinda	39
D. Karya PT. Hiba Mitra Devinda.....	48
E. Struktur PT. Hiba Mitra Devinda	49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sistem Kredit Pemilikan Rumah Syariah PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu	50
B. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah.....	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	63
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.....	40
Tabel 3.2.....	45
Tabel 3.3.....	46
Tabel 3.4.....	47
Tabel 4.1.....	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	42
Gambar 3.2	43
Gambar 3.3	44

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Blanko Judul
- Lampiran 2 : Surat Penunjukan SK Pembimbing
- Lampiran 3 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 4 : Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 5 : Rekomendasi Tentang Penelitian dari KP2T
- Lampiran 6 : Izin Penelitian dari BP2T
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Selesai Penelitian dari PT. Hiba Mitra
Devinda
- Lampiran 9 : Catatan Perbaikan Bimbingan Skripsi
- Lampiran 10 : Jadwal Kegiatan Penyusunan Skripsi
- Lampiran 11 : Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai.¹

Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di Indonesia terdapat dua jenis kredit pemilikan rumah yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan untuk seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan

¹Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003),h.94

besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.²

Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang, sehingga setiap orang berhubungan dengan real estate yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.³

Dalam menentukan pemilihan rumah, konsumen tidak saja melihat dari faktor harga, tetapi juga melihat dari faktor lokasi, bangunan, dan lingkungannya. Alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga karenaberkaitan dengan pendapatannya. Bagi konsumen yang memiliki pendapatan besar, mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tetapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas bangunannya. Untuk faktor lingkungan, merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini adalah salah satu faktor yang menentukan perumahan

²Sumber Bank Indonesia, *KPR Subsidi dan Non Subsidi*, (<http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>), diakses pada tanggal 19 Desember 2015 pukul 13:57.

³R. Subekti, "*Aneka Perjanjian*", Cetakan X, (Bandung, Citra Adiyta Bakti, 1995), h. 2

tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya, fasilitas umum, dan lain-lain. Dengan adanya fasilitas yang lengkap, konsumen akan menetapkan pilihannya dengan puas.

Di Indonesia, hal-hal yang menggunakan nama atau label syariah cukup banyak bermunculan dan menjadi trendi masyarakat Indonesia diberbagai bidang, baik usaha bidang produk maupun jasa. Contoh usaha yang bergerak dalam bidang jasa, antara lain lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, asuransi syariah (*takāful*), pegadaian syariah (*rahn*), pasar modal syariah, reksadana syariah, *baitul maal wattamwil* dan koperasi, lembaga ZISWAF (Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Wakaf). Selain lembaga keuangan, perusahaan yang bergerak dalam bidang produk dan jasa juga sudah banyak yang menggunakan label syariah sebagai identitas perusahaannya, seperti, salon syariah, hotel syariah, pasar syariah, laundry syariah, khususnya perumahan syariah.

Rumah merupakan idaman setiap keluarga untuk memilikinya. Rumah adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal yang berguna sebagai tempat untuk berlindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya. Keinginan manusia dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun-ketahun. Akan tetapi, hal ini tidak diimbangi dengan lahan yang tersedia. Terbatasnya lahan untuk membangun rumah menyebabkan harga perumahan semakin melambung tinggi. Tingginya harga tersebut menyebabkan tidak mudah untuk memiliki tempat tinggal.

Sementara itu, masalah ini dilihat sebagai peluang usaha dan dijadikan motivasi oleh pengembang perumahan.⁴

Sistem penjualan merupakan serangkaian metode penjualan produk barang maupun jasa yang saling berhubungan secara *multiplier* dan sistematis untuk menghasilkan *customer* baru maupun mengkoordinir pelanggan lama secara berkesinambungan dan dinamis. Baik itu di manage secara manual bahkan tanpa di *manage* lagi sekalipun, semua akan berjalan teratur dan menghasilkan kontinuitas yang tinggi dan kian meningkat. Semakin kreatif mengembangkan sistem cara meningkatkan penjualan produk maka akan semakin dinamis, tanpa dikembangkan sekalipun kalau sistem sudah *fix*, pun tetap berjalan dan mudah diikuti dan dikembangkan generasi penerusnya.⁵

Sistem penjualan memiliki pengertian dan definisi sebagai rangkaian step teknis yang analogi didalamnya memuat konsep dan *mekanisme* kerja yang sistematis untuk mencapai penjualan yang stabil dan berkesinambungan. Unsur yang paling menentukan didalamnya adalah kualitas inovasi produk dalam memenuhi selera pasar dan kualitas *traffic order* yang stabil sesuai dengan jenis penjualan yang dibawakan. Sistem penjualan merupakan solusi pilar selain iklan yang menjadi pelengkap nya agar memberikan *simbiosis mutualisme* dan manfaat maksimal baik untuk produsen dan konsumen.

Sistem perumahan syariah sudah menjadi keputusan para ulama fiqh sejak tahun 1990. Berikut kutipan Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi

⁴Irma Devita, *Over Kredit Rumah*, <http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html>, diakses pada tanggal 3 januari 2017 pukul 13.54

⁵Sintha Wahyuni, "*Analisis Pembelian...*"

(dibawah Mukhtamar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah Al-Majma' Mukhtamar VI, Volume 1, hlm. 81). Majelis Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi menyelenggarakan Mukhtamar ke-6 di Jedah KSA, tanggal 17-23 Sya'ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M.

Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada Al-Majma' serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi memutuskan:⁶

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal. Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga, baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariat karena termasuk praktik riba.

Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, diantaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.
2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan yang sesuai syariat.
3. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
4. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istishnā'*, jika dianggap sebagai satu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalahpahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan.

⁶Organisasi Konferensi Islam (OKI), "KPR dan Peran Pemerintah—Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi", dalam <http://pengusahamuslim.com/kpr-dan-peran-1811.html>, diakses pada 26 Nopember 2015.

Tidak lupa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang berlaku untuk akad *istiṣnā'*, sebagaimana yang dijelaskan ulama, dan akad *istiṣnā'* berbeda dengan akad salam.

Adapun yang dimaksud dengan syariat Islam yaitu hukum-hukum (peraturan-peraturan) yang diturunkan Allah SWT untuk manusia melalui Nabi Muhammad SAW, baik berupa Al-Qur'an maupun Sunnah Nabi, yang berupa perkataan, perbuatan dan ketetapan atau penegasan.⁷ Menurut Mohammad Hashim Kamali, secara umum syariah merujuk kepada perintah, larangan, panduan, prinsip dari Tuhan untuk perilaku manusia di dunia ini dan keselamatannya di akhirat.⁸

Dari dua definisi di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan syariah adalah kumpulan peraturan Allah SWT yang terkandung dalam Al-Qur'an dan as-Sunnah, yang berisi perintah larangan, prinsip, dan panduan, yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pedoman hidup umat manusia, untuk keselamatan hidupnya di dunia dan di akhirat.

Nabi Muhammad sangat menganjurkan umatnya untuk berbisnis (berdagang) karena berbisnis dapat menimbulkan kemandirian dan kesejahteraan bagi keluarga, tanpa tergantung atau menjadi beban orang lain. Al-Qur'an mengatakan: (QS Al-Naba' [78]: 11)⁹

⁷Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 2.

⁸Mardani, *Hukum Bisnis...*, h. 2.

⁹Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al Qur'an, 2000). h. 465.

وَجَعَلْنَا الْيَوْمَ مَعَاشًا ﴿١١﴾

”Dan Kami jadikan siang untuk mencari penghidupan,”

Dalam bisnis syariah, pengertian keuntungan tentu bukan hanya semata-mata berhenti pada tataran materil, melainkan sampai usaha bagaimana mendapatkan keridhaan Allah SWT ketika menjalankan bisnis. Pemikiran ini mengacu pada makna bisnis dalam Al-Qur’an yang tidak hanya terkait dengan hal-hal yang bersifat materil, tetapi justru kebanyakan mengarah pada nilai-nilai yang bersifat pada imateril.

Persaingan, dalam paradigma *spiritual marketing*, adalah hal yang baik karena persaingan turut membesarkan pasar. Jika kita sukses, berarti permintaan pasar terhadap penawaran kita juga akan membesar. Tentu saja kita memiliki keterbatasan-keterbatasan, sehingga tidak semua permintaan dapat kita penuhi. Permintaan pasar seperti inilah yang nantinya akan dipenuhi oleh pesaing.¹⁰

Karena itu, dalam *spiritual marketing*, kita lebih menempatkan pesaing sebagai mitra ketimbang sebagai musuh yang harus dipukul, diangkat kejelekannya atau kelemahannya, dihalangi langkah-langkahnya. Allah SWT berfirman,

...تَعْتَدُوا^ج وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ^ط وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ
وَالْعُدْوَانِ^ج وَاتَّقُوا اللَّهَ^ط إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢١﴾

¹⁰Hermawan Kertajaya dan Muhammad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, (Bandung: Mizan, 2006), h. 18.

