

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah

a. Definisi

Bahasa Yunani (*sustēma*) dan bahasa Latin (*systēma*) adalah sumber kata sistem. Dengan kata lain, sistem adalah *entitas* yang terdiri dari komponen atau bagian yang bekerja sama untuk memungkinkan informasi, materi, atau energi mengalir untuk mencapai tujuan..¹⁶ Fatansyah menyatakan bahwa "Sistem adalah suatu tatanan (*integrasi*) yang terdiri dari sejumlah komponen fungsional (dengan satuan-satuan fungsi dan tugas khusus) yang saling berhubungan dan secara bersama-sama bertujuan untuk memenuhi suatu proses tertentu".¹⁷

Pembiayaan, yang didefinisikan sebagai pengeluaran atau pendanaan, sering kali mengacu pada uang yang diberikan untuk mendukung investasi yang direncanakan. Apakah Anda melakukannya sendiri atau

¹⁶ Laudia Tysara, 'Pengertian Sistem Dan Contohnya, Ketahui Penerapannya Dalam Kehidupan', *Liputan6*, 2021, p. 4<<https://www.liputan6.com/ho-t/read/4688978/pengertian-sistem-dan-contohnya-ketahui-penerapannya-dalam-kehidupan>> [accessed 22 November 2023 Pukul 16:02].

¹⁷ Tim UNP, 'Konsep Dasar Dan Pengertian Sistem', *Bpakhm Universitas Negeri Padang*, 2018.

meminta orang lain melakukannya.¹⁸

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendefinisikan pembiayaan sebagai penyediaan dukungan dana untuk memenuhi kebutuhan atau untuk memperoleh produk, aset, atau jasa tertentu; pembiayaan sering kali melibatkan tiga pihak. Ketiga pihak tersebut adalah penyedia dana, penyedia produk, aset, atau jasa tertentu, dan pihak yang menggunakan komoditas, aset, atau jasa tertentu.¹⁹

Kata "syariah" sering kali dihubungkan dengan politik dan bisnis di Indonesia. Istilah "keuangan syariah", "perbankan syariah", dan "ekonomi syariah" tentu sudah tidak asing lagi di telinga Anda. Istilah-istilah ini sudah umum digunakan. Aturan-aturan dalam agama Islam terkait dengan definisi syariah. Hukum syariah mengatur bagaimana manusia berinteraksi dengan Allah, orang lain, dan alam. Syariah berasal dari hadits dan Al-Qur'an. Setiap Muslim harus memahami apa yang dimaksud dengan syariah ekonomi. Alasannya adalah agar seorang Muslim dapat terpengaruh untuk melakukan bisnis sesuai dengan ajaran agama. Anda harus mengilhami diri Anda dengan prinsip-prinsip dasar ekonomi syariah.²⁰

¹⁸ Tim Editorial Rumah.com, 'Apa Itu Pembiayaan? Pembiayaan Adalah Penyediaan Uang Atau Tagihan', *Rumah.Com*, 2022.

¹⁹ Tim Ojk, 'Apa Itu Kredit Dan Pembiayaan', *Ojk*, 2021.

²⁰ Husnul Abdi, 'Pengertian Syariah Islam, Fungsi, Tujuan, Dan Nilai-Nilainya Dalam Ekonomi', *Liputan 6*, 2023 <<https://www.liputan6.com/hot/read/5214975/pengertian-syariah-islam-fungsi-tujuan-dan-nilai-nilainya-dalam-ekonomi>> [accessed 22 November 2023 Pukul 17:11].

Dengan demikian, sistem pembiayaan syariah adalah sarana penghimpunan dana yang mendasarkan penyediaan barang dan jasa pada peraturan dan prinsip-prinsip syariah.

b. Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah

Keadilan (*'adl*), keseimbangan (*tawazun*), kebaikan (*maslahah*), *universalisme (alamiyah)*, dan ketiadaan *gharar, maisir, riba, zhulm, risywah*, dan hal-hal haram lainnya merupakan prinsip-prinsip umum dari kegiatan ekonomi pembiayaan syariah. Hukum syariah sangat dipatuhi dalam keuangan syariah. Fondasi keuangan syariah modern adalah seperangkat aturan yang, meskipun tidak selalu dilarang di negara-negara tempat lembaga keuangan syariah berada, meliputi:

1) Membayar atau membebaskan bunga

Hukum Islam memandang pinjaman berbunga sebagai praktik yang menindas di mana peminjam menderita sementara pemberi pinjaman mendapatkan keuntungan. Bunga adalah riba, dan riba dilarang dalam hukum Syariah.

2) Berinvestasi dalam bisnis yang terlibat dalam kegiatan terlarang

Membuat dan mendistribusikan daging babi atau alkohol dilarang dalam Islam. Tindakan-tindakan semacam ini dilarang atau dianggap haram. Oleh karena

itu, mendanai usaha-usaha semacam ini juga dilarang.

