



**RELEVANSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) SYARIAH
TERHADAP PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERNILAI
HUMANIS ISLAMI**

***RELEVANCE OF SHARIA HOME OWNERSHIP FINANCING (PPR) TO
COMPLETION OF PROBLEMED FINANCING WITH VALUE OF ISLAMIC
HUMANIC***

Kurnaemi Anita

Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar
Email: kurnaemi.aa@stiba.ac.id

Muhammad Wahyuddin Abdullah

Pascasarjana UIN Alauddin Makassar
Email: wahyuddin.abdullah@uin.alauddin.ac.id

Muhammad Nirwan Idris

Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar
Email: muhammadnirwan@stiba.ac.id

Keywords :

*Relevance, Sharia Property,
Problemated Financing, Islamic
Humanic*

ABSTRACT

Preference in solution construction of non-performing financing based on Islamic business ethics was born from the accumulation of fiqh of muamalah conceptions. This study aimed to describe the PPR mechanism according to sharia standards and to identify the relevance of sharia PPR practices in producing non-performing financing with Islamic humanist values based on fiqh of muamalah. This is qualitative research with a phenomenological approach to the Sharia Property Developer PT Wahana Persada Indonesia. Data collection was conducted through observation and interviews with the president director, accounts receivable staff, marketing staff, and several users. This research describes the flow of financing that occurs in the field, starting from the location survey to the implementation of the Sale and Purchase Agreement and the handover of homeownership certificates. Besides, this study also finds three types of handling of problematic financing qualifications applied by developers in each cluster, starting from soft connections, restructuring, and finding a replacement for users. This is then made relevant to the values of Islamic business ethics to create an Islamic humanist financing atmosphere.

Kata kunci :

Relevansi, Properti Syariah,
Pembiayaan Bermasalah,
Humanis Islam

ABSTRAK

Preferensi dalam konstruksi penyelesaian pembiayaan bermasalah (*Non-Performing Financing*) berdasarkan etika bisnis Islam lahir dari akumulasi konsepsi fikih muamalah. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mekanisme PPR sesuai standar syariah dan menemukan relevansi antara praktik PPR Syariah dalam melahirkan penyelesaian pembiayaan bermasalah bernilai humanis Islami berasas fikih muamalah.



Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi pada Developer Properti Syariah PT Wahana Persada Indonesia. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi dan wawancara terhadap direktur utama, staf piutang, staf marketing, dan beberapa user. Penelitian ini menjabarkan alur pembiayaan yang terjadi di lapangan, mulai dari survei lokasi hingga pelaksanaan Akad Jual Beli (AJB) sampai serah terima sertifikat kepemilikan rumah. Selain itu, penelitian ini juga menemukan tiga jenis penanganan terhadap kualifikasi pembiayaan bermasalah yang diterapkan pihak developer pada setiap klasternya, mulai dari soft connection, restrukturisasi hingga mencari user pengganti. Hal ini kemudian direlevasikan terhadap nilai-nilai etika bisnis Islam sehingga melahirkan atmosfer pembiayaan bernilai humanis Islami.

Diterima: 27 September 2020; **Direvisi:** 22 Oktober 2020; **Disetujui:** 26 Oktober 2020; **Tersedia online:** 18 Desember 2020.

How to cite : Anita, K., Abdullah, M. W., Idris, M. N. (2020). Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bernilai Humanis Islam. *NUKHBATUL 'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 6 (2), 159-186. <https://doi.org/10.36701/nukhbah.v6i2.221>

PENDAHULUAN

Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah*, dan *musyārahah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiya bittamlik*, jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam* dan *istiṣnā'*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa¹. Istilah pembiayaan berdasarkan prinsip 'kepercayaan' berarti lembaga pembiayaan selaku *ṣaḥībul māl* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak².