...“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.”(QS. Al-Ma’idah [5]:2)¹¹

Spiritual marketing bertujuan untuk mencapai sebuah solusi yang adil dan transparan bagi semua pihak yang terlibat. Di dalamnya tertanam nilai-nilai moral dan kejujuran. Tidak ada pihak yang terlibat di dalamnya yang merasa dirugikan. Tidak akan ada pula pihak yang berburuk sangka (*sū’uzh-zhann*). Nilai-nilai spiritual dalam berbisnis juga akan mampu memperbaiki *inner-side* kita. Sebaliknya, semakin spiritual seseorang, ia pun akan lebih mampu menjalankan bisnisnya dengan lebih tenang dan dicintai oleh semua pihak.

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan Bank Konvensional yang tidak lepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti Perseroan Terbatas (PT), yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan dalam KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank, dan biaya notaris.¹²

Hunian berkonsep syariah atau islami mulai dikembangkan di Bengkulu. Hunian islami ini menawarkan fasilitas ekstra dalam hal menunjang

¹¹Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*...h. 85.

¹²Chuzaimah T Yango dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer cet. III* (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), h. 51.

ibadah ritual dan juga pembayaran yang berbasis syariah alias tanpa riba dan denda. Salah satunya, PT. Hiba Mitra Devinda perusahaan developer yang berlokasi dikota Bengkulu, Jl. Bakti Husada No. 105 RT. 23 RW. 12 Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu. PT. Hiba Mitra Devinda turut mengembangkan perumahan syariah di Provinsi Bengkulu. Dengan penjualan rumah kredit dengan memakai syariah murni dalam setiap detail transaksinya. Artinya adalah proses yang dilakukan secara kredit tanpa bank, tanda denda, bebas riba, tanpa sita. Untuk itu, harganya lebih murah dengan verifikasi lebih sederhana.¹³

Divisi Human Resources Development (HDR) PT. Hiba Mitra Devinda, Zuliana mengatakan Hiba menawarkan hunian yang nyaman dengan konsep syariah. Jadi, sangat cocok bagi masyarakat Bengkulu yang religius dan ingin keluar dari praktik riba. “Kami sedang menggalakkan tawaran hunian tanpa riba, berinvestasi cerdas tanpa menyiksa, tanpa bunga, denda dan sita,”¹⁴

PT Hiba Mitra Devinda merupakan perumahan pertama dan salah satunya yang berkonsep Islami di kota Bengkulu. Selama ini masyarakat Bengkulu terbiasa dengan Bunga dan janji-janji. Mengingat masyarakat Bengkulu Mayoritas Muslim ini sangat memperhatikan, karena paradigma mereka cenderung menganggap bahwa perumahan Syariah sama dengan konvensional.

Oleh karena itu , PT Hiba Mitra Devinda menawarkan hunian yang nyaman dengan konsep syariah. Dan Juga menawarkan hunian yang bebas riba, sita dan denda.

¹³Pedomanbengkulu.com,” *Yuk Pilih Perumahan Syariah Bebas Riba*”, (diakses dari: pada 24/02/2017).

¹⁴Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

- 1) Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara anda sebagai pembeli dan developer, kelebihanannya tidak akan ada BI Checking, proses cenderung lebih simple dan mudah.
- 2) Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Obsi harga yaitu cash atau kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung anda yang menentukan.
- 3) Tanpa denda. Jika anda telat membayar ketika mencicilan didalam KPR konvensional tentu anda akan terkena denda. Tidak dengan KPR Syariah, anda hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *resechedule* pembayaran jika dirasa anda tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.
- 4) Tanpa sita. Jikapun anda di tengah jalan tak sanggup lunasi cicilan, padahal di sisi lain anda sudah menempati rumah beberapa lama, maka developer akan mendorong anda untuk menjual rumahnya atau dibantu dijual, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Tidak akan disita, karena anda sudah memiliki hak rumah Anda pun bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.
- 5) Tanpa akad bermasalah. Akad antara pembeli dan developer adalah akad jual beli *istishna* (pesan bangun bersifat indent) dan *As-Sallam*

jika unit rumah belum tersedia, bisa juga dengan akad jual beli kredit *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT) jika unit rumah sudah tersedia.

PT Hiba Mitra Devinda menawarkan 3 bentuk akad yaitu: *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT), *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*.

Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.¹⁵ Pembiayaan *Ijarah* termasuk dalam kategori *Natural Certainty Contract* dimana objek transaksinya berupa jasa, baik atas mamfaat barang maupun mamfaat atas tenaga kerja.

As-Sallam secara etimologi berarti isti'jal atau minta di segerakan. Secara terminologi berarti menjual sesuatu yang tertanggung dengan pembayaran segera. Pembelian dengan prinsip salam berarti dengan pemesanan barang/produk yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.¹⁶

Al-Istishna' secara bahasa adalah meminta dibuatkan. Sedangkan menurut terminologi ilmu fiqh artinya: perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat dibuatkan oleh penjual, atau dengan meminta dibuatkan dengan cara khusus sementara bahan bakunya dari pihak penjual.¹⁷ *Akad salam* adalah akad jual beli barang pesanan (*muslam fiih*), dengan penangguhan pengiriman atau penyerahan oleh penjual (*muslam*

¹⁵ Binti Nur Asiyah, "*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*", (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), h. 216.

¹⁶ Binti Nur Asiyah, "*Manajemen Pembiayaan...*", Hal. 228.

¹⁷ Buchari Alma & Donni Juni Priansa, "*Manajemen Bisnis Syariah*", (Bandung: ALFABETA, CV, 2009) h. 116

ilahi), dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembeli sebelum barang tersebut diterima sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.¹⁸

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian Skripsi yang berjudul ***“Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu”***.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar Belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu ?
2. Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

¹⁸Ikatan Akuntan Indonesi , *Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan 103, 2007*, (www.ebookakuntansisyariah.com). Page 167.

D. Kegunaan Hasil penelitian

Dari hasil penelitian diharapkan dapat memberikan mamfaat dalam dua (2) aspek, yaitu:

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan penelitian dan bahan masukan untuk peneliti selanjutnya, serta dapat menambah wawasan dan informasi dalam memahami Tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

2. Aspek praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat yang tertarik akan perumahan Syariah sehingga penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam memilih rumah dalam konsep Islami. Penelitian ini juga diharapkan bermamfaat bagi *developer* dalam menentukan KPR Syariah pada penjualan rumah yang sesuai dengan hukum Islam serta masyarakat yang ingin berbisnis properti sesuai dengan konsep Islami.

E. Penelitian Terdahulu

Muhammad Alwi.” *Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk)*” Tujuan penulisan skripsi ini adalah mengetahui bagaimana strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh

Permata Bank dan apakah pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang diambil melalui dua teknik pengumpulan data yaitu studi lapangan dengan wawancara dan studi kepustakaan. Dalam penulisan skripsi ini strategi pemasaran permata bank yaitu Sosialisasi produk-produk melalui media yang ada seperti televisi, radio, brosur, pamphlet, spanduk, sponsor pada momen-momen tertentu yang dianggap cukup efektif dalam proses sosialisasi. Akan tetapi pembiayaan KPR Syariah mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan).¹⁹Perbedaan peneliti dengan penelitian yang dilakukan Muhammad Alwi adalah Muhammad Alwi meneliti tentang strategi pemasaran sedangkan peneliti tentang Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

Penelitian Fahri Fuadi berjudul “*Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muamalat Mandiri Cilongok*”. Penelitian ini membahas tentang proses jual beli yang terjadi di BMT Muamalat Mandiri Cilongok. Berisi tentang mekanisme, bentuk, tujuan dan operasional pembiayaan Murabahah di BMT Cilongok. Mekanisme jual beli dalam BMT yang tidak melanggar aturan syariah dikarenakan sebagian besar unsur islam telah terpenuhi, besar kecilnya dengan kesepakatan. Bentuk Murabahah di BMT adalah sah karena berasal dari perdagangan, bukan dari transaksi utang. Dalam penelitian ini terdapat

¹⁹Muhammad Alwi.” *Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk)*, Skripsi, Jakarta, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 2011.

penjelasan mengenai penyaluran dana BMT terbagi menjadi dua jenis yaitu pembiayaan dengan bagi hasil dan prinsip jual beli dengan pembiayaan tangguh di akhir perjanjian Murabahah dan pembayarannya dengan sistem angsuran. Selain itu, penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana melakukan mekanisme jual beli yang tidak melanggar aturan Syariah, dikarenakan sebagian besar margin keuntungan berdasarkan kesepakatan dan unsur-unsur perjanjian yang ditetapkan dalam Islam telah terpenuhi. Penelitian ini sangat membantu penulis, karena melihat sebagian besar proses pembelian rumah menggunakan akad pembiayaan kredit. Sehingga bisa menjadi bahan pertimbangan untuk menilai apakah sudah sesuai dengan aturan Syariah yang berlaku.²⁰ perbedaannya adalah penelitian Fahri Fuadi lebih ke sistem jual beli Murabahah yang terjadi pada BMT, sedangkan yang peneliti tentang Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

Sintha Wahyuni, "*Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)*". Real Estate dan Developer mendirikan suatu perumahan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal agar mendapat hunian rumah yang nyaman. Kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal kini semakin dipermudah dengan adanya penggunaan dua sistem pembelian, pertama sistem pembelian tunai yang artinya pembayaran

²⁰Fahri Fuadi, "*Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok*", (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007).

dilakukan satu kali pada saat proses pembelian berlangsung, kedua adalah sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari satu kali. Dalam proses pembelian rumah di PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau berlokasi di Desa Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Telah menerapkan pembelian rumah secara kredit dan tunai. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses pembelian tunai dan kredit di PT. Graha Perwira Pratama lokasi Perumahan Mutiara Hijau Tambak sogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas. Penelitian yang penulis lakukan ini adalah termasuk dalam penelitian lapangan (field research). Dalam perjalanan mengumpulkan data, penulis menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi. Sedangkan untuk analisisnya, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif yaitu berupa penggambaran dengan kata-kata atau kalimat yang di pisah-pisahkan menurut kategori data penelitian guna mendapatkan suatu kesimpulan, gambaran dengan kata-kata atau kalimat dengan cara induktif. Hasil dari penelitian yang dilakukan penulis dapat disampaikan bahwa dalam Proses pembelian tunai perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Pada PT. Graha Perwira Pratama ada dua yaitu kredit dan tunai, pembelian rumah secara tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu: tunai keras dan bertahap, sedangkan secara kredit dalam penerapan pembayaran dengan kredit di perumahan mutiara hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada metode KPR, bank yang

membayar pelunasan rumah kepada pengembang. Perbandingannya Pembelian rumah secara tunai harga lebih murah, proses lebih mudah, tidak ada biaya administrasi, terbebas dari aturan-aturan dan lebih aman, sedangkan pembelian rumah secara kredit tidak perlu menabung dalam jumlah besar untuk membeli rumah., Uang cukup untuk membayar uang muka saja dan semakin besar uang muka atau semakin lama jangka waktu pembayaran, maka uang cicilan akan menjadi semakin murah.²¹Perbedaan peneliti dengan penelitian yang dilakukan oleh Sintha Wahyuni adalah penelitian ini membahas tentang pembelian rumah secara kredit dan tunai sedangkan peneliti tentang Tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan memberikan penjabaran yang detail mengenai tinjauan ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu agar dapat mengetahui secara mendalam mengenai hasil penelitian ini.

²¹Sintha Wahyuni, “Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)”. skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Iain Purwokerto, 2015.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan April-Juni 2017 jadwal terlampir. Beralokasi di Perumahan PT Hiba Mitra Devinda, jln. Bhakti Husadah karena dari beberapa perumahan Syariah yang peneliti kunjungi yang memiliki permasalahan yang terkait terdapat di Perumahan PT Hiba Mitra Devinda.

3. Informan Penelitian

Penelitian ini bersifat *Perposive Sampling* yaitu masyarakat yang dipandang memiliki kriteria dalam memberikan informasi mengenai Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda. Penulis memilih informan yang berasal dari PT. Hiba Mitra Devinda 3 orang yaitu DIRUT, Marketing, Viar PT Devploer.

2 orang dari konsumen, adapun tehnik yang digunakan untuk menentukan jumlah konsumen yang diambil sebagai informan yaitu *Simple Random Sampling* dimana peneliti mengambil secara acak konsumen yang pada saat itu ditemui.

4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Sumber Primer

Data primer didapatkan dari hasil pengamatan di lapangan, melakukan wawancara di PT Hiba Mitra Devinda pada DIRUT, Marketing, Viar PT Devploer dan Konsumen.

- 1) Muhammad Ramdani (DIRUT), karena beliau adalah pemilik sekaligus pimpinan dan beliau memiliki banyak informasi tentang PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.
- 2) Nasrul Fuad (Viar PT Devploer), karena beliau memiliki banyak informasi tentang produk-produk PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.
- 3) Zuliana (Staf Marketing di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu karena beliau memiliki banyak informasi tentang Penjualan dan lokasi perumahan.

2. Sumber Skunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua sesudah sumber data primer. Sumber ini berupa literatur yang berkaitan dengan sistem penjualan dan transaksi jual-beli, antara lain:

- a) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang Ijārah Muntahiya Bittamlik.
- b) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 4 April 2000 tentang Istishnā'.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

d) Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

b. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data, diantaranya:

1) Observasi

Observasi menurut Hadi adalah pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti, baik dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

Berdasarkan pendapat diatas maka dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik observasi langsung karena peneliti terjun langsung ke lapangan.

2) Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara.²²

Didalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan pihak developer dan konsumen PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu.

²² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (bandung: alfabeta, 2013), h. 231.

3) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumentasi dapat berbentuk tulisan, foto, gambar atau karya-karya monumental yang dapat dijadikan sebagai data sekunder dalam sebuah penelitian.²³

5. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data adalah pengklasifikasian data yang sudah terkumpul dan kemudian dianalisis dengan menggunakan norma persentase. Dengan teknik ini data dapat dijabarkan melalui teknik-teknik yang sudah ditentukan, kemudian diberi komentar dan penafsiran sesuai dengan arah data yang sudah dipersentasikan.

Adapun langkah dalam analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data model Miles and Huberman.

a. Data *Reduction*(Data Reduksi)

Merupakan bagian dari analisis data yang mempertegas, memepersingkat dan membuat focus data sehingga kesimpulan akhir dapat ditemukan.

b. Data *Display* (Penyajian Data)

Merupakan data yang ditampilkan dalam suatu rangkaian informasi yang kemungkinan kesimpulan penelitian dapat mengerti apa yang terjadi dalam bentuk yang utuh.

²³Sugiono, *Metode Penelitian...*,h. 240.

c. *Data Verification*(Verifikasi Data)

Merupakan pemeriksaan kembali data-data awal pengumpulan data, sehingga data yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif untuk ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Menguraikan pendahuluan yang menjadi pondasi dari setiap karya ilmiah yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi. Latar belakang masalah dapat memberikan informasi relevan untuk membantu menemukan pokok masalah. Pokok masalah merupakan pernyataan tentang suatu keadaan yang memerlukan pemecahan dan jawaban akibat dari ketidaksesuaian antara teori dan praktik di lapangan. Rumusan masalah merupakan suatu pertanyaan yang dirumuskan secara formal atau pertanyaan yang diharapkan akan ditemukan jawabannya melalui penelitian yang dilakukan. Tujuan dari penelitian yang berisi penjelasan secara spesifik tentang hal-hal yang ingin dicapai melalui penelitian yang dilakukan. Kegunaan dari penelitian menjelaskan secara tegas untuk apa penelitian dilakukan dan memaparkan manfaat penelitian dalam pengembangan penelitian. Penelitian terdahulu ditunjukkan untuk

melihat lebih dalam permasalahan-permasalahan yang ada dalam penelitian sekarang dan untuk melihat kekurangan penelitian terdahulu guna mendapatkan hasil penelitian baru yang baik dan bermanfaat. Metode penelitian yang merupakan pemecahan atas masalah yang diteliti agar lebih terarah.

BAB II Berisi kajian teori, kerangka berpikir. Kajian teori menguraikan teori yang berhubungan dengan obyek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literature yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti dan juga sebagai sumber informasi dan referensi. Kemudian dikemukakan kerangka berpikir yang merupakan langkah-langkah dalam melakukan penelitian dan memperlihatkan masalah dalam penelitian.

BAB III Berisi gambaran umum lokasi penelitian. Gambaran umum merupakan penyajian informasi mengenai lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

BAB IV Berisi pembahasan hasil penelitian. Hasil penelitian merupakan penjelasan penyajian data hasil penelitian yang sudah diolah. Penyajian data ini disertai dengan penjelasan secara deskriptif.

BAB V Berisi kesimpulan dan saran. Dimana kesimpulan merupakan penyajian secara singkat apa yang diperoleh dari pembahasan serta saran merupakan anjuran yang diberikan peneliti kepada pihak yang berkepentingan terhadap hasil penelitian dan berguna bagi penelitian selanjutnya.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kredit Pemilikan Rumah Syariah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat individu untuk pembelian atau pembangunan rumah tinggal, dimana besarnya kredit yang diberikan sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan dari masing-masing pemohon.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank/lembaga kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.²⁴

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya,

²⁴Kuncoro Suhardjono, "Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi", (Yogyakarta:BPFE 2002). h. 25

yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.²⁵ Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Ekonomi Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan kredit pemilikan rumah Syariah.

2. Akad-akad Kredit Pemilikan Rumah Syariah

KPR Syariah 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

²⁵ Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq,2001). h. 363.

(skema *Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).

1) *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*

Akad Ijarah Mumtahiyyah Bitamlik adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak pemberi sewa kepada penyewa baik dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.²⁶

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik yang selanjutnya disebut *Akad IMBT* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.²⁷ Pembiayaan *Ijarah* termasuk dalam kategori *Natural Certainty Contract* dimana objek transaksinya berupa jasa, baik atas mamfaat barang maupun mamfaat atas tenaga kerja.

2) *As-Sallam*

As-Sallam secara etimologi berarti *isti'jal* atau minta di segerakan. Secara terminologi berarti menjual sesuatu yang tertangguh dengan pembayaran segera. Pembelian dengan prinsip salam berarti

²⁶Peraturan Menteri Negara Perumahan Indonesia, 2010. *Tata Cara Pelaksanaan Kpr Bersubsidi Dan Kpr Syariah Bersubsidiserta Kpr Sarusuna Bersubsidi Dan Kpr Sarusuna Syariah Bersubsidi*.pdf. diakses pada tanggal 3 MEI 2017.

