

# KPR Indent Syariah

Oleh : Dr. Oni Sahroni, MA

## Akad bai' al-istishna'

Pertama: Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua: Ketentuan tentang Barang:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga: Ketentuan Lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.

## Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik

Pertama : Ketentuan Umum:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik

1. 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.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (دعوى), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

## Akad Murabahah

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut
4. mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
5. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
6. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
7. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
8. Jika uang muka memakai kontrak 'urbansebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan

keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka
3. penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

## **Akad Musyarakah Mutanaqishah**

### **a. *Musyarakah Mutanaqisah Indent***

Dalam hal obyek yang dibiayai belum tersedia seluruhnya pada saat akad, maka ketentuan terkait dengan waktu, kuantitas dan kualitas perlu diatur batasan kriteria dan bagaimana obyek tersebut tersedia untuk menghindari potensi gharar dan moral *hazard* yang mencakup antara lain:

- i. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* harus ditentukan secara jelas.
- ii. Kuantitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- iii. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
  - Sebagian obyek *Musyarakah Mutanaqisah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqisah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
  - Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

### **b. Dalam hal obyek *Musyarakah Mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila sebagian obyeknya telah wujud secara signifikan nilainya.**

- i. Bank dapat mengambil biaya sewa atas manfaat tanah atau infrastruktur yang telah dipersiapkan, atau;
- ii. Bank dapat mengambil biaya sewa di depan (*Ijarah Mausufah Fi Dzimmah (IMFZ)*) sebagaimana penerapan salam dalam transaksi jual beli

### **iii. Dasar Hukum**

Dasar Hukum terkait Implementasi Produk *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Fatwa-Fatwa DSN-MUI sebagai berikut:

- a. Fatwa dewan syari'ah nasional no: 06/dsn-mui/iv/2000 tentang jual beli istishna'
- b. Fatwa dewan syariah nasional nomor: 27/dsn-mui/iii/2002 tentang al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik
- c. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/Dsn-Mui/iv/2000 Tentang Murabahah
- d. Keputusan dewan syariah nasional no. 01/dsn – mui/x/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan.