

# KPR Indent Menurut Fikih Islam

Oleh : Dr. Oni Sahroni, MA

## 1. Praktik KPR Indent di Perbankan

Pembiayaan KPR Indent syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah dalam bentuk pesanan dengan menggunakan akad dan ketentuan syariah.

Transaksi dalam KPR Indent seperti transaksi jual beli murabahah untuk KKB., bedanya kendaraan yang dijual tersebut itu sudah jadi. Sedangkan dalam KPR indent, rumah tersebut itu belum jadi (indent).

- Pihak-pihak akad

Pihak-pihak akad dalam produk KPR indent adalah sebagai berikut :

1. Bank Syariah, yaitu pihak bank yang menjual dan menyewakan rumah kepada nasabah
2. Developer, yaitu pihak pengembang yang membangun rumah, karena bank sebenarnya tidak membangun rumah, tetapi developer yang membangun rumah.  
Developer itu kedudukan sama seperti dealer dalam transaksi KPB (kredit pembiayaan bermotor).
3. Nasabah, pihak yang membeli rumah.

- Tahapan akad

Tahapan-tahapan akadnya sebagai berikut :

4. Nasabah mengajukan pembiayaan KPR kepada Bank Syariah
1. Bank Syariah mengkaji proyek rumah yang akan dibangun oleh developer
2. Bank Syariah membeli rumah yang belum jadi tersebut dari developer
3. Bank Syariah menjual rumah yang belum jadi tersebut kepada nasabah untuk bisa digunakan pada waktu tertentu ketika pembangunan rumah sudah selesai.
4. Nasabah mencicil rumah sejak akad ditanda tangani, dengan perjanjian rumah akan diserahkan setelah jadi
5. Nasabah membayar angsuran + ujarah atas masa grace periode.

Bisa disimpulkan, transaksi KPR seperti transaksi KPB dari sisi pihak-pihak akad yang terlibat dan jenis kontraknya yaitu sewa dan pembelian.

Yang membedakan dan menjadi kekhasannya adalah :

1. Obyek akad belum tersedia, karena ketika nasabah mengajukan pembiayaan KPR kepada Bank syariah dan disetujuinya, tetapi rumah yang akan disewakan oleh bank kepada nasabah atau akan dijual kepada nasabah itu belum terwujud dan belum dibangun.
2. Bank syariah menerapkan keuntungan pada gross price, jadi selama penyiapan dan pembangunan rumah, bank sudah menetapkan dan mengambil keuntungan.

## 2. **Hajat Nasabah dan industri**

- a. Nasabah ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki uang yang cukup atau tidak bisa membayar cash.
- b. Bank syariah lebih menguntungkan jika menjual rumah dengan sistem indent, karena lebih menarik,
- c. karena nasabah bisa mendapatkan harga yang lebih murah, dari pada membeli rumah jadi.
- d. Karena nasabah bisa lebih bisa menentukan bentuk dan model rumah yang akan di bangun.
- e. Membantu nasabah baik perorangan maupun perusahaan untuk mendapatkan pembiayaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah aset (barang) dan/atau modal usaha berdasarkan sistem bagi hasil.

Obyek pembiayaan yang dapat dibiayai antara lain :

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas), dan
- d. Kegiatan usaha secara umum yang sesuai syariah.

## 5. **Aspek Legal dan Accounting**

### 6. **Aspek resiko KPR Indent**

- a. Lks tidak bisa menyerahkan rumah jadi pada waktunya
- b. LKS tidak bisa menyerahkan rumah sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah

### 7. **Ketentuan fikih**

Pembiayaan dengan skema indent dibolehkan sepanjang memenuhi ketentuan syariah sesuai akad yang digunakannya.