²⁷ Binti Nur Asiyah, “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*”, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), h. 216.

dengan pemesanan barang/produk yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.²⁸

Akad salam adalah akad jual beli barang pesanan (*muslam fiih*), dengan penangguhan pengiriman atau penyerahan oleh penjual (*muslam ilaihi*), dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembeli sebelum barang tersebut diterima sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.²⁹

3) *Al-Istishna'*

Akad Istisna' adalah akad jual beli suatu barang tertentu antara penjual dengan pembeli dengan harga pokok ditambah nilai keuntungan atau marjin dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan dengan cicilan atau ditangguhkan.³⁰

Akad Istishna' adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).³¹

Al-Istishna' secara bahasa adalah meminta dibuatkan. Sedangkan menurut terminologi ilmu fiqh artinya: perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat dibuatkan oleh penjual, atau dengan meminta dibuatkan dengan cara khusus sementara

²⁸Binti Nur Asiyah, "Manajemen Pembiayaan...", h. 228.

²⁹Ikatan Akuntan Indonesia, *Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan 103, 2007*, (www.ebookakuntansisyariah.com). Page 167.

³⁰Peraturan Menteri Negara Perumahan Indonesia, 2010. *Tata Cara...*,

³¹Binti Nur Asiyah, "Manajemen Pembiayaan...", h. 234.

bahan bakunya dari pihak penjual. Menurut mayoritas ulama *al-Istishna'* termasuk satu aplikasi akad *as-salam*. Syarat jual beli *Istishna'* yaitu:³²

- a) Uangnya hendaklah dibayar di tempat akad.
- b) Barangnya menjadi utang bagi penjual.
- c) Barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan.
- d) Barang tersebut harus jelas ukuran, takaran, timbangan dan bilangannya.
- e) Diketahui sifat-sifatnya.
- f) Disebutkan tempat penerimaannya.

B. Peraturan-peraturan Kredit Pemilikan Rumah Syariah

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015

Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat tentang skema selisih angsuran kredit/pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan pendapatan badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan perumahan.(-3- Bab I ketentuan umum pasal 1) Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:³³

- 1) Kredit/pembiayaan Pemilikan Rumah Selisih Angsuran, yang selanjutnya disebut KPR Selisih Angsuran, adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah yang mendapat biaya selisih angsuran.
- 2) Selisih Angsuran adalah pengurangan angsuran antar kredit/pembiayaan pemilikan rumah bunga/bermarjin/sewa komersial dengan angsuran kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang dibayar oleh debitur/nasabah.

³²Buchari Alma & Donni Juni Priansa, "Manajemen Bisnis..." h. 119.

³³Biro Hukum PU, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan", (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015).

- 3) Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
- 4) Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- 5) Bank Pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan program bantuan pembiayaan perumahan melalui nota kesepahaman bersama dan perjanjian kerjasama operasional.
- 6) Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- 7) Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disingkat BUS, adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- 8) Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disingkat UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.
- 9) Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

2. Majalah Al-Majma’Muktamar VI, Volume 1, hlm. 81.

Sistem perumahan syariah sudah menjadi keputusan para ulama fiqh sejak tahun 1990. Berikut kutipan Keputusan Majma’ Al-Fiqh Al-Islami (dibawah Muktamar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah Al-Majma’Muktamar VI, Volume 1, hlm. 81). Majelis Majma’ Al-Fiqh Al-Islami menyelenggarakan Muktamar ke-6 di Jeddah KSA, tanggal 17-23 Sya’ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M.

Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada Al-Majma' serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi memutuskan:³⁴

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal. Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga, baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariat karena termasuk praktik riba.

Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, diantaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang *riil* untuk mengucurkan dana utang.
2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan yang sesuai syariat.
3. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
4. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istiṣnā'*, jika dianggap sebagai satu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalah-pahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan. Tidak lupa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang berlaku untuk akad *istiṣnā'*, sebagaimana yang dijelaskan ulama, dan akad *istiṣnā'* berbeda dengan akad salam.

3. Fatwa DSN Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000

Fatwa tentang jual beli *salam* dicantumkan pada fatwa nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000. Ia memuat enam ketentuan.

Pertama, ketentuan tentang pembayaran.

³⁴Komunitas Pengusaha Muslim Indonesia, "KPR dan Peran ...",

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
- b. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua, ketentuan tentang barang.

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga, Ketentuan tentang salam paralel. Dbolehkan melakukan salam paralel dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.

Keempat, penyerahan barang sebelum atau pada waktunya:

- a. Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
- b. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
- c. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (*diskon*).
- d. Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang, sesuai dengan kesepakatan, ia tidak boleh menuntut tambahan harga.
- e. Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan. Pertama, membatalkan kontrak dan meminta kembali uang. Kedua, menunggu sampai barang tersedia.

Kelima, pembatalan kontrak. Pada dasarnya pembatalan salam boleh dilakukan selama tidak merugikan kedua belah pihak.

Keenam, perselisihan. Jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui badan arbitrase syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan.³⁵

4. Fatwa DSN Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000

Ada tiga ketentuan tentang jual beli *istishna'*.

Pertama, ketentuan tentang pembayaran:

³⁵Himpunan Fatwa DewanSyari'ah Nasional, 2006, Jakarta, Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama" Indonesia dan Bank Indonesia. H. 29-34

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua, ketentuan tentang barang

- a. Harus jelas ciri -cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga, ketentuan lain.

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- b. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*.
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui.³⁶

5. Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Ada dua ketentuan pokok dalam fatwa tersebut.

Pertama, ketentuan umum. Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (fatwa no. 9) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditanda tangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua, ketentuan tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

- a. Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin

³⁶Himpunan Fatwa..., h. 37-38

dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³⁷

C. Landasan Hukum KPR Syariah

Adapun Landasan hukum kredit pemilikan rumah (KPR), yaitu:

1. Surat Al-Baqarah ayat 275 yaitu:³⁸

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ج ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا^ط وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ج فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ^ط وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ^ط

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

³⁷Himpunan Fatwa..., h. 81-82.

³⁸Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al Qur'an, 2000). h.

2. Surat Al-Baqarah ayat 280, yaitu :³⁹

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ
إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya : “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

3. Surat Al-Baqarah ayat 282, yaitu :⁴⁰

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَأَكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ
يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ
بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا
رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ
إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا
مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ

³⁹Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya..., h.

⁴⁰Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya..., h.37.

ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَن
تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ
أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ
وَإِن تَفَعَلُوا فَإِنَّهُ بَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيَعْلَمَ اللَّهُ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya : ”Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”

4. Surat An-Nisaa' ayat 29, yaitu :⁴¹

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu [287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

⁴¹Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*..., h.65.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Profil PT. Hiba Mitra Devinda

PT Hiba Mitra Devinda didirikan di Bengkulu pada 05 Juni 2015. Setelah melalui proses panjang, maka pada 21 September 2016 akta pendirian Perseroan Terbatas di terbitkan melalui Notaris Susanti, S.H., M.Km. dengan nomor: 1543.

Nama Perusahaan : PT Hiba Mitra Devinda

Alamat : Jl. Bakti Husada No. 105 RT. 23 RW. 12
Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading
Cempaka, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu.

No. Telp : (0736) 5512652

Email : hibamitradevinda@gmail.com

Facebook : Hiba Mitra Devinda

Instagram : Hiba-Mitra-Devinda

Waktu Operasional : Senin – Sabtu Pukul 08.00 – 17.00

1. Visi :

Menjadi perusahaan yang mementingkan dan mengedepankan kualitas produk serta pelayan terbaik demi kepuasan konsumen serta semua pihak yang berkepentingan.

2. Misi :

a. Menjadi Mitra yang dapat diandalkan serta dapat dipercaya dalam penyediaan produk dan jasa.

- b. Memberikan pelayanan tepat kualitas, tepat waktu, tepat fungsi serta tepat sasaran.
- c. Meningkatkan kualitas kinerja karyawan secara berkesinambungan agar tercapai kesesjahteraan.

Motto Perusahaan : “pencapaian yang sebenarnya adalah ketika kita dapat memuaskan satu sama lain”.⁴²

B. Bidang Usaha

Perusahaan membidik pasar dari segala kalangan, baik individu, pemerintahan, BUMN serta perusahaan swasta. Pada prinsipnya perusahaan PT Hiba Mitra Devinda sangat mengedepankan kekeluargaan dan pelayanan yang baik dalam berbisnis, sehingga membuat mitra merasa puas dengan pelayanan kami dan senantiasa memberikan kami kepercayaan kembali untuk menjadi mitra.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang dijalankan PT Hiba Mitra Devinda adalah sebagai berikut :⁴³

1. Menjalankan segala usaha yang berhubungan dengan pembangunan
2. Menjalankan usaha dalam bidang pengadaan umum
3. Menjalankan usaha dalam bidang jasa profesional
4. Menjalankan usaha dalam bidang industri
5. Menjalankan perusahaan percetakan

⁴²Nasrul Fuad, *Viar PT Devploer*, Observasi pada 10 April 2017.