3) Spekulasi (*maisir*)

Semua bentuk spekulasi atau perjudian, yang dikenal sebagai *maisir*, benar-benar dilarang oleh hukum Syariah. Oleh karena itu, pengaturan di mana kepemilikan produk bergantung pada kejadian tak terduga di masa depan dilarang bagi lembaga keuangan syariah.

4) Ketidakpastian dan risiko (*gharar*)

Peraturan keuangan Islam melarang mengambil bagian dalam transaksi yang melibatkan banyak risiko dan/atau ketidakjelasan. *Legitimasi* risiko atau ketidakpastian dalam investasi diukur dengan istilah "*gharar*".

Keuangan Islam didasarkan pada dua prinsip utama selain larangan-larangan sebelumnya:

- a) Finalitas material dari transaksi: Setiap transaksi harus memiliki dasar ekonomi yang sah.
- b) Pembagian keuntungan/kerugian: Dalam keuangan Islam, pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kontrak membagi risiko dan keuntungan/kerugian transaksi. Tidak ada yang bisa mendapatkan keuntungan lebih banyak dari transaksi ini dibandingkan pihak

lainnya.²¹

c. Perbedaan Pembiayaan Syariah dengan Konvensional

Perusahaan Pembiayaan Syariah (PP Syariah), secara umum, adalah perusahaan pembiayaan yang mendasarkan operasinya pada atau mengikuti aturan kontrak syariah (yaitu hanya menyediakan pembiayaan/pendanaan kepada masyarakat umum). Dewan Pengawas Syariah (DPS) merupakan bagian dari kerangka kerja organisasi manajemen PP Syariah, dan bertugas untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip syariah diterapkan secara akurat dan efektif. Berikut ini adalah kegiatan usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah yang diatur dalam POJK Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah:

- 1) Pembiayaan Jual Beli: jenis pembiayaan ini meliputi penyediaan barang melalui jual beli sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang telah disepakati oleh para pihak;
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk usaha-usaha bisnis yang menguntungkan dalam jangka waktu tertentu dengan bagi hasil sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang telah disepakati

²¹ Dosen Masoem University, *Prinsip Dan Jenis Pengaturan Pembiayaan Dalam Syariah*, Masoem University, 2022 <<https://masoemuniversity.ac.id/berita/prinsip-dan-jenis-pengaturan-pembiayaan-dalam-syariah.php>> [accessed 22 November 2023 Pukul 17:36].

oleh para pihak;

- 3) Pembiayaan jasa adalah penyediaan jasa dalam bentuk pinjaman (dana talangan), pemberian barang dan/atau jasa dengan atau tanpa imbalan (*ujrah*) sesuai dengan akad pembiayaan syariah yang disepakati para pihak.
- 4) Kegiatan usaha pembiayaan syariah lain sesuai dengan persetujuan OJK.

Tidak seperti pembiayaan tradisional, setiap tindakan bisnis yang melibatkan pembiayaan Syariah harus mengutip dokumen yang mencakup Pernyataan Kesesuaian Syariah dari Dewan Syariah Nasional MUI atau fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Dewan Syariah Nasional-MUI). Lebih lanjut, setiap kegiatan ekonomi-baik tunggal maupun gabungan harus didasarkan pada akad Syariah. Sama halnya dengan sektor jasa keuangan lainnya, PP Syariah harus mendapatkan persetujuan dari OJK dan mencatatkan kegiatan usahanya.²²

d. Akad-akad KPR Syariah

Landasan dari produk KPR syariah adalah rencana pembiayaan yang berasal dari aturan syariah Islam. Pihak yang mengajukan KPR syariah akan membeli rumah yang

²² Otoritas Jasa Keuangan, '*Pembiayaan Syariah*, Alternatif Pembiayaan ZamanNow!', OJK, 2020 <<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20647#:~:text=Secara umum%2C prinsip kegiatan usaha,risywah%2C dan objek haram lainnya.>> [accessed 22 November 2023 Pukul 17:41].

diinginkan oleh bank. Selanjutnya, konsumen harus melakukan pembayaran cicilan bulanan dalam jangka waktu dan jumlah yang telah ditentukan agar mereka dapat memiliki rumah tersebut sepenuhnya. Ketentuan-ketentuan ini diatur dalam salah satu akad yang menjadi dasar perjanjian antara bank dan Anda, pihak yang mengajukan KPR syariah. Ada beberapa pilihan pembiayaan KPR syariah yang tersedia dalam setiap akad. Untuk menyelesaikan proses pengajuan KPR syariah, berikut ini adalah jenis-jenis akad yang biasanya ada.²³

1) Akad *Murabahah* atau Jual Beli

Kata "*murabahah*" berasal dari bahasa Arab "*ar-ribhu*," yang berarti keuntungan. Kontrak *murabahah* didefinisikan dalam literatur fikih sebagai pembelian dan penjualan dengan harga awal ditambah keuntungan tambahan.²⁴

Akad *murabahah* memfasilitasi perizinan dan pengawasan produk perbankan syariah, membantu pengembangan dan implementasi produk oleh para pelaku industri, dan menawarkan kepastian hukum dan transparansi produk untuk mendukung pengembangan

²³ Tim Cimb Niaga, 'Ingin Mengajukan KPR Syariah? Kenali 4 Akad Berikut', *Cimb Niaga*, 2023 <<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/ingin-mengajukan-kpr-syariah-kenali-4-akad-berikut>> [accessed 25 November 2023 Pukul 07:01].

²⁴ Dr.H.Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah*, ed. by Rendy, 1st edn (Jakarta: Kencana, 2019).

perilaku pasar yang dapat berdampak pada prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk perbankan syariah. Hal ini mengindikasikan adanya transaksi jual beli yang dapat dipercaya, ketika penjual memberikan informasi yang jelas dan jujur kepada pembeli mengenai harga modal dan margin.²⁵

Q.S. Al-Baqarah [2]:275, yang menyatakan, "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba," memberikan landasan hukum untuk transaksi murabahah. Selanjutnya, Sebagaimana dikatakan dalam *Q.S. An-Nisa [4]: 29, "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. Selain itu, ingatlah bahwa Allah Maha Penyayang kepadamu dan janganlah kamu membunuh dirimu."*

2) Akad *Istishna* atau Pesan Bangun

Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) mendefinisikan *istishna* sebagai perjanjian antara dua pihak, dalam hal ini penjual (*shani*) dan pembeli (*mustashni*), untuk memesan barang berdasarkan

²⁵ Tim Cimb Niaga, 'Murabahah Adalah Akad Yang Penting Dalam Perbankan Syariah', *Cimb Niaga*, 2023 <<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/murabahah> adalah akad yang penting dalam perbankan syariah > [accessed 25 November 2023 Pukul 07:12].

kriteria yang telah disepakati bersama. Pemesan diwajibkan untuk membayar produk yang dipesan, dan penjual diwajibkan untuk menyediakannya. Sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, *Shani* akan menyediakan barang yang diinginkan. Dia memiliki dua pilihan untuk melakukannya: sendiri atau dengan bantuan pihak lain.²⁶

3) Perjanjian sewa-beli, atau *Ijarah mutaniyah bi tamlik*

Dalam *Ijarah al-Muntahiya bit Tamlik*, istilah "*at-ta'jiir/al-ijarah* (sewa)" dan "*at-tamliik* (kepemilikan)" digabungkan. Secara bahasa, *at-ta'jiir* berasal dari kata *al-ajr*, yang berarti imbalan atas kerja dan juga berarti upah. Sedangkan *al-ijarah* adalah istilah untuk upah, yaitu sejumlah uang yang diterima sebagai imbalan atas kerja. Sementara itu, *al-ijarah* menurut para ulama adalah akad atas suatu pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas dan waktu yang jelas, atau akad yang memberikan manfaat yang jelas berupa zat yang ditentukan atau disifati dalam tanggungan.²⁷

²⁶ Rully Desthian, 'Akad *Istishna* Adalah: Syarat, Skema, Dan Hal Yang Membatalkannya Baca Artikel Detikfinance, "Akad *Istishna* Adalah: Syarat, Skema, Dan Hal Yang Membatalkannya"', DetikFinance, 2022 <<https://finance.detik.com/solusiukm/d-6361701/akad-istishna-adalah-syarat-skema-dan-hal-yang-membatalkannya>> [accessed 25 November 2023 Pukul 07:35].

²⁷ Nasrulloh Ali Munif, 'Analisis Akad *Ijarah Muntahiyabittamlik* Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia', *AnNisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 3.2 (2017), 57-80 <<https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-275>>.

Sementara itu, kata "*at-tamliik*" diterjemahkan menjadi "membuat orang lain memiliki sesuatu." Frasa "*at-tamliik*" berarti "kepemilikan benda, kepemilikan manfaat, baik dengan imbalan atau tidak," dan tidak menyimpang dari definisi ini. "Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan *opsi* pemindahan kepemilikan objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan perjanjian sewa" adalah apa yang didefinisikan oleh Habsi Ramli sebagai *Ijarah mumtahiyah bittamlik*.²⁸

4) Akad *musyarakah mutanaqishah*

Jenis kerja sama untuk kepemilikan suatu objek atau aset antara dua pihak atau lebih dikenal sebagai *musyarakah mutanaqishah*. Dalam hal hak kepemilikan salah satu pihak berkurang sementara hak kepemilikan pihak lain bertambah sebagai hasil dari kerjasama ini. Pengalihan kepemilikan ini dimungkinkan melalui mekanisme pembayaran untuk penambahan hak kepemilikan. Hak salah satu pihak berpindah kepada pihak lain setelah berakhirnya kerjasama jenis ini.²⁹

²⁸ Lian Fuad, 'Konsep *Al-Ijarah Mumtahiyah Bittamlik* Dalam *Syariah Islamiyah*', 2018, 1–9.