Lebih jauh Kusumawati, Nurhayanto, Beik mengemukakan bahwa sistem pembiayaan yang diterapkan pada Lembaga Keuangan Syariah memiliki beberapa perbedaan dengan sistem pemberian kredit yang diterapkan pada lembaga konvensional. Perbedaan tersebut antara lain terletak pada akad atau perjanjian, pembagian keuntungan, dan besarnya persentase dana yang harus dikembalikan oleh debiturnya³. Pembiayaan syariah dituangkan dalam suatu perjanjian/akad yang mempunyai peranan dalam pembiayaan yang menjadi dasar

¹ Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam <https://www.bphn.go.id/data/documents/92uu007>. Diakses pada 17 Desember 2019.

² Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2008), h. 3.

³ Nidaa Nazahah Kusumawati, Nunung Nuryartono, dan Irfan Syauqi Beik, "Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi di Indonesia; Studi Perbankan Syariah Dan Konvensional", *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 6 No. 1 (Juli 2017): h. 22.



dalam aktivitas pembiayaan tersebut⁴. Hal inilah yang disebutkan oleh Iskandar dan Aqbar bahwa dalam praktik ekonomi Islam, bukan hanya keuntungan semata yang dikejar, akan tetapi perlu mengindahkan aturan syariat Islam⁵, terlebih dalam akad pembiayaan.

Dalam dasawarsa terakhir kemudian muncul Lembaga Keuangan Syariah non-bank yang menyediakan pembiayaan properti syariah. Secara spesifik, properti syariah atau perumahan berlabel syariah tidak dikenal dalam peraturan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1/2011). Label 'syariah' sehubungan dengan perumahan adalah berkaitan dengan sistem pembiayaan perumahan, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 121 UU 1/2011 yang menyatakan bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman⁶. Sedangkan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dikatakan sesuai dengan prinsip syariah dalam ekonomi Islam ketika telah sesuai dengan beberapa syarat, yaitu: *pertama*, tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak pemberi pembiayaan, maka jual beli dengan cara pembiayaan tersebut diperbolehkan. Namun, jika justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka jual beli dengan cara pembiayaan tersebut tidak diperbolehkan⁷; *Kedua*, jual beli kredit tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang melanggar hukum Islam⁸; *Ketiga*, dalam jual beli kredit tidak ada niat dari salah satu pihak untuk merugikan pihak lain⁹. Selain itu, juga harus terbebas dari unsur *ḍarar* (bahaya) dan *jahālah* (ketidakjelasan/spekulatif).

Skema Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah

Secara global, minat terhadap properti syariah terus mengalami peningkatan dalam 10 tahun terakhir terutama dipicu semakin bertambahnya

⁴Lukmanul Hakim, Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia", *AL-URBAN: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* 1, No. 2 (Desember 2017): h. 213.

⁵Azwar Iskandar, & Khaerul Aqbar, "Reposisi Praktik Ekonomi Islam: Studi Kritis Praktik Ekonomi Islam di Indonesia", *NUKHBATUL 'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam* 5, no 1 (2019): h. 39.

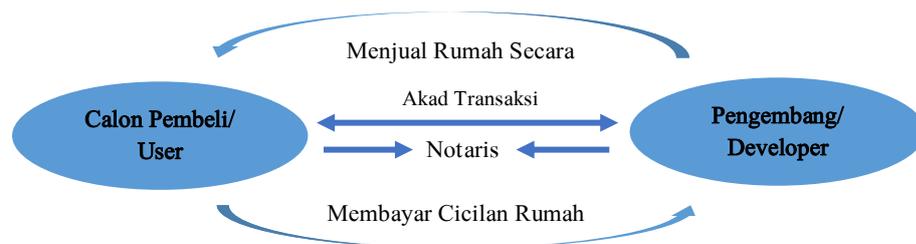
⁶<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e0d68d141b79/bolehkah-perumahan-menerapkan-hukum-syariah/>. Diakses pada 20 Februari 2020.

⁷Seperti: MAGRIB, singkatan dari *Maisir* (judi), *Aniaya* (semena-mena), *Garar* (penipuan), *Haram*, *Riba* (bunga), *Iktinaz* (menimbun barang) atau *Ikhtikar* (monopoli), dan *Batil*. Lihat: Marhamah Saleh, "Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga", *Jurnal Media Syariah*, 8 No. 1 (2011): h. 25.

⁸Muhammad Hanif, "Islamic mortgages: principles and practice", *International Journal of Emerging Markets*, 14 No. 5 (July 2019): h. 2.

⁹Afrida Putritama, "Penerapan Etika Bisnis Islam Dalam Industri Perbankan Syariah", *Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen*, 7 No. 1 (April 2018): h. 2.

masyarakat muslim¹⁰. Lebih jauh lagi, Firmansyah dan Indika mengungkapkan bahwa properti syariah non-bank lebih banyak diminati karena dinilai berbeda dengan KPR biasa dengan intermediasi perbankan. PPR syariah non-bank dipercaya lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak harus berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani¹¹. PPR syariah non-bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut; tidak ada BI *checking*, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha nonformal (seperti para pedagang), tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi nilai jual bagi para pengembang yang disampaikan melalui media promosi seperti website atau media sosial¹². Skema PPR syariah non-bank dianggap lebih sederhana dan lebih fleksibel dari sisi mekanisme pembiayaan karena tidak melibatkan intermediasi perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Pihak ketiga yang dilibatkan dalam transaksi adalah notaris yang berperan melegalkan transaksi secara hukum.



Gambar 1. Skema PPR Syariah

Skema di atas menunjukkan alur mekanisme pembiayaan yang terjadi pada Developer Properti Syariah pada umumnya, mulai dari kesepakatan akad transaksi yang digunakan hingga pencatatan di pihak notaris sebagai jaminan berbadan hukum setelah melakukan pengajuan kontrak jual beli. Sementara skema akad pembiayaan yang dipraktikkan pada PPR syariah baik pada Lembaga Keuangan Syariah atau lembaga non-bank pada umumnya adalah menerapkan akad *bai' al-taqsiṭ* (بيع التقسيط) yang secara etimologi berarti "الحصة و النصيب" atau

¹⁰Michael Lipka, "Muslims and Islam: Key Findings in The U.S. and Around The World", *Pew Research Center*, Washington, DC, USA, August 9, 2017. <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2017/08/09/muslims-and-islam-key-findings-in-the-u-s-and-around-the-world/>. Diakses pada 27 Juli 2020

¹¹Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10 no. 3 (Desember 2017): h. 226.

¹²Munadi Idris, "Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar", *Tesis* (Makassar: Ekonomi Syariah UIN Alauddin, 2014), h. 3.

bermakna membagi sesuatu menjadi beberapa bagian¹³. Sedangkan secara terminologi, Wahbah al-Zuhail mendefinisikannya sebagai:

مبادلة أو بيع ناجز، يتم فيه تسليم المبيع في الحال، و يؤجل وفاء الثمن أو تشديده. كله أو بعضه إلى أجل معلومة في المستقبل¹⁴

Artinya:

“Aktivitas jual beli yang sah ketika ada proses penyerahan barang, walaupun menunda pembayaran pada waktu yang disepakati di kemudian hari.”

Secara sederhana, *bai'ut taqṣīt* (kredit) dapat dideskripsikan dengan seseorang yang membeli barang tertentu untuk dimanfaatkan, kemudian bersepakat dengan penjual dalam pelunasan pembayaran dengan cara cicil/kredit dalam jangka waktu tertentu¹⁵. Secara umum, jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan oleh syariat. Hal ini berdasarkan pada beberapa dalil, di antaranya adalah firman Allah swt. dalam Qs. Al-Baqarah/2: 282,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”¹⁶.

Ayat ini menjadi dalil legalitas akad utang-piutang, di mana akad kredit merupakan salah satu bentuk utang sehingga keumuman ayat bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit. Begitu pun yang termaktub dalam hadis Āisyah,

اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ (رواه البخاري و مسلم)¹⁷

Artinya:

“Rasulullah saw. membeli sebagian bahan makanan dari seorang Yahudi dengan pembayaran tempo dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya”.

Dalam hadis ini Rasulullah saw. membeli bahan makanan dengan sistem pembayaran tempo yang semisal dengan kredit. Meskipun secara prinsip jual-beli kredit diperbolehkan, ada sejumlah poin penting yang perlu diperhatikan bagi praktisi jual beli kredit, di antaranya: *Pertama*, objek jual beli bukan komoditi

¹³Muhammad bin Mukrim bin Manzūr, *Lisānul 'Arab*, Jilid 7 (t. Cet; Beirut: Dar Shadir, 1433 H/ 2010 M), h. 377.

¹⁴Wahbah bin Muṣṭafā al-Zuhailī, *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āṣirah* (Cet. 1; Beirut: Dar al-Fikr, 1423 H/ 2002 M), h. 311.

¹⁵Isā bin Ibrāhīm al-Duwaisī, *Al-Buyuu' al-Jaa-izu Minhaa wa al-Mamnuu'*.

¹⁶Departemen Agama RI, *al-Qur'ān dan Terjemahnya* (Cet. 17; Jakarta: Darus Sunnah, 2002), h. 9.

¹⁷Muhammad bin Ismā'īl bin Ibrāhīm al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī* (Cet. I; Kairo: Dār Ibnu al-Jauzī, 1431 H/ 2010 M), h. 287. Lihat juga: Muslim bin al-Ḥajjāj al-Naisābūrī, *Ṣaḥīḥ Muslim* (Cet. I; Kairo: Dār Ibnu al-Jauzī, 1431 H/ 2010 M), h. 110.

ribawi yang sejenis dengan alat tukar¹⁸; *Kedua*, tidak terjadi penundaan serah terima barang dalam akad kredit, karena hal ini merupakan praktik jual beli utang dengan utang. Artinya, barang masih berada dalam tanggungan penjual dan uang masih berada dalam tanggungan pembeli. Inilah praktik jual beli *dain bid dain* yang disepakati keharamannya oleh para ulama¹⁹. Diriwayatkan dalam sebuah hadis dari Ibnu 'Umar bahwa,

أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الكالئى بالكالئى (رواه الحاكم)²⁰

Artinya:

“Bahwa Nabi saw. melarang jual beli hutang dengan hutang.”

Ibnu Hajar mengungkapkan bahwa mayoritas ulama menilai hadis ini lemah dari sisi sanad²¹. Meskipun demikian, mereka sepakat menerima kandungan maknanya, sebagaimana pernyataan Ibnul Munzir yang dinukilkan oleh Ibnu Qudāmah bahwa para fuqaha sepakat atas keharaman jual beli utang dengan utang. Lebih jauh lagi, Imam Ahmad bahkan mengatakan bahwa hal ini merupakan ijmak kaum muslimin²².

Salah satu segmen yang juga populer digunakan dalam PPR syariah adalah akad *isitṣnā'*²³. Akad *isitṣnā'* biasanya dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dan properti syariah dalam proyek konstruksi²⁴. Secara istilah, *isitṣnā'* adalah suatu akad yang dilakukan produsen dengan pihak pemesan untuk mengerjakan sesuatu sebagaimana tertera pada akad perjanjian. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI juga menyatakan bahwa akad *isitṣnā'* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustaṣni'*) dan pembuat (*ṣāni'*)²⁵. Dalam hal ini, pemesan membeli suatu barang yang dibuat oleh

¹⁸Majma' al-Fiqh al-Dauli pada Daurah Mu'tamar al-Islami, Tentang “*al-Bai' bi al-Taqṣīf'*”, Jeddah, Kerajaan Saudi Arabia, 17-23 Sya'ban 1410 H. <http://www.iifa-aifi.org/1785.html>

¹⁹Muwaffa'uddīn Ibnu Qudāmah, *al-Mugnī*, Jilid 3 (Cet. 3; Dar 'Alam al-Kutub, 1417 H/ 1997 M), h. 306.

²⁰Muḥammad bin 'Abdillāh Al-Hākim al-Naisābūrī, *al-Mustadrak 'Alā Ṣaḥīḥain*, Jilid 2 (Cet. 2; Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1422 H/ 2002 M), h. 40.

²¹Imam Ibnu Hajar dalam *Talkhīṣ al-Ḥabīr* menukilkan pendapat para pakar hadis seperti Aḥmad bin Ḥanbal dan al-Syāfi' yang melemahkan hadis ini. Lihat: Aḥmad bin 'Alī Ibnu Hajar al-Asqalānī, *Talkhīṣ al-Ḥabīr fī Takhrij Ahādīs al-Rāfi' al-Kabīr*, Jilid 3 (Cet. 1; Kairo: Muassasah al-Qurṭūbah, 1416 H/ 1995 M), h. 62

²²Muwaffa'uddīn Ibnu Qudāmah, *al-Mugnī*, Jilid 3, h. 306.

²³Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, dan Suyud Arif, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”, *Jurnal Ekonomi Islam*, 9 No. 1 (Mei 2018): h. 9.

²⁴Uma Rachamadi, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Cet. 1; Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), h. 197.

²⁵Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Cet. 2; Jakarta: MUI Pusat, 2003), h. 36.

produsen, di mana pekerjaan atau penyelesaian pesanan ada pada pihak produsen²⁶.

Kebanyakan ulama mazhab Hanafiyah dan ahli fikih kontemporer beranggapan bahwa *istishnā'* adalah akad yang diperbolehkan dan halal²⁷. Lebih jauh ulama mazhab Malikiyah dan syafi'iyah beranggapan bahwa akad *istishnā'* merupakan bentuk akad salam, sehingga mereka menegaskan akad ini boleh dijalankan bila memenuhi berbagai persyaratan akad salam²⁸, yaitu bila pihak pemesan tidak mendatangkan bahan baku, maka berbagai persyaratan salam harus dipenuhi. Akan tetapi jika pihak *mustashni'* mendatangkan bahan baku, maka yang terjadi adalah jual/sewa jasa dan bukan salam, maka berbagai persyaratan pada akad sewa jasa harus dipenuhi, di antaranya yang berkaitan dengan tempo pekerjaan dan jumlah upah²⁹. Adapun al-Bābartī mendeskripsikan skema akad *istishnā'* sebagai berikut:

الاستصناع أن يجيء إنسان إلى صانع فيقول: اصنع لي شيئاً صورته كذا، وقدره كذا، بكذا وكذا درهماً، ويسلم إليه جميع الدراهم أو بعضها أو لا يسلم³⁰

Arinya:

“istishnā' adalah akad di mana seorang mustashni' datang kepada šāni' dan berkata: buatlah untukku suatu barang dengan spesifik begini, sebanyak ini, dengan bahan ini, dan seharga ini. Kemudian ia membayar šāni' secara tunai, atau setengah pembayaran, atau dengan mengakhirkan pembayaran.”

Pradipta, Roziq, Maria juga menambahkan gambaran praktik jual beli dalam properti syariah yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah atau lembaga properti syariah non-bank dilakukan oleh pihak produsen dengan pihak pemesan dengan akad *istishnā'* untuk membuat atau mengerjakan sebuah konstruksi rumah atau bangunan di mana pemesan membeli konstruksi yang dibuat oleh produsen, sedangkan bahan dan jasa bersumber dari pihak produsen dan harus dilakukan menurut standar syariah³¹.

²⁶Wahbah bin Muṣṭafā al-Zuhailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu* (Cet. 2; Damaskus: Dar al-Fikr, 1432 H/ 2011 M), h. 342.

²⁷Muḥammad bin 'Abdīl Wāḥid al-Askandarī Ibnul Humām, *Syarh Fathul Qadīr 'Alā Hidāyatu Syarh Bidāyatul Muḩᩉadī*, Jilid 7 (Cet. 1; Beirut: Dar al-Fik, 1432 H/ 2010 M), h. 114.

²⁸Muḥammad bin 'Abdirraḩmān al-Mālikī al-Khaṩṩāb, *Mawāhibul Jalīl fī Syarh Mukhtaṩar al-Syaikh Khalīl*, Jilid 4 (Cet. 1; Damaskus: Dar al-Riḩwān, 1431 H/ 2015 M), h. 514. **Lihat juga:** Abu Zakariyyā Yaḩyā bin Syaraf al-Nawawī, *Rawḩatu al-ṩālibīn wa 'Umadatul Muḩᩉīn*, Jilid 4 (Cet. 3; Riyad: al-Maktabah al-Islāmiyyah, 1412 H/ 1991 M), h. 26.

²⁹Abu Zakariyyā Yaḩyā bin Syaraf al-Nawawī, *Rawḩatu al-ṩālibīn wa 'Umdatul Muḩᩉīn*, h. 26.

³⁰Muḥammad bin Muḩammad al-Bābartī, *al-'Ināyah Syarh al-Hidāyah*, Jilid 7 (t.Cet; Beirut: Dar al-Fikr, t.th), h. 114.

³¹Himawan Pradipta, Ahmad Roziq, Siti Maria, “Implementation of Istishna Contract in Sharia Developer (Case Study on Lukasya Land Properti)”, *International Journal of Science and Rresearch*, 7 no. 7 (July 2018), h. 357.

Pembiayaan Bermasalah (*Non-Performing Financing*)

Ironisnya, banyak terjadi penyimpangan dalam praktik PPR dengan skema syariah oleh para pengembang atau developer sehingga masih perlu diadakan tinjauan ulang dalam mekanisme transaksinya, khususnya dalam proses penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah atau *Non-Performing Financing* (NPF) merupakan rasio pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan, yaitu pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet³². Pembiayaan bermasalah menurut kualitasnya didasarkan atas risiko terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajiban menyerahkan nominal bagi hasil serta melunasi pembiayaannya³³.

Damanhur, dkk. menyatakan bahwa risiko pembiayaan bermasalah (NPF) tidak hanya terjadi pada Lembaga Keuangan non-bank, di mana hal ini juga banyak menimpa Perbankan Syariah³⁴. Bahkan menurut Mutawali, Perbankan Syariah memiliki tingkat rasio *Non-Performing Financing* yang lebih tinggi dibanding Bank Konvensional karena dipicu oleh beberapa faktor³⁵. Lebih jauh lagi, Ascarya menjelaskan bahwa salah satu faktor yang memicu terjadinya pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan dalam faktor internal dan eksternal, baik yang disebabkan oleh nasabah maupun pihak bank itu sendiri sehingga harus dicegah dengan penerapan manajemen risiko yang terstandarisasi syariah³⁶.

Dalam upaya mengakomodir permasalahan ini, maka dibutuhkan sebuah prinsip syariah agar pelaksanaan usaha tidak semata-mata mencari keuntungan dan mengesampingkan etika dan moral, akan tetapi berusaha mengelaborasi seluruh aspek sehingga mendapatkan hasil yang tidak merugikan salah satu pihak. Zaroni juga menambahkan bahwa prinsip syariah merupakan penerapan etika bisnis dalam syariat Islam, yakni mengedepankan akhlak dalam menjalankan bisnis sesuai dengan nilai-nilai Islam dan sebagai rambu dalam melakukan transaksi agar tetap berjalan dalam koridor syariah, sehingga dalam melaksanakan bisnisnya tidak perlu ada kekhawatiran sebab diyakini sebagai sesuatu yang baik dan benar³⁷. Sementara upaya penanganan yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah atau Lembaga Properti Syariah terkadang masih dijumpai beberapa praktik muamalah yang tidak sesuai dengan kode etik syariah

³²Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 50

³³Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013), h. 105.

³⁴Damanhur, et al, "What is the Determinant of Non-Performing Financing in Branch Sharia Regional Bank in Indonesia", *Emerald Reach Proceedings Series*, 1 (2018): h. 269.

³⁵Mutawali, Ahmad Rodoni, Muhammad bin Said, "Prevention Effectiveness of Non-Performing Financing in the Indonesian Islamic Bank", *Etikonomi*, 18 No. 2 (2019): h. 259.

³⁶Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h.91.