⁴³Nasrul Fuad, *Viar PT Devploer*, Observasi pada 10 April 2017.

6. Menjalankan usaha dalam bidang transportasi

Usaha ini kami buat dengan sebaik mungkin karena semua itu bisa berpengaruh terhadap taraf hidup orang banyak untuk maju mundurnya perusahaan kami, oleh karena itu kami berusaha memberikan sesuatu yang terbaik untuk mitra kami.

C. Produk-produk PT. Hiba Mitra Devinda

PT hiba mitra devinda memiliki produk dan jasa yang ditawarkan kepada mitra, yaitu :⁴⁴

1. Pembangunan rumah berbasis syariah

Perumahan Sistem syariah adalah sebuah konsep penjualan rumah kredit dengan memakai syariah 100% murni dalam setiap detail transaksinya. Artinya adalah proses yang dilakukan secara kredit tanpa bank, tanpa denda, bebas riba, tanpa sita. Harga lebih murah dengan verifikasi lebih sederhana. Berikut ini adalah 5 konsep syariah properti yang pt hiba mitra devindaterapkan :

- a. Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara anda sebagai pembeli dan developer, kelebihanannya tidak akan ada BI Checking, proses cenderung lebih simple dan mudah.
- b. Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Obsi harga yaitu cash atau

⁴⁴Nasrul Fuad, Viar PT Devloper, Observasi pada 10 April 2017.

kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung anda yang menentukan.

- c. Tanpa denda. Jika anda telat membayar ketika mencicilan didalam KPR konvensional tentu anda akan terkena denda. Tidak dengan KPR Syariah, anda hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *resechedule* pembayaran jika dirasa anda tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.
- d. Tanpa sita. Jikapun anda di tengah jalan tak sanggup lunasi cicilan, padahal di sisi lain anda sudah menempati rumah beberapa lama, maka developer akan mendorong anda untuk menjual rumahnya atau dibantu dijualkan, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Tidak akan disita, karena anada sudah memiliki hak rumah. Anda pun bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.
- e. Tanpa akad bermasalah. Akad antara pembeli dan developer adalah akad jual beli istishna (pesan bangun bersifat indent) jika unit rumah belum tersedia, bisa juga dengan akad jual beli kredit secara syariah jika unit rumah sudah tersedia.⁴⁵

Adapun tipe rumah yang ditawarkan sebagai berikut :⁴⁶

- 1) Tipe 36+
- 2) Tipe 60

⁴⁵Nasrul Fuad, Viar PT Devloper, Observasi pada 10 April 2017.

⁴⁶Nasrul Fuad, Viar PT Devloper, Observasi pada 10 April 2017.

3) Tipe 75

Tabel 3.1
Tipe-tipe Rumah PT Hiba Mitra Devinda

No	Tipe	Harga	Dp	Selama
1	36+	Rp. 160.000.000,-	30%	10 Tahun
2	45	Rp. 260.000.000,-	30%	10 Tahun
3	48	Rp. 280.000.000,-	30%	10 Tahun
4	60	Rp. 300.000.000,-	30%	10 Tahun
5	75	Rp. 350.000.000,-	30%	10 Tahun

Berikut adalah proses pembelian rumah PT. Hiba Mitra Devinda secara tunai dan kredit :⁴⁷

1. Pembelian Tunai

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai Berikut :

- a) Foto copy KTP
- b) Foto copy Kartu Keluarga
- c) Mengisi surat pemesanan rumah PT. Hiba Mitra Devinda yang telah disediakan
- d) Mendapat kwitansi bahwa konsumen yang bersangkutan telah membeli rumah secara tunai
- e) Bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik, dan surat izan membangun IMB.

2. Pembelian Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai Berikut :

⁴⁷Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

- a. Sebagai pembayaran awal dalam membeli rumah adalah dengan membayar *Booking* sebagai tanda jadi untuk pembelian perumahan (pembayaran *Booking* ini termasuk dalam DP misal DP 30 juta membayar *Booking* 5 juta maka pada saat akad hanya membayar 25 juta)
- b. Penyerahan berkas pembeli berupa FC. KTP, FC. Kartu keluarga, Pas Foto dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan
- c. Bila pengajuan telah disetujui pihak PT.Hiba Mitra Devinda maka bisa dilakukan kredit
- d. Syarat akad kredit melunasi sisa DP yang telah dikurangi dengan biaya *Booking* (pelunasan ini diberikan waktu selama 3 bulan).

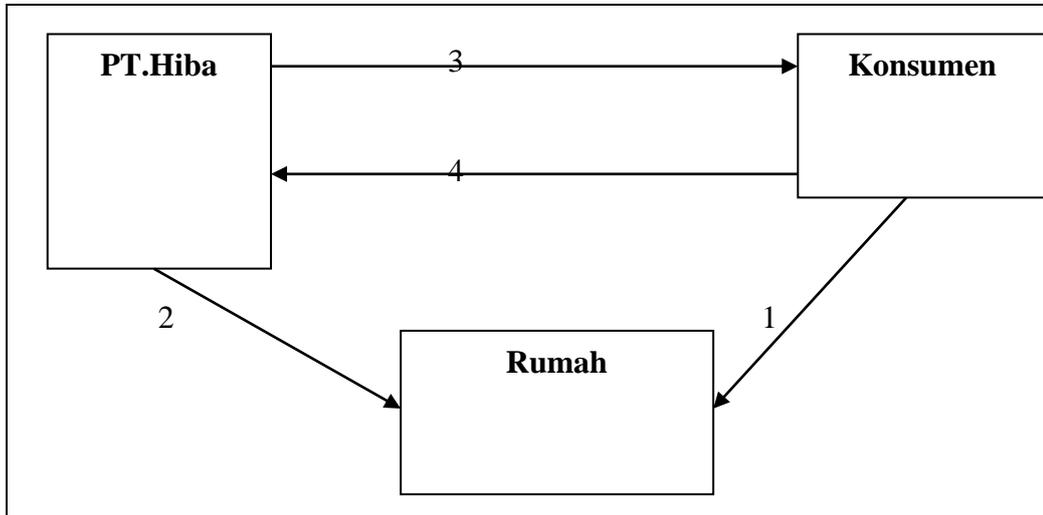
D. Akad-akad yang ditawarkan PT. Hiba Mitra Devinda

PT. Hiba Mitra Devinda menggunakan akad-akad syariah seperti : *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*, *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*. Didalam pelaksanaannya Juga mengikuti aturan-aturan yang telah diatur.

Berikut skema pelaksanaan akad pada PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu :

a. *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*

Gambar3.1
Skema Akad *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*⁴⁸



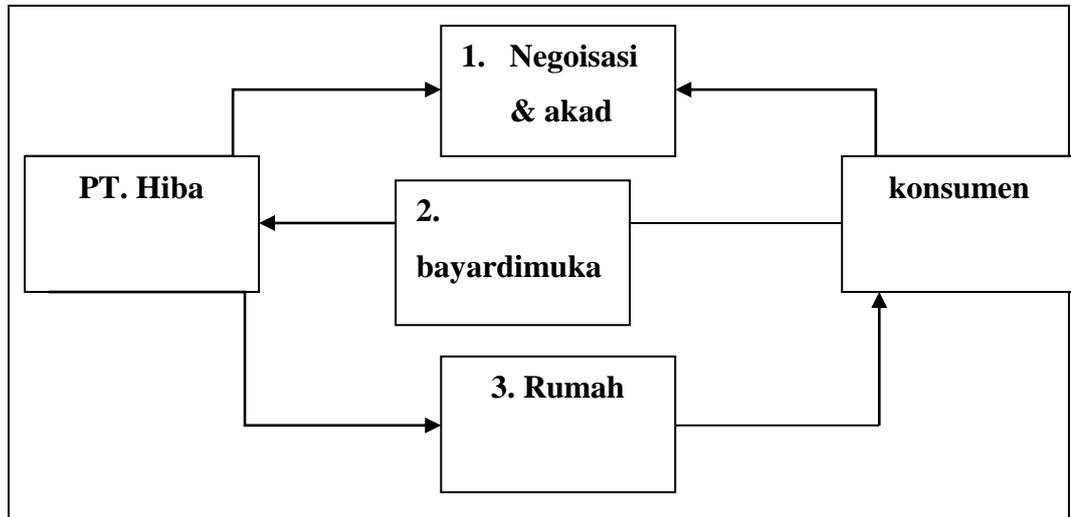
ket :

1. Konsumen hendak menyewa rumah
2. PT. Hiba membuat rumah
3. PT. Hiba Menyewakan Jasa
4. Konsumen mencicil sewa rumah, hingga pada akhir masa sewa konsumen memiliki rumah tersebut