#### • **Ketentuan tentang barang obyek akad**

Obyek pembiayaan KPR Indent harus mengikuti ketentuan, kriteria dan bagaimana obyek tersebut tersedia untuk menghindari potensi gharar dan moral *hazard* yang mencakup antara lain:

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

- **Ketentuan tentang barang obyek akad**

- Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila sebagian obyeknya telah wujud secara signifikan nilainya.
- Bank/LKS dapat mengenakan ujah (sewa) atas manfaat tanah atau infrastruktur yang telah dipersiapkan, atau;

- **Ketentuan tentang tentang akad**

Akad-akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR indent adalah sebagai berikut :

- **KPR Indent dengan menggunakan akad bai' al-istihna'**

Akad jual beli istishna', dengan mengikuti Fatwa Dewan Syari'ah Nasional no: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli 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'.

- **KPR Indent dengan menggunakan akad al-ijarah al-maushufah fi dzimmah**

**A. Ketentuan hukum IMFZ**

Secara prinsip, para ulama berbeda pendapat tentang hukum IMFZ, yaitu sebagai berikut :

Mayoritas ahli fikih (malikiyah, syafi'iah dan hanabilah) berpendapat bahwa akad IMFZ itu boleh. Sedangkan Madzhab Hanafiah berpendapat bahwa akad IMFZ itu tidak boleh.

Perbedaan pendapat ini bersumber dari perbedaan pendapat mereka tentang hukum ijarah dan salam.

Mayoritas ahli fikih berpendapat bahwa IMFZ itu boleh karena mereka membolehkan ijarah dan salam. Madzhab Hanafiah berpendapat bahwa IMFZ itu tidak boleh karena mereka tidak membolehkan ijarah dan salam.<sup>(1)</sup>

Menurut AAOIFI, IMFZ itu dibolehkan dengan syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak akad. Dalam standar syariah (*al-ma'ayir asy-syar'iyah*) AAOIFI<sup>(2)</sup> dijelaskan :

يجوز أن تقع الإجارة على منفعة (خدمة) موصوفة في الذمة وصفا منضبطا تدرأ به الجهالة المؤدية إلى النزاع، وحينئذ لا يشترط أن تكون مملوكة للأجير حيث يتم الاتفاق على أداء الخدمة الموصوفة في الموعد المحدد لذلك ويراعى في ذلك :

١. إمكان تملك الأجير لها

٢. وقدرته على أدائها للمستأجر في الزمن المحدد للتسليم بنفسه أو بغيره

ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف، وإذا سلم الأجير غير ما تم وصفه فللمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق في المواصفات المتفق عليها. (المعيار الشرعي رقم ٣٤) إجارة الأشخاص).

"Manfaat (layanan) **boleh** dijadikan obyek ijarah maushufah fi al-dzimmah dengan syarat manfaat tersebut dijelaskan spesifikasinya yang terukur (tidak jahalah) agar terhindar dari sengketa. Manfaat yang dimaksud tidak harus telah menjadi milik pihak yang menyewakan pada saat akad, di mana kedua belah pihak hanya bersepakat untuk menyerahkan manfaat/layanan pada waktu yang telah disepakati. Manfaat yang dijadikan obyek ijarah maushufah fi al-dzimmah memungkinkan untuk dimiliki oleh penyewa, dan mu'jir (yang menyewakan) mampu untuk memenuhinya serta menyerahkannya kepada musta'jir pada waktu yang telah disepakati; ujah tidak mesti dibayar di awal apabila lafadz akad ijarah tersebut tidak menggunakan lafadz salam atau salaf; jika mu'jir menyerahkan obyek ijarahnyanya tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, maka musta'jir berhak untuk menolaknya, dan musta'jir berhak pula meminta mu'jir untuk menyempurnakan obyek ijarah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati."

Menurut standar AAOIFI di atas, transaksi IMFZ boleh jika memenuhi empat syarat :

#### **Syarat pertama : Obyek Ijarah jelas diketahui spesifikasinya**

Jika obyek ijarahnyanya, tida jelas, tidak bisa dituliskan ciri-ciri dan spesifikasinya, maka akad IMFZnya tidak sah, karena obyek yang tidak jelas adalah salah satu unsur gharar.

**Syarat kedua, manfaat itu bisa dimiliki muajjir dan bisa diserah terimakan pada waktu yang disepakati.**

Walaupun obyek ijarahnyanya belum ada, tetapi harus dipastikan bahwa muajjir bisa memiliki barang tersebut, dan muajjir bisa menyerahkannya kepada musta'jir pada waktu yang telah disepakati.

Maka jika obyek ijarah tidak atau sulit dimiliki, maka akad IMF menjadi fasid karena ijarah terhadap barang yang tidak ada dan tidak akan ada.

#### **Syarat ketiga, sebagian barangnya, harus wujud.**

Syarat ini adalah terjemahan dari syarat pertama dan kedua, maka sebagian yang signifikan dari obyek ijarah harus sudah tersedia saat akad, karena jika obyek ijarahnyanya tidak tersedia sama sekali,

---

<sup>(1)</sup> 'Izzu ad-din abnu Khujah, dalil al-ijarah, Dallah Baraka, jeddah hal.

<sup>(2)</sup> AAOIFI, al-Ma'ayir asy-syar'iyah, Bahrain, standar syariah no. Ijaratu al-Asykhass,

maka tidak bisa dijelaskan diepakati, dan sangat mungkin tidak bisa dimiliki dan tidak bisa diserahkan, ini adalah salah satu unsur gharar.

#### **Syarat keempat, Ujrah boleh dibayar cicilan atau ditunda pembayarannya (tempo).**

Jika obyek ijarah tidak bisa diserahkan tempo kecuali telah tersedia sebagiannya. Maka dalam bab ujrah, syarat-syaratnya lebih ringan, para ulama membolehkan ujrah itu dibolehkan diserahkan kemudian (tempo).

Menurut Hanabilah dan AAOIFI, ujrah boleh diserahkan kemudian, jika akadnya tidak dengan lafadz salam.<sup>(3)</sup>

#### **Ketentuan tentang down payment (DP)**

Jika musta'jir – dalam akad IMFZ - membayar sebagian upah (ujrah) atau down payment (DP) pada saat akad, maka ujrah bisa dikategorikan salah satu diantara tiga hal berikut :

1. Menjadi *wadi'ah* (titipan) yang tidak boleh di gunakan oleh LKS.

Jika menjadi wadiah, maka dana tersebut tidak boleh dikelola / digunakan oleh bank, baik seizin lks atau tidak. Jika lks menggunakannya, maka transasinya menjadi qardh.

2. Menjadi *modal investasi* , dengan syarat nasabah memberikan izin kepada LKS untuk menginvestasikan dana tersebut dengan akad mudharabah. Musta'jir menjadi pemilik modal dan muajjir menjadi pengelola.

Menurut opsi ini, maka harus dituangkan dalam akad dan dispakati antara muajjir da musta'jir tentang obyek bisnis yang akan dilakukan. Menurut opsi ini juga, majjir tidak boleh menggunakan modal tersebut duluar kesepakatan.

3. Menjadi *ujrah* yang dicicil.

Menurut opsi ini, DP tersebut adalah milik muajjir. Muajjir bisa menggunakannya untuk kepentingan pribadinya.

Sebagaimana dijelaskan dalam standar AAOIFI<sup>(4)</sup>, yaitu sebagai berikut :

يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغا محددًا إلى المؤسسة تحجزه لديه لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم – عند نكول العميل – تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثن بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

*"Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh meminta pihak yang berjanji untuk menyewa agar membayar uang muka kepada LKS sebagai jaminan keseriusan dalam menunaikan janjinya dan kewajibannya dengan syarat dana tersebut hanya sebagai pengganti sejumlah kerugian riil. Dana tersebut boleh dijadikan Wadi'ah yang tidak boleh di gunakan oleh LKS, atau boleh dijadikan modal investasi dengan syarat nasabah memberikan izin kepada LKS untuk menginvestasikan dana tersebut dengan akad*

<sup>(3)</sup> Mahmud nashar, dahawabith al-ijarah al-maushufah fi adz-dzimmah, hal. AAOIFI, al-ma'ayir asy-syar'iyah, Bahrain, hal, 'Izzu ad-din abnu Khujah, dalil al-ijarah, Dallah Baraka, jeddah hal.

<sup>(4)</sup> AAOIFI, al-Ma'ayir asy-syar'iyah, Bahrain, standar syariah no. 9 tentang IMBT,

*mudharabah. Nasabah dan LKS boleh menyepakati untuk menganggap dana tersebut sebagai ujarah yang dicicil.”*

#### **A. Kapan Muajjir / Musta’jir Memiliki Ujarah / Manfaat**

Prinsip dasarnya, bahwa muajjir / musta’jir berhak atas upah atau manfaat setelah mitranya berhak / diberi kewenangan atas upah atau barangnya.

Ujarah berlaku efektif sejak akad ditanda tangani, karena sebagian obyek ijarah sudah ada sejak akad.

##### **o KPR Indent dengan menggunakan akad MMQ**

Akad musyarakah mutanaqishah, dengan mengikuti Keputusan Dewan Syariah Nasional no. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan.

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *syirkah al-’inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
- b. Bank Syariah/LKS wajib berjanji untuk mengalihkan secara komersil seluruh porsi modalnya (*hishah*) kepada Nasabah secara bertahap dan Nasabah wajib menerima pengalihan;
- c. Teknis pengalihan secara komersil porsi modal (*hishah*) Bank Syariah/LKS diatur sesuai kesepakatan dan harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- d. Kegiatan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah seperti prinsip jualbeli, bagi hasil, atau sewa menyewa;
- e. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* dengan menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh Nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar ujarah yang disepakati;
- f. Dalam hal obyek yang dibiayai belum tersedia pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas (*ma’luman mawshufan mundhabitan munafiyan liljahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza’*);
- g. Pendapatan dari kegiatan usaha dalam *Musyarakah Mutanaqisah*, berupa pendapatan bagi hasil, margin maupun ujarah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus ditanggung bersama berdasarkan proporsi modal;

Pendapatan MMQ berupa bagi hasil dapat berasal dari:

- i. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli
- ii. Ujarah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah
- h. Nisbah keuntungan ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.

Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat didasarkan pada *future income* dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqisah*, *projected income* yang didasarkan kepada *historical income* dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.

- i. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada Nasabah.
- j. Nasabah boleh melakukan pembelian *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.
- k. Obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* boleh diatasnamakan Nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS.<sup>5</sup>

## 1. Ketentuan Khusus

### 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:
  - o Sebagian obyek *Musyarakah Mutanaqisah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqisah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
  - o Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.
- i. Dalam hal obyek *Musyarakah Mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila sebagian obyeknya telah wujud secara signifikan nilainya.
- ii. Bank dapat mengambil biaya sewa atas manfaat tanah atau infrastruktur yang telah dipersiapkan, atau;
- iii. Bank dapat mengambil biaya sewa di depan (*Ijarah Mausufah Fi Dzimmah (IMFZ)*) sebagaimana penerapan salam dalam transaksi jual beli<sup>6</sup>
- iv. Rumah harus sudah menjadi milik bank sebelum dijual ke nasabah.

---

<sup>5</sup> implementasi produk musyarakah mutanaqishah, Hasil Pertemuan DSN dengan Asbisindo di Kantor DSN MUI, Dempo 30 Agustus 2013, hal 1, dan Musyarakah Mutanaqisah, makalah yang dipresentasikan Karim Business consulting dalam industry update, Jakarta 25 april 2013, hal 3.

<sup>6</sup> implementasi produk musyarakah mutanaqishah, Hasil Pertemuan DSN dengan Asbisindo di Kantor DSN MUI, Dempo 30 Agustus 2013, hal 1, dan Musyarakah Mutanaqisah, makalah yang dipresentasikan Karim Business consulting dalam industry update, Jakarta 25 april 2013, hal 3.