²⁹ 'Ainul Imronah, '*Musyarakah Mutanaqishah*', *Al Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4.1 (2018) <<https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>>.

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

a. Definisi

Istilah "*fatwa*," yang mengacu pada gagasan atau interpretasi tentang suatu masalah yang berkaitan dengan hukum Islam, berasal dari bahasa Arab (فتوى, *fatwā*). Kata Arab untuk "*fatwa*" secara sederhana berarti "*nasihat*," "*saran*," "*jawaban*," atau "*pendapat*." Yang dimaksud adalah keputusan atau rekomendasi resmi yang dibuat oleh lembaga atau individu yang diakui, yang disampaikan oleh seorang ulama atau *mufti*, sebagai tanggapan atas pertanyaan dari pemohon fatwa yang tidak memihak (*mustafti*). Oleh karena itu, orang yang meminta fatwa tidak diwajibkan untuk mematuhi pedoman atau ketentuan fatwa yang telah diberikan kepadanya.³⁰

Pengembangan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan ekonomi pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya, termasuk perbankan, asuransi, dan reksadana, merupakan tanggung jawab Majelis Ulama Indonesia (MUI), dimana Dewan Syariah Nasional menjadi salah satu anggotanya. Dalam rangka memenuhi harapan umat Islam dalam bidang ekonomi dan mendorong penerapan ajaran Islam di bidang keuangan dan ekonomi yang sesuai dengan syariat Islam, maka

³⁰ Wikipedia, '*Fatwa*', *Wikipedia*, 2023 <<https://id.wikipedia.org/wiki/Fatwa>> [accessed 23 November 2023, Pukul 10:30].

dibentuklah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (Dewan Syariah Nasional-MUI).³¹

Pembentukan Dewan Syariah Nasional-MUI merupakan langkah untuk meningkatkan efektivitas dan sinkronisasi respon ulama terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan tantangan ekonomi dan keuangan. Semua kasus dan masalah yang memerlukan fatwa akan diterima dan ditangani secara *kolektif* sehingga semua Dewan Pengawas Syariah (DPS) di lembaga keuangan syariah dapat mencapai konsensus tentang bagaimana menanganinya. Dalam rangka mendorong penerapan prinsip-prinsip syariah di bidang keuangan dan ekonomi, Dewan Syariah Nasional-MUI secara konsisten akan menjadi yang terdepan dalam beradaptasi dengan lanskap ekonomi dan keuangan masyarakat Indonesia yang terus berubah dengan cepat.³² Dengan demikian, Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI adalah keputusan atau posisi organisasi tentang masalah hukum yang berkaitan dengan usaha bisnis yang sesuai dengan Syariah.³³

b. Tugas Dewan Syariah Nasional-MUI

³¹ Jaih Mubarak, 'Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah', 2004, 79–93.

³² K.H. Miftachul Akhyar, 'Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia', Dewan Syariah Nasional Mui, 2020 <<https://Dewan.Syariah.Nasional.mui.or.id/kami/pengurus/>> [accessed 23 November 2023 Pukul 19:07].

³³ SKC Prudential, 'Kumpulan Fatwa Dewan Syariah Nasional Mui', 2023 <https://www.shariaknowledgecentre.id/id/regulatory_data/fatwa/> [accessed 23 November 2023 Pukul 19:13].

Tugas-tugas Dewan Syariah Nasional MUI ialah

- 1) Fatwa mengenai sistem, aktivitas, produk, dan layanan LPS, seperti LKS dan LBS, perlu diterbitkan;
- 2) Mengawasi penerapan fatwa DPS di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- 3) Menyusun Petunjuk Pelaksanaan Fatwa untuk memberikan penjelasan tambahan atas fatwa-fatwa tertentu agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam penerapannya di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- 4) Mengirimkan Ta'limat atau surat edaran kepada LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- 5) Pada LKS, LBS, dan LPS lainnya, memberikan rekomendasi calon anggota dan/atau menarik kembali usulan calon anggota DPS;
- 6) Memberikan Bimbingan kepada Calon ASPM dan/atau menarik kembali Bimbingan ASPM;
- 7) Menerbitkan Pernyataan Kesesuaian Syariah atau Kesesuaian Syariah atas Barang dan Jasa yang dikeluarkan oleh Otoritas yang Berwenang;
- 8) Fatwa mengenai sistem, aktivitas, produk, dan layanan LPS, seperti LKS dan LBS, perlu diterbitkan;
- 9) Mengawasi penerapan fatwa DPS di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- 10) Menyusun Petunjuk Pelaksanaan Fatwa untuk memberikan penjelasan tambahan atas fatwa-fatwa

tertentu agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam penerapannya di LKS, LBS, dan LPS lainnya;