⁴⁸Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

b. As-Sallam

Gambar3.2
Skema Akad As-Sallam⁴⁹



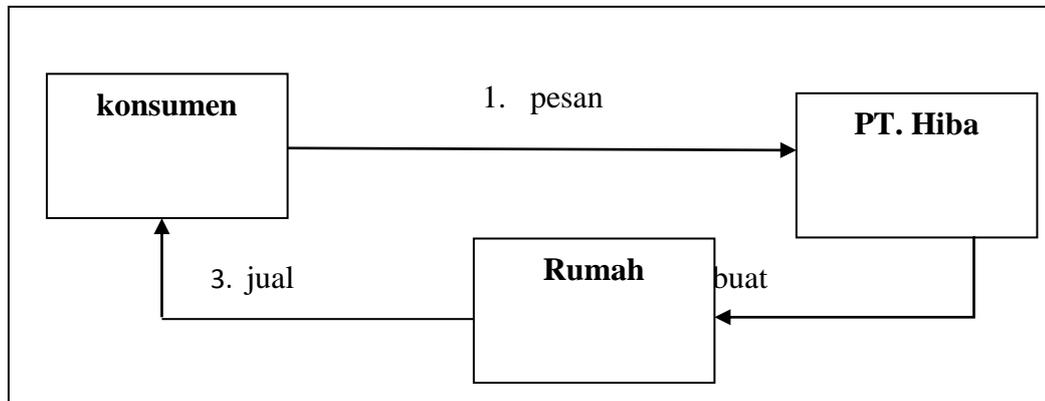
Ket :

2. Penandatanganan akad antara PT. Hiba dan pembeli (konsumen).
3. konsumen membeli barang dari PT. Hiba (penjual) dengan cara pesanan. Atas pembelian ini , konsumen membayar pada saat awal akad salam.
4. Setelah barang tersedia , PT. Hiba mengirim dokumen kepada konsumen untuk pengambilan barang.

⁴⁹Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

c. *Al-Istishna'*

Gambar3.3
Skema Akad *Al-Istishna'*⁵⁰



Ket :

1. Konsumen (pemesan) meminta kepada PT.Hiba (penjual) untuk dibuatkan rumah yang bahannya dari pihak penjual (PT. Hiba).
2. PT. Hiba membuat rumah yang telah dipesan.
3. Setelah rumahnya jadi pihak penjual akan menjualnya kepada pemesan (konsumen).

⁵⁰Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

Adapun Spesifikasi Teknis rumah yang ditawarkan :⁵¹

Tabel 3.2
Spesifikasi Teknis rumah PT Hiba Mitra Devinda

• Pondasi	Batu Gunung
• Dinding	Bata Merah
• Kusen	Kayu Setara Kelas 2
• Pintu	Utama : kayu, kamar : Kayu
• Lantai	Keramik : 40x40
• Sanitair	WC Jongkok Septictank Sehat dan Permanen Kementrian Kesehatan
• Plafon	Gypsum
• Atap	Genteng Metal
• Rangka Atap	Baja Ringan
• Carport	Pavling Blok
• Air Bersih	Sumur Bor / PDAM
• Listrik	Sesuai Ketentuan PLN

2. Pembuatan jamban sehat permanen (JAMSPER)

Produk dan jasa jamsper ini adalah jamban yang memenuhi kriteria standar kementrian kesehatan, yaitu :⁵²

a. Tidak mencemari air

⁵¹Brosur PT. Hiba Mitra Devinda ,*Perumahan Baitul Jannah*”, 2017.

⁵²Nasrul Fuad, Viar PT Devloper, Observasi pada 10 April 2017.

- b. Tidak mencemari tanah permukaan
- c. Bebas dari serangga
- d. Tidak menimbulkan bau dan nyaman digunakan
- e. Aman digunakan oleh pemakainya
- f. Mudah dibersihkan dan tidak menimbulkan gangguan bagi pemakainya
- g. Tidak menumbulkan pandangan yang kurang sopan

Tabel 3.3
Tipe-tipe JAMSPER PT. Hiba Mitra Devinda

No	Tipe	Harga	Keterangan
1	3-3-1	Rp.3.800.000,-	Terdiri Dari 2 Septictank Tinggi 180 Cm Dan 1 Resapan Tinggi 80 Cm Dan Diameter 80 Cm
2	2-2-1	Rp.3.500.000,-	Terdiri Dari Septictank Tinggi 160 Cm Dengan Jumlah Buis Beton 3 Tumpuk Dan 1 Resapan Dengan Tinggi 80 Cm Dan Diameter 80 Cm
3	3-1	Rp.3.000.000,-	Terdiri Dari 1 Septictank Tinggi 180 Cm Dan 1 Resapan 80 Cm Dan Diameter 80 Cm
4	2-1	Rp.2.800.000,-	Terdiri Dari 1 Septictank Tinggi 160 Cm Dan Serapan 80 Cm Dengan Diameter 80 Cm

- 3. Sumur Bor
- 4. Konstruksi Jalan Jembatan
- 5. *Design Interior*
- 6. *Service AC (Air Conditioner)*
- 7. Usaha Dalam Bidang *Furniture*
- 8. Percetakan
- 9. Transportasi Darat

10. Usaha Dalam Bidang Pengadaan Umum

11. Usaha Daalam Bidang Industri

12. Jasa Kontraktor

13. Jasa Ekspor \ Impor

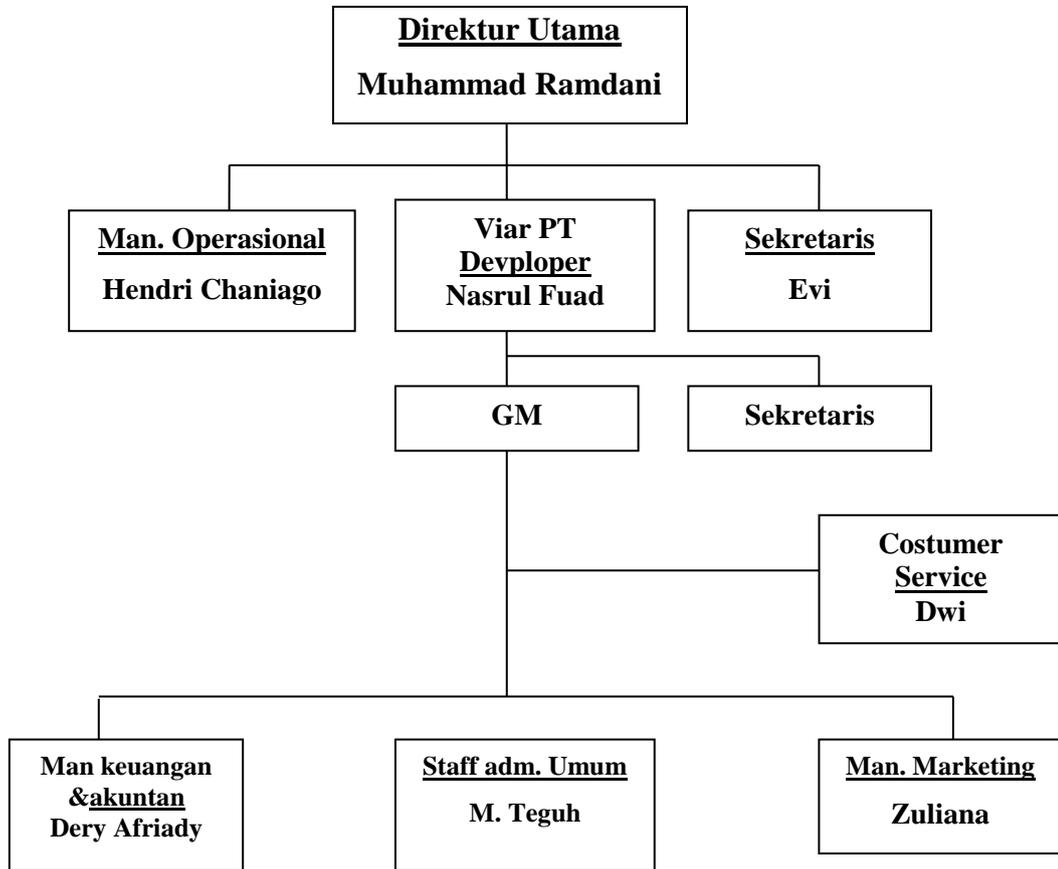
E. Karya PT. Hiba Mitra Devinda

Tabel 3.4
Karya PT. Hiba Mitra Devinda

No	Nama Proyek	Unit	Periode	Lokasi	Keterangan
1	Pembuatan Jamban Sehat Permanen Untuk Masyarakat	200	2016	Teluk Sepang, Bengkulu	Bekerja sama dengan Dinas Kesehatan dan Pelindo
2	Perumahan Syariah Tipe 36+	9	2016	Korpri, Bengkulu	
3	Perumahan Tipe 36+		2016	Pematang Gubernur, Bengkulu	

F. Struktur PT. Hiba Mitra Devinda

**Gambar 3.4
Struktur PT. Hiba Mitra Devinda**



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sistem KPR Syariah di PT Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.⁵³

Namun harga rumah yang terus melambung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan, dan perbankan untuk menawarkan produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik.

Sayangnya, bagi masyarakat yang bukan PNS atau pegawai swasta yang tidak memiliki slip gaji seperti Petani, Pedagang dan Nelayan agak kesulitan untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan. Kesulitan seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Developer Syariah (PT. Hiba Mitra Devinda).

⁵³Handri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003),h. 90.

Dari hasil penelitian yang dilakukan pada 2017 dilakukan analisis setiap pertanyaan, yang pertama mengenai pengetahuan tentang sistem KPR Syariah. Hasil penelitian menunjukkan dari 5 orang informan yang diwawancarai 4 orang mengetahui tentang KPR Syariah dan 1 orang menganggap KPR Syariah sama dengan KPR lainnya. Menurut salah satu informan yaitu bapak Ramdani mengatakan KPR syariah itu adalah suatu sistem kredit yang merujuk ke Al-Quran dan sunnah tanpa menggunakan Bunga baik besar maupun kecil, dan bertujuan untuk saling tolong menolong pada sesama.⁵⁴

PT Hiba Mitra Devinda merupakan perumahan pertama dan salah satu yang berkonsep Islami di kota Bengkulu. PT Hiba Mitra Devinda menawarkan hunian yang nyaman dengan konsep syariah.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan kepada bapak Nasrul Fuad ada 5 konsep syariah properti yang PT. Hiba Mitra Devinda terapkan yaitu:⁵⁵

- 1) Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara anda sebagai pembeli dan developer, kelebihannya tidak akan ada BI Checking, proses cenderung lebih simple dan mudah.
- 2) Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Obsi harga yaitu cash atau kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak

⁵⁴Ramdani, Direktur Utama, Wawancara pada tanggal 2 Mei 2017.

⁵⁵Nasrul Fuad, Viar PT Developer, Wawancara pada 10 April 2017.

akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung anda yang menentukan.

- 3) Tanpa denda. Jika anda telat membayar ketika mencicilan didalam KPR konvensional tentu anda akan terkena denda. Tidak dengan KPR Syariah, anda hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *resechedule* pembayaran jika dirasa anda tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.
- 4) Tanpa sita. Jikapun anda di tengah jalan tak sanggup lunasi cicilan, padahal di sisi lain anda sudah menempati rumah beberapa lama, maka developer akan mendorong anda untuk menjual rumahnya atau dibantu dijual, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Tidak akan disita, karena anda sudah memiliki hak rumah Anda pun bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.
- 5) Tanpa akad bermasalah. Akad antara pembeli dan developer adalah akad jual beli *istishna* (pesan bangun bersifat indent) dan *As-Sallam* jika unit rumah belum tersedia, bisa juga dengan akad jual beli kredit *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT) jika unit rumah sudah tersedia.

1. Sistem Penjualan PT. Hiba Mitra Devinda

Berikut adalah proses pembelian rumah PT. Hiba Mitra Devinda secara tunai dan kredit :⁵⁶

⁵⁶Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

a. Pembelian Tunai

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai Berikut :

- a) Foto copy KTP
- b) Foto copy Kartu Keluarga
- c) Mengisi surat pemesanan rumah PT. Hiba Mitra Devinda yang telah disediakan
- d) Mendapat kwitansi bahwa konsumen yang bersangkutan telah membeli rumah secara tunai
- e) Bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik, dan surat izin membangun IMB.

b. Pembelian Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai Berikut :

- a) Sebagai pembayaran awal dalam membeli rumah adalah dengan membayar Booking sebagai tanda jadi untuk pembelian perumahan (pembayaran Booking ini termasuk dalam DP misal DP 30 juta membayar Booking 5 juta maka pada saat akad hanya membayar 25 juta)
- b) Penyerahan berkas pembeli berupa FC. KTP, FC. Kartu keluarga, Pas Foto dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan
- c) Bila pengajuan telah disetujui pihak PT.Hiba Mitra Devinda maka bisa dilakukan kredit

d) Syarat akad kredit melunasi sisa DP yang telah dikurangi dengan biaya Booking (pelunasan ini diberikan waktu selama 3 bulan).

Menurut salah satu informan bapak Ramdani mengatakan Persyaratan yang harus dipenuhi mudah yaitu tidak memaknai biaya cheking bermaksud kepercayaan dan tolong menolong. Persyaratan: 1) Surat pernyataan 2) Surat domisili dari RT, Kelurahan dan kecamatan 3) Klarifikasi data 4) Survei, Pengecekan ke lokasi yang dilihat oleh pihak survei adalah kemampuan dan komitmen dari mitra.⁵⁷

2. Akad-akad PT. Hiba Mitra Devinda

Adapun akad-akad yang digunakan di PT. Hiba Mitra Devinda ada 3 bentuk, seperti Informasi yang peneliti dapat dari salah satu informan yaitu mbak Zuliana yang sebagai Staf Marketing, beliau mengatakan akad yang kita gunakan ada 3 yaitu: *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT), *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*. Dari ketiga akad itu Konsumen bebas memilih akad apa yang akan digunakan.⁵⁸

1) *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT),

Akad IMBT ini adalah perpaduan akad jual beli dengan akad sewa-menyewa. Akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, yang berakhir dengan kepemilikan.

⁵⁷Ramdani, Direktur Utama., Wawancara pada tanggal 10 Mei 2017.

⁵⁸Zuliana, Staf Marketing., Wawancara observasi, pada 10 April 2017.

2) *As-Sallam*,

Akad ini dikenal juga dengan pemesanan, dimana konsumen memesan terlebih dahulu rumah yang dibeli dan pembayarannya dilakukan dimuka.

3) *Al-Istishna'*

Akad ini adalah akad dimana konsumen (pembeli) meminta dibuatkan rumah dengan bentuk tertentu dan bahan materialnya dari pihak produsen, dan pembayarannya bisa pada saat kontrak, bisa diangsur, dan bisa dibayar dikemudian hari.

Adapun kelemahan dari PT Hiba Mitra Devinda dari hasil penelitian yaitu, yang pertama Modal, karena tidak didukung oleh perbankan syariah, modal hanya dari modal perusahaan sendiri tanpa investor. Yang kedua Uang Muka (DP) yang dinilai terlalu tinggi. Dan yang ketiga menurut salah satu informan Bapak Fahmi mengatakan lamanya cicilan kalau di tempat lain 15 tahun, tetapi kalau di PT. Hiba Mitra Devinda paling lama hanya 10 tahun saja, jadi karena tenggang yang lebih singkat itu angsuran yang dicicil agak lebih mahal”.⁵⁹

Dari hasil penelitian Yang menjadi kelebihan dari PT Hiba Mitra Devinda yaitu: 1) Darisegi Agama, KPR yang ditawarkan Halal, karena 100% tanpa bunga. 2) Biaya Administrasi ditanggung oleh Pihak Developer seperti : kertas, matrai dan lain-lain. 3) Masyarakat terbantu untuk memiliki rumah karena persyaratan yang Mudah dan terjangkau. 4)

⁵⁹Fahmi, Konsumen., wawancara pada tanggal 20 Mei 2017.

Tidak perlu Slip Gaji, Mempermudah masyarakat yang bukan PNS dan pegawai swasta seperti petani, pedagang dan nelayan untuk memiliki rumah yang Nyaman dan layak.⁶⁰

3. Kendala-kendala yang dihadapi PT. Hiba Mitra Devinda

Kendala yang dihadapi PT. Hiba Mitra Devinda dalam sosialisasi dan memasarkan produknya yaitu, yang pertama Masyarakat masih familiar dengan keberadaan developer konvensional yang sudah ada sejak lama. Sehingga kemunculan developer syariah kurang mendapat respon yang positif. Yang kedua Pemahaman masyarakat yang masih kurang terhadap developer syariah dan produk KPR syariah juga menjadi kendala terhadap pertumbuhan dan perkembangan developer syariah terutama bagi PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu. Pemahaman ini tidak lepas kemunculan developer syariah yang masih baru dan butuh sosialisasi yang cukup untuk bisa diterima oleh masyarakat dan juga adanya anggapan bahwa developer syariah sama saja dengan developer konvensional.

Mbak Zuliana mengatakan Yang menjadi kendala selama kita memasarkan atau sosialisasi yaitu : pertama karena Kurangnya pemahaman masyarakat, sehingga masyarakat hanya memikirkan DP yang besar. Padahal DP yang besar untuk meringankan Angsuran yang akan terasa Murah ketika 10 tahun kedepan. Yang kedua karena paradigma

⁶⁰Ramdani, Direktur Utama, Wawancara pada tanggal 2 Mei 2017.

masyarakat, Masyarakat masih menganggap bahwa KPR di PT Hiba Mitra Devinda sama dengan KPR konvensional.⁶¹

4. Penyelesaian sengketa PT. Hiba Mitra Devinda

Kebijakan yang PT. Hiba Mitra Devinda berikan bila terjadi keterlambatan dalam pencicilan yaitu: pertama Keterlambatan cicilan pada angsuran yang telah berjalan selama 5 tahun, diperpanjang sampai 3 bulan kedepan. Selanjutnya Pada bulan ke 3 tidak mampu membayar, maka bulan ke 4 kami meminta konsumen untuk membuat surat pernyataan bahwa ia tidak mampu untuk melanjutkan kredit.

