

PRAKTIK AKAD KONVENSIONAL YANG BERMASALAH SECARA SYARIAH

Bisnis properti merupakan bisnis yang menggiurkan dan memiliki keuntungan yang besar. Para pelakunya yang sukses pada umumnya menjadi kaya raya dan banyak orang yang takjub karenanya. Apabila tidak hati hati dalam menjalankan bisnis ini, maka akan terjebak dalam praktik yang bermasalah secara syariah, diantaranya terdapat riba, denda, dan asuransi. Pada akhirnya, dari praktik tersebut akan menghasilkan uang yang serba bermasalah.

Rasulullah SAW bersabda:

"Jangan membuatmu takjub, seseorang yang memperoleh harta dari cara haram, jika dia infakkan atau dia sedekahkan maka tidak diterima, jika ia pertahankan maka tidak diberkahi dan jika ia mati dan ia tinggalkan harta itu maka akan jadi bekal dia ke neraka" (HR.Thabrani, Thayalisi dan Baihaqi)

Oleh karena itu, apabila developer tidak hati-hati maka dia akan terjebak kedalam riba, sehingga harta yang diperolehnya menjadi haram.

Riba merupakan dosa dan kemaksiatannya paling besar. Hal ini dapat dilihat dari :

Pertama, orang yang mengambil riba merupakan penghuni neraka dan kekal didalamnya. Allah SWT berfirman:

"Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya"(QS. Al-Baqarah: 275).

Kedua, meninggalkan (sis) riba dinilai sebagai bukti keimanan seseorang. Allah SWT berfirman:

"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman"(QS. Al-Baqarah: 278)

Ketiga, orang yang tetap mengambil riba diindikasikan sebagai seorang kaffaran atsiman yaitu orang yang tetap dalam kekufuran dan selalu berbuat dosa. Allah SWT berfirman:

"Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa"(QS. Al-Baqarah: 279)

Keempat, orang yang tetap mengambil riba diancam akan diperangi oleh Allah dan Rasul-Nya. Allah SWT berfirman:

"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu..."(QS. Al-Baqarah: 279)

Kelima, dosa teringan mengambil riba adalah seperti berzina dengan ibunya sendiri; dan lebih berat daripada berzina dengan 36 pelacur. Rasulullah SAW bersabda:

"Riba itu memiliki 73 pintu. Yang paling ringan (dosanya) adalah seperti seseorang mengawini (menzina) ibunya"(HR. al-Hakim dan al-Baihaqi).

Keenam, jika riba telah tampak nyata di suatu kaum, maka kaum itu telah menghalalkan diturunkannya azab Allah kepada mereka. Rasulullah SAW bersabda :

"Jika telah tampak nyata zina dan riba di suatu kampung maka sesungguhnya mereka telah menghalalkan sendiri (turunnya) azab Allah (kepada mereka)" (HR.al-Hakim, dari Ibn Abbas)

Didalam akad konvensional dalam penjualan rumah terdapat beberapa kesalahan secara syariah yang menimbulkan dosa riba diantaranya:

1. Bunga

Hampir semua bisnis properti konvensional tidak terlepas dari peran bank. Padahal pihak bank dalam pola pembiayaannya selalu memberlakukan bunga. Bunga dalam bank termasuk riba qard, sebagaimana sabda Rasulullah SAW :

"Manfaat/tambahan yang ditarik dari utang adalah salah satu bentuk dari riba" (HR. Baihaqi).

2. Denda

Pola pembiayaan konvensional selalu mengenakan denda apabila pihak pembeli terlambat membayar angsurannya. Denda ini dikenakan sebagai biaya ganti rugi bagi penjual/pemberi kredit serta untuk mendisiplinkan pihak penerima/pembeli dan tidak menganggap remeh dalam membayar angsuran.

Denda merupakan tambahan pembayaran atas utang karena adanya tambahan tempo (mundur karena ada keterlambatan pembayaran). Denda juga termasuk riba yang biasa diamalkan kaum jahiliyah. Hal ini sesuai dengan pendapat Imam ath-Thabari ketika menafsirkan QS. Al-Baqarah ayat 275 yang artinya *"yang demikian itu karena mereka mengatakan sesungguhnya jual beli itu tidak lain sama dengan riba"*. Imam ath-Thabari berkesimpulan bahwa riba jahiliyah adalah ketika seseorang membeli sesuatu sampai tempo tertentu yang disepakati, dan jika telah jatuh tempo dan ia belum memiliki uang untuk membayarnya, maka ia menambah (pembayarannya) dan mengakhirkan dari jatuh temponya".

Dosa transaksi (akad) dengan klausul pembayaran denda apabila terlambat membayar cicilan maka sama dengan dosa riba bunga (bank). Oleh karena itu dalam menjalankan bisnis properti sebaiknya meninggalkan klausul denda tersebut.

3. Asuransi

Praktik yang terjadi pada asuransi konvensional adalah nasabah berakad dengan perusahaan asuransi dimana nasabah bersedia membayar sejumlah uang (premi) kepada perusahaan dan perusahaan berjanji atau menjamin akan membayar sejumlah uang pertanggungan jika terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Asuransi juga termasuk riba fadl karena didalamnya terdapat pertukaran uang dengan nilai yang berbeda kuantitasnya. Misalkan bapak X membeli asuransi mobil dengan membayar premi 100 juta kemudian mobil tersebut mengalami kecelakaan, maka pihak asuransi akan memberikan nilai yang lebih besar dari 100 juta kepada bapak X. Disinilah muncul adanya tambahan sehingga disebut sebagai riba dikarenakan ada pertukaran uang yang berbeda kuantitasnya.

Selain termasuk riba fadl, didalam asuransi juga terdapat judi karena ada nasabah yang mendapatkan dan ada yang tidak mendapatkan sama sekali. Nasabah bisa mendapatkan uang pertanggungan apabila terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Apabila tidak terjadi peristiwa yang disebutkan, maka nasabah tersebut tidak akan mendapatkan uang pertanggungan. Contoh pertama, bapak X baru saja memasukan premi 1 bulan 100 ribu kemudian rumahnya terjadi kebakaran dan asuransi memberikan uang 100 juta, Kedua bapak X sudah membayar premi selama 1 tahun dengan total 100 juta, ternyata rumah bapak X tidak terjadi kebakaran sampai jangka waktu yang telah ditentukan, berarti asuransi bisa mendapatkan uang 100 juta tersebut. Disinilah digambarkan seperti berjudi, nasabah menaruh uang dan berharap akan mendapatkan kemenangan.

Terakhir terdapat gharar waktu karena nasabah tidak mengetahui kapan peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak itu terjadi. Nasabah membeli asuransi kebakaran, akan tetapi nasabah tidak pernah tahu kapan rumahnya akan mengalami musibah kebakaran.