- 11) Mengirimkan Ta'limat atau surat edaran kepada LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- 12) Pada LKS, LBS, dan LPS lainnya, memberikan rekomendasi calon anggota dan/atau menarik kembali usulan calon anggota DPS;
- 13) Memberikan Bimbingan kepada Calon ASPM dan/atau menarik kembali Bimbingan ASPM;
- 14) Menerbitkan Pernyataan Kesesuaian Syariah atau Kesesuaian Syariah atas Barang dan Jasa yang dikeluarkan oleh Otoritas yang Berwenang;³⁴

c. Wewenang Dewan Syariah Nasional-MUI

- 1) Memberikan peringatan kepada LKS, LBS, dan LPS lain untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI;
- 2) Menyarankan kepada pihak yang berwenang untuk mengambil tindakan yang diperlukan apabila peringatan tersebut tidak diindahkan;
- 3) Bagi LKS, LBS, dan LPS lain yang melakukan pelanggaran, membekukan dan/atau membatalkan sertifikat syariahnya;

³⁴ Tim Dewan Syariah Nasional Mui, 'Fatwa Dewan Syariah Nasional Mui', *Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*, p. 3 <<https://DewanSyariahNasionalmui.or.id/kami/sekilas/>> [accessed 24 November 2023 Pukul 19:17].

- 4) Mengabulkan atau menolak permintaan LKS, LBS, dan LPS lain atas usul penggantian atau pemberhentian DPS pada lembaga yang bersangkutan;
- 5) Mendorong pihak terafiliasi untuk masuk ke dalam ranah keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah; dan
- 6) Membentuk aliansi dan melakukan kerja sama dengan berbagai entitas, baik lokal maupun internasional, untuk mengembangkan usaha di bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah.³⁵

3. Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank

a. Definisi

Metode yang menggunakan sistem syariah untuk membeli rumah tanpa dikenakan bunga adalah melalui kredit rumah syariah, yang tidak melibatkan bank atau lembaga keuangan lainnya. Yang harus Anda lakukan untuk membeli rumah dengan kredit rumah syariah adalah menghubungi pengembang perumahan.³⁶

Calon pembeli dan pengembang dapat melakukan negosiasi harga rumah dan kemudian mencapai kesepakatan harga jual dengan menerapkan aturan harga syariah. Sementara itu, prosedur pengajuan KPR syariah

³⁵ Tim Dewan Syariah Nasional Mui, 'Fatwa', *Dewan Syariah Nasional Mui*, 2020, p. 4 <<https://DewanSyariahnasionalmui.or.id/kami/sekilas/>> [accessed 24 November 2023 Pukul 17:10].

³⁶ Tim Editorial Rumah.com, 'Kredit Rumah Syariah Tanpa Bank, Tanpa Riba', *Rumah.Com*, 2023, pp. 1-2 <<https://www.rumah.com/panduan-properti/kredit-rumah-syariah-tanpa-bank-77583>> [accessed 25 November 2023 Pukul 17:23].

tanpa bank pada dasarnya sama dengan KPR konvensional. Untuk menyelesaikan akad kredit di kantor notaris/PPAT, pembeli tetap harus mengurus pajak jual beli hingga lunas setelah melakukan pembayaran uang muka dan membicarakan rencana cicilan.

Salah satu kemungkinan terbaik yang dapat dipertimbangkan sebagai inspirasi dalam membangun rumah idaman adalah rumah syariah. Alasannya adalah karena membeli rumah dengan sistem cicilan dengan harga yang terjangkau merupakan cara terbaik untuk membayar rumah dengan cara mencicil, yang merupakan faktor penting yang harus dipertimbangkan. Dengan struktur keluarga yang baik, prosedur transaksi rumah syariah pada umumnya cukup mudah untuk dipahami dan dipraktekkan. Cicilan rumah syariah juga menghindari keterlibatan organisasi keuangan dari luar, sehingga transaksi dapat diselesaikan secara *eksklusif* antara pembeli dan pengembang *real estate*.³⁷

b. Karakteristik

Adapun karakteristiknya ialah:

a) Menekankan Pada Kepemilikan

Seluruh properti syariah adalah milik Anda. Jadi, utamakan membeli daripada menyewa. Pelanggan dapat

³⁷ Yunike Purnama, 'Mengenal Cicilan Rumah Syariah Tanpa Bank, Kamu Wajib Tahu Caranya!', *Jogja Aja*, 2021.

membeli rumah langsung dari pengembang di bawah inisiatif perumahan syariah, melewati bank dan pihak ketiga. Dalam hal pengembangan proyek properti syariah, pengembang dan bank tidak bekerja sama untuk memberikan kredit kepemilikan rumah (KPR) atau membiayai pembangunan proyek kepada konsumen.

b) Skema Properti Syariah yang Diterapkan

Pengembang biasanya menggunakan akad '*istishna*', atau akad inden, dalam membangun perumahan syariah. Menurut OJK, '*istishna*' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati antara pembeli dan penjual rumah syariah.

c) Saat membeli dan menjual, tidak ada penambahan atau pengurangan.