Setelah itu Pihak Developer memberikan Jangka waktu 1 bulan untuk dijual sendiri oleh konsumen. Jika pada bulan ke 5 ia tidak dapat menjual rumahnya maka rumah tersebut dikembalikan ke Developer untuk dijual. Selanjutnya Jika nilai rumah misalkan 160 jt, konsumen telah berjalan selama 5 tahun sisa yang belum dibayar 80 jt. Developer berhasil menjual 200 jt maka hasil penjualan akan dikurangi sisa angsuran yang belum dibayar dan sisanya akan dikembalikan oleh konsumen.⁶²

5. Sumber Dana PT. Hiba Mitra Devinda

Modal yang digunakan PT. Hiba Mitra Devinda dalam menjalankan usahanya berasal dari modal perusahaan sendiri. Dari salah satu informan Bapak Ramdani mengatakan kalau untuk modal sendiri kami jamin 100% halal tanpa ada bunga sedikitpun, karena modal yang kami

⁶¹Zuliana, Staf Marketing., Wawancara pada tanggal 10 Mei 2017.

⁶²Ramdani, Direktur Utama, Wawancara pada tanggal 2 Mei 2017.

punya berasal dari kantong perusahaan sendiri tanpa ada kerja sama dengan pihak investor baik Bentuk Bank ataupun perorangan”.⁶³

6. Lokasi perumahan PT. Hiba Mitra Devinda

Lokasi perumahan PT. Hiba Mitra Devinda sangat strategis. Yang pertama di Pematang Gubernur, daerahnya dekat dengan pusat pemerintahan. Kedua Kopri Bentiring, dekat perumahan Guru. Selanjutnya di Jln Danau claster Baitul Jannah dan yang terakhir dan sampai sekarang masih proses pembangunan di Jln Karang Indah , jalan tembusan dari Timur Indah ke Kantor Samsat kota Bengkulu. Perasarana yang kami sediakan ada Musholah dan TPA, tapi ada yang tidak ada fasilitas umum yang kami sediakan karena beberapa perumahan dekat dengan pemukiman sehingga sudah tersedia.⁶⁴

Bentuk rumah yang diterima oleh konsumen sama sfesifikasinya dengan bentuk rumah yang ditawarkan PT. Hiba Mitra Devinda. Adapun Spesifikasi Teknis rumah yang ditawarkan :⁶⁵

⁶³Ramdani, Direktur Utama, Wawancara pada tanggal 2 Mei 2017.

⁶⁴Ramdani, Direktur Utama, Wawancara pada tanggal 2 Mei 2017.

⁶⁵Brosur PT. Hiba Mitra Devinda ,*Perumahan Baitul Jannah*”, 2017.

Tabel 4.1
Spesifikasi Teknis rumah PT. Hiba Mitra Devinda

• Pondasi	Batu Gunung
• Dinding	Bata Merah
• Kusen	Kayu Setara Kelas 2
• Pintu	Utama : kayu, kamar : Kayu
• Lantai	Keramik : 40x40
• Sanitair	WC Jongkok Septictank Sehat dan Permanen Kementrian Kesehatan
• Plafon	Gypsum
• Atap	Genteng Mental
• Rangka Atap	Baja Ringan
• Carport	Pavling Blok
• Air Bersih	Sumur Bor / PDAM
• Listrik	Sesuai Ketentuan PLN

B. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap KPR Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Ekonomi Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Sistem perumahan syariah sudah menjadi keputusan para ulama fiqh sejak tahun 1990. Berikut kutipan Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islami (dibawah Mukhtamar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah Al-Majma' Mukhtamar VI, Volume 1, hlm. 81). Majlis Majma' Al-Fiqh Al-Islami menyelenggarakan Mukhtamar ke-6 di Jeddah KSA, tanggal 17-23 Sya'ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M.

Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada Al-Majma' serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi memutuskan:⁶⁶

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal. Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga, baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariat karena termasuk praktik riba.

Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, diantaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.
 2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan yang sesuai syariat.
 3. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
 4. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istiṣnā'*, jika dianggap sebagai satu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalahpahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan.
- Tidak lupa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang berlaku untuk akad *istiṣnā'*, sebagaimana yang dijelaskan ulama, dan akad *istiṣnā'* berbeda dengan akad salam.

Fatwa DSN MUI IV 2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahia bit*

⁶⁶Organisasi Konferensi Islam (OKI), "*KPR dan Peran ...*,"

Tamlik (IMBT), *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*, termasuk dalam hal ini pembiayaan kredit pemilikan rumah Syariah.

PT. Hiba Mitra Devinda memiliki sistem KPR yang berkonsep Syariah, Darisegi modal Halal, karena modal yang digunakan 100% dari modal perusahaan sendiri tanpa ada investor baik dari Bank maupun Perorangan. PT. Hiba Mitra Devinda menggunakan akad-akad syariah seperti : *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT), *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*. Didalam pelaksanaannya Juga mengikuti aturan-aturan yang telah diatur.

KPR Syariah 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*).

KPR Syariah PT Hiba Mitra Devinda tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Obsi harga yaitu cash atau kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung konsumen yang menentukan.

Di dalam Islam dilarang melakukan *tadlis*, yaitu penipuan. Dalam bisnis, penipuan itu banyak macamnya, baik yang menyangkut kualitas kuantitas dan waktu penyerahan barang serta harga. Pada PT Hiba Mitra Devinda kualitas kuantitas dan waktu penyerahan barang serta harga sesuai dengan apa yang telah disepakati pada saat akad.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu menggunakan konsep penjualan rumah dengan proses yang dilakukan secara kredit tanpa bank, tanpa denda, bebas riba, tanpa sita dan tanpa akad bermasalah, karena pihak PT. Hiba Mitra Devinda menyediakan 3 akad yang dapat dipilih oleh konsumen yaitu akad *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT), *As-Sallam* dan *Al-Istishna'*.
2. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu Secara umum pelaksanaan KPR Syariah yang digunakan sepenuhnya sesuai dengan konsep KPR dalam Islam seperti tidak adanya bunga, dana halal, dan tidak melakukan *tadlis* (penipuan), dan akadnya jelas.

B. Saran

1. PT. Hiba Mitra Devinda masih perlu dilakukan sosialisasi secara berkelanjutan kepada masyarakat agar masyarakat dapat mengetahui seluk beluk tentang Developer syariah terutama produk-produk yang ada pada Developer syariah khususnya produk KPR syariah.
2. Agar nasabah baru tertarik dengan produk KPR syariah, maka pihak PT. Hiba Mitra Devinda sebaiknya bisa menjelaskan secara detail tentang

produk KPR syariah itu sendiri dan menekankan pada konsep dan keuntungan yang bisa diperoleh pada nasabah tersebut.

3. PT. Hiba Mitra Devinda sebaiknya lebih diperbanyak iklan dan komunikasi tentang produk KPR syariah.
4. Diharapkan kepada PT. Hiba Mitra Devinda agar bangunan yang ditawarkan lebih berkonsep syariah, Seperti interior-interior yang digunakan bentuk-bentuknya bernuansa Islami.

DAFTAR PUSTAKA

- Asiyah, Binti Nur, “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*”, Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015.
- Alma, Buchari & Donni Juni Priansa, “*Manajemen Bisnis Syariah*”, ALFABETA CV, Bandung, 2009.
- Alwi, Muhammad. ” *Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk)*, Skripsi, Jakarta, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 2011.
- Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2001.
- Biro Hukum PU, “*Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan*”,. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015.
- Hardjono, ”*Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*”. PT.Pustaka Grahatama Jakarta, 2008.
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al Qur’an, Jakarta, 2000.
- Kertajaya, Hermawan dan Muhammad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, Mizan, Bandung, 2006.
- Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Mardani. *Ayat-ayat dan hadis ekonomi syariah*, Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2014.
- Rahardjo, Handri, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Yanggo, Chuzaimah T dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer cet. III*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1997.

Ikatan Akuntan Indonesia, *Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan 103*,
www.ebookakuntansisyariah.com, 2007 .

Organisasi Konferensi Islam (OKI), “*KPR dan Peran Pemerintah–Keputusan Majma’ Al-Fiqh Al-Islāmi*”, dalam <http://pengusahamuslim.com/kpr-dan-peran-1811.html> , diakses pada 26 Nopember 2015.

Permen 13 13102010, *-final13-PERMEN-M-2010 TATA CARA PELAKSANAAN KPR BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH BERSUBSIDISERTA KPR SARUSUNA BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI.pdf*. diakses pada tanggal 3 MEI 2017.

Wahyuni, Sintha “*Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Periode 2013/2014)*”. skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Iain Purwokerto, 2015.

Sumber Bank Indonesia, *KPR Subsidi dan Non Subsidi*,(
<http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>),
diakses pada tanggal 19 Desember 2015 pukul 13:57.

Djuwaini, Dimyauddin. *pengantar fiqh muamalah*, Yogyakarta: pustaka pelajar,
2008

Devita, Irma. *Over Kredit Rumah*, <http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 3 januari 2017 pukul 13.54.

Sudarsono, Heri. *Bank dan lembaga keuangan syariah*, Yogyakarta: Ekonisia,
2008.

Suhendi, Hendi. *Fiqh muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers. 2014.

S, Burhanuddin. *Hukum Bisnis Syariah*, Yogyakarta: UII Press. 2011.

Sari, Irma, dkk. *Lembaga keuangan*, Yogyakarta : PT. Intan Sejati Klaten, 2010.

Kasmir. *Bank dan lembaga keuangan lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers. 2014.

DOKUMENTASI