³⁷Akhmad N. Zaroni, "Bisnis dalam Perspektif Islam (Telaah Aspek Keagamaan Dalam Kehidupan Ekonomi)", *Mazahib*, 4 No. 2 (2007): h. 127-142.

sehingga menyebabkan kerugian dan kezaliman terutama pada pihak nasabah atau *user*. Salah satunya contohnya ketidaksiapan operator perbankan syariah menanggung risiko kerugian dari skema mudarabah. Hal ini menjadi indikasi bahwa akad yang terjalin antara pihak perbankan dan nasabah bukan mudarabah akan tetapi akad utang piutang yang berbunga³⁸.

Berdasarkan hal tersebut, artikel ini menyajikan hasil temu lapangan yang dilakukan pada salah satu unit usaha *sector real* yang menawarkan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah di Kota Makassar yaitu Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia dengan konsep rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana mekanisme pembiayaan yang diterapkan oleh Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia?; (2) Bagaimana relevansi PPR yang dipraktikkan oleh pihak developer terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah bernilai humanis Islami berbasis fikih muamalah?. Penelitian ini bertujuan untuk memaparkan dan menerangkan mekanisme pembiayaan yang diterapkan oleh Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia, kemudian menganalisis dan mengungkap relevansi PPR yang dipraktikkan oleh pihak developer terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah bernilai humanis Islami berbasis fikih muamalah.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif analisis dengan pendekatan fenomenologi yaitu sebuah pendekatan dengan menggunakan interaksi simbolik (*symbolic interaction*) dan membangun teori berdasarkan pengumpulan data tentang suatu fenomena yang menjadi fokus penelitian³⁹. Lokasi penelitian yaitu Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia sebagai unit usaha pengembang (*sector real*) dengan skema syariah yang mencoba memberikan kemudahan kepada masyarakat agar dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal dengan konsep jual beli sesuai standar syariah. Data diperoleh langsung dari subjek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari terdiri dari Direktur Utama, Staf Marketing dan Staf Piutang, serta beberapa *user* PT. Wahana Persada Indonesia.

Penelitian tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah (NPF) pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) oleh Lembaga Keuangan Syariah non-bank masih sangat terbatas sehingga pada penelitian ini mencoba mengembangkan penelitian yang telah dilakukan oleh sejumlah peneliti terdahulu seperti penelitian yang dilakukan Madjid tentang penanganan pembiayaan bermasalah

³⁸ Muhammad Arifin Badri, *Riba Dan Tinjauan Kritis Perbankan Syariah*, (Gresik: Yayasan Al-Furqon Al-Islami, 2017), h. 174.

³⁹ Brian Kelleher Sohn, et al, "Hearing the Voices of Students and Teachers: A Phenomenological Approach to Educational Research", *Qualitative Research in Education*, 6 No. 2 (June 2017): h. 125.

pada Bank Syariah⁴⁰. Dalam penelitian tersebut penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui penyelesaian oleh bank sendiri secara bertahap dengan pendekatan persuasif. Bila tahap pertama tersebut telah dilakukan, maka dapat digunakan langkah dan tahapan berikutnya antara lain penyelesaian melalui *debt collector*, penyelesaian melalui Kantor Lelang, penyelesaian melalui badan peradilan (*al-qaḍa*), penyelesaian melalui Badan Arbitrase (*taḥkīm*) dan Penyelesaian melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) untuk bank-bank BUMN.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Zulfikri, Sobari dan Gustiawati tentang strategi penyelamatan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah Bank BNI Syariah Cabang Bogor⁴¹. Dalam penelitiannya, strategi pertama yang digunakan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor yakni *stay strategy* atau dengan kata lain *cooperative strategy*, yang merupakan strategi di mana pihak bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah dalam konteks waktu jangka panjang. Strategi ini dilaksanakan dengan menggunakan upaya-upaya restrukturisasi (seperti *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*), yakni upaya perbaikan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, dengan tujuan penyelamatan pembiayaan sekaligus menyelamatkan usaha debitur agar sehat