Jika Anda membeli *real estate* syariah secara tunai atau cicilan, total biaya akan sama dengan yang telah disepakati; tidak akan ada "biaya tersembunyi" atau biaya tambahan. Perumahan syariah biasanya disesuaikan dengan kemampuan keuangan calon pembeli, terutama jika dibayar dengan cicilan.

d) Properti di bawah hukum Syariah yang bebas dari riba dan penyitaan

Transaksi properti syariah tidak menghasilkan bunga, denda, atau bahkan penyitaan, berbeda dengan

istilah "*kredit*" dalam konsepsi tradisional.³⁸ Organisasi keuangan yang mematuhi hukum Syariah tidak diperbolehkan mendapatkan keuntungan dari transaksi riba, karena hal ini bertentangan dengan hukum Islam.

c. Konsep Tanpa Bank

Properti/Perumahan Syariah mengacu pada metode kepemilikan rumah yang menerapkan hukum tanpa bantuan pihak luar, seperti bank atau organisasi keuangan lainnya. Tujuan dari "Konsep Tanpa Bank" dari Pengembang Properti Syariah adalah untuk meniadakan kebutuhan akan bank dalam hal pembiayaan dan transaksi lainnya. Kecuali jika hal tersebut merupakan sarana teknis yang tidak dapat dihindari oleh masyarakat, seperti menggunakan jasa pengiriman uang atau kegiatan lain yang tidak membahayakan bagian dari prinsip-prinsip keimanan, maka hal tersebut masih dapat digunakan. menyentuh hal-hal yang bersifat prinsip dan membahayakan keimanan masyarakat.³⁹

Pada akhirnya, biasanya tidak ada biaya yang terkait dengan pengajuan aplikasi KPR. Dengan demikian, pembeli sebenarnya menang karena ia hanya perlu membayar uang muka dan pajak penjualan dan

³⁸ Tim Editorial Rumah.com, 'Menenal Properti Syariah: Konsep, Ciri Khas, Kelebihan Dan Perbedaan', *Rumah.Com*, 2019.

³⁹ Adib Center, 'Rumah Syariah KPR', *Jasa Digital Marking Surabaya*, 2023.

pembelian (di mana pajak tidak perlu dibayar penuh) dan tidak perlu menyisihkan uang untuk proses pengajuan KPR yang sering kali cukup besar.

d. Keuntungan dan Kekurangan

Adapun keuntungan dan kekurangannya:⁴⁰

1) Keuntungan

- a) Terhindar dari riba karena tidak ada bunga tetap dan cicilan bulanan tetap.
- b) *Developer* tidak menerapkan denda atau menyita rumah jika *debitur* menunggak pembayaran. Proses yang digunakan untuk mencapai solusi mufakat adalah diskusi dan pertimbangan.
- c) Lebih hemat biaya karena KPR syariah tanpa bank hanya membutuhkan uang muka, cicilan rumah, dan pajak jual beli.
- d) Dibandingkan dengan KPR bank konvensional, prosedur yang harus dilalui tidak terlalu rumit.

2) Kekurangan

- a) Jangka waktu cicilan yang diberikan, yaitu sekitar lima tahun atau enam puluh kali cicilan, lebih pendek dibandingkan dengan bank.

⁴⁰ Rumah.com, 'Kredit Rumah Syariah Tanpa Bank, Tanpa Riba'.

- b) Dibandingkan dengan KPR tradisional, jangka waktu yang lebih pendek menghasilkan cicilan bulanan yang lebih besar.
- c) Tidak mendapatkan asuransi jiwa dan kebakaran pada KPR syariah dari bank penyedia layanan KPR.

4. Konsep Resiko

Suatu situasi dianggap berisiko jika tidak jelas dan memiliki potensi bahaya, hasil, atau konsekuensi yang disebabkan oleh proses saat ini atau kejadian di masa depan.⁴¹ Risiko, seperti yang didefinisikan oleh KBBI, adalah akibat yang merugikan (berbahaya, merusak) dari suatu tindakan atau kegiatan.⁴²

a. Macam – Macam Risiko Usaha

Bergantung pada sifatnya, risiko bisnis dapat dibagi menjadi 5 kategori, yang meliputi:

- 1) Risiko murni adalah risiko yang pasti mengakibatkan kerugian. Bencana adalah salah satu contohnya.
- 2) Risiko *spekulatif* adalah jenis risiko yang dapat muncul ketika seseorang dengan sengaja mengambil kesempatan untuk mendapatkan keuntungan, seperti dalam kasus kredit, bursa saham, undian berhadiah,
- 3) Risiko *fundamental* adalah risiko yang memiliki

⁴¹ M.Ak. Muhyiddin, S.Ak., 'Pengertian Dan Konsep Risiko', 2020, 1–10 <file:///C:/Users/Dell/Downloads/01 Pengertian Konsep Risiko-1.pdf>.

⁴² Tim Cnn, 'Mana Yang Benar Menurut Kbbi, Resiko Atau Risik?', *CNN*, 2023 <https://www.cnnindonesia.com/edukasi/20231109095718_569_1021_851/mana_yang_benar_menurut_kbbi_resiko_atau_risiko> [accessed 1 May 2024].

dampak signifikan dan berasal dari lingkungan atau alam. Badai, banjir bandang, gempa bumi, dan tsunami adalah beberapa contohnya.

- 4) Risiko khusus adalah risiko yang diakibatkan oleh insiden tunggal atau terpisah, sehingga relatif mudah untuk mengidentifikasi penyebabnya. Kapal tenggelam dan pesawat jatuh, misalnya
- 5) Risiko *Dinamis*: risiko yang disebabkan oleh teknologi baru.

Berdasarkan hasilnya, risiko bisnis dapat dibagi menjadi empat kategori:

- 1) Risiko yang tidak dapat diterima, yaitu risiko yang harus dihilangkan atau, jika tidak dapat dihindari, dialihkan kepada orang lain.
- 2) Risiko yang tidak diinginkan, atau risiko yang membutuhkan tingkat mitigasi atau manajemen risiko yang dapat diterima.
- 3) Risiko yang dapat ditoleransi karena hasil yang mungkin terjadi masih dalam batas-batas yang dapat diterima dikenal sebagai risiko yang dapat diterima.
- 4) Risiko yang dapat diabaikan, atau bahaya yang dampaknya sangat kecil sehingga dapat diabaikan.⁴³

Tergantung pada asal muasal atau alasannya, ada

⁴³ Muhyiddin, S.Ak. 'Pengertian Dan Konsep Risiko', 2020, 1 10 <file:///C:/Users/Dell/Downloads/01 Pengertian Konsep Risiko-1.pdf>.

dua kategori bahaya bisnis, yang meliputi:

- 1) Bahaya dari Dalam Bahaya yang muncul dari dalam organisasi dikenal sebagai risiko internal. Misalnya: kerusakan pada peralatan atau mesin, penagihan atau pembayaran yang tidak berhasil, kerusakan pada persediaan barang.
- 2) Bahaya dari Luar Bahaya dari luar adalah bahaya yang berasal dari sumber-sumber di luar organisasi. Contohnya: politik, kebijakan pemerintah, dan bencana alam.⁴⁴

Jorion (1997) membedakan tiga kategori risiko dalam bisnis, antara lain:

- 1) Risiko pada Bisnis Risiko yang diambil oleh bisnis atas keunggulan dan kualitas barang mereka yang ada di pasar dikenal sebagai risiko bisnis. Ada ketidakpastian dalam banyak kegiatan komersial sebagai akibat dari inovasi dalam teknologi, desain produk, dan pemasaran.
- 2) Risiko Strategi. Risiko yang dihadapi organisasi sebagai akibat dari perubahan signifikan dalam lanskap politik atau ekonomi dikenal sebagai risiko strategi. Karena risiko ini terkait erat dengan beberapa faktor makro yang berada di luar organisasi, risiko ini

⁴⁴ Muhyiddin, S.Ak. 'Pengertian Dan Konsep Risiko', 2020, 1 10 <file:///C:/Users/Dell/Downloads/01 Pengertian Konsep Risiko-1.pdf>.

sulit untuk diramalkan. Kebijakan politik, ekonomi, dan kebijakan lainnya adalah beberapa contohnya.

- 3) Risiko Keuangan Risiko keuangan didefinisikan sebagai risiko yang diakibatkan oleh fluktuasi yang tidak menentu di pasar keuangan. Risiko ini terkait dengan potensi kerugian di pasar keuangan, seperti gagal bayar obligasi dan kerugian akibat perubahan suku bunga.⁴⁵

b. Sumber-Sumber Risiko

Faktor-faktor risiko Godfrey (1996) menyatakan bahwa sumber-sumber risiko berikut ini perlu dikenali dan diakui sebagai langkah pertama dalam manajemen risiko:

- 1) Politik, yaitu bahaya yang diakibatkan oleh keputusan politik. Contohnya adalah opini publik, kebijakan pemerintah, pergeseran ideologi, peraturan, gejolak selama konflik, terorisme, dan kerusuhan.
- 2) Lingkungan, yaitu bahaya yang berasal dari lingkungan. Contohnya adalah undang-undang lingkungan, polusi suara, perizinan, opini publik, kebijakan perusahaan, dan dampak lingkungan.
- 3) Perencanaan, yaitu risiko yang muncul dari proses perencanaan bisnis. Contohnya adalah opini publik,

⁴⁵ Muhyiddin, S.Ak. 'Pengertian Dan Konsep Risiko', 2020, 1 10 <file:///C:/Users/Dell/Downloads/01 Pengertian Konsep Risiko-1.pdf>.

penggunaan lahan, kebijakan dan prosedur, dampak sosial dan ekonomi, dan persyaratan perizinan.

- 4) Pemasaran, yaitu bahaya yang berasal dari prosedur pemasaran. Contohnya adalah keusangan, mode, persaingan, peramalan permintaan, dan kebahagiaan pelanggan.
- 5) Ekonomi (Economic), yaitu bahaya yang berhubungan dengan kebijakan ekonomi. Contohnya termasuk suku bunga, nilai tukar mata uang, perpajakan, inflasi, dan kebijakan keuangan.
- 6) Finansial (Financial), khususnya bahaya yang berhubungan dengan keuangan perusahaan. Contohnya seperti pembagian risiko, asuransi, profitabilitas, dan kebangkrutan.
- 7) Natural (Alamiah), atau bahaya yang timbul dari alam. Contohnya termasuk kondisi tanah yang tidak terduga, cuaca, gempa bumi, kebakaran dan ledakan, dan penemuan dari situs arkeologi.
- 8) Proyek: Ini adalah risiko yang timbul dari pengerjaan proyek. Tenaga kerja dan sumber daya, komunikasi dan budaya, kematangan organisasi, dedikasi, kompetensi dan pengalaman, perencanaan dan kontrol kualitas, rencana kerja, definisi, strategi, pengadaan, dan kebutuhan untuk bekerja adalah beberapa contohnya.

- 9) Teknis (Technical), khususnya bahaya yang timbul dari masalah teknis. Contohnya termasuk efektivitas operasional, kelengkapan desain, dan ketergantungan.
- 10) Manusia: Manusia adalah sumber risiko ini. Contohnya adalah kesalahan, ketidakmampuan, kecerobohan, kelelahan, kemampuan komunikasi, budaya, dan bekerja di malam hari atau dalam kegelapan.
- 11) Kejahatan (Kriminal), atau kemungkinan terjadinya tindak kriminal. Contohnya termasuk keamanan yang tidak memadai, pencurian, vandalisme, penipuan, korupsi, dan penggelapan.

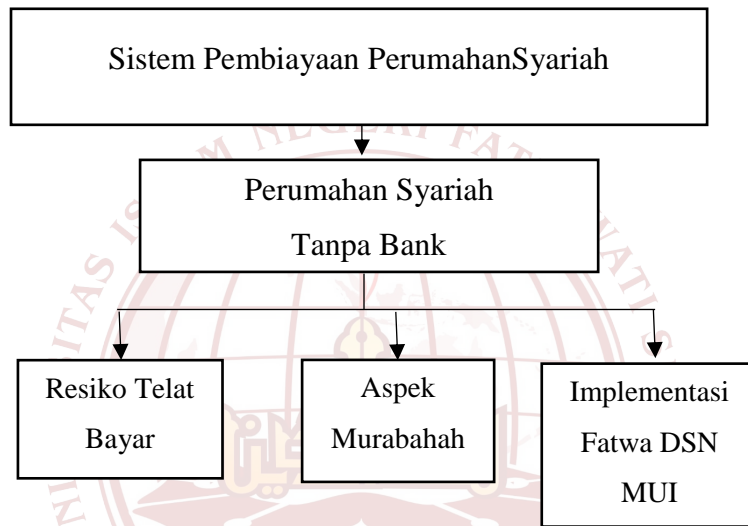
c. Penanggulangan Risiko

Risiko dapat dikelola. Berikut ini adalah strategi atau tindakan untuk mengurangi risiko:

- 1) Mengambil langkah-langkah untuk mencegah dan mengurangi potensi kejadian yang menyebabkan kerugian.
- 2) Melakukan retensi yang berarti membiarkan kerugian terjadi dan mencegah gangguan operasi dengan memberikan uang yang diperlukan untuk memulihkan kerugian.
- 3) Mengurangi risiko dengan memperdagangkan kontrak berjangka, misalnya.
- 4) Mengalihkan risiko kepada pihak lain, misalnya

dengan menandatangani kontrak asuransi dengan penyedia asuransi untuk risiko tertentu.⁴⁶

B. Kerangka Konseptual



Gambar 1.1 Kerangka Konseptual

⁴⁶ Muhyiddin, S.Ak. 'Pengertian Dan Konsep Risiko', 2020, 1 10 <file:///C:/Users/Dell/Downloads/01 Pengertian Konsep Risiko-1.pdf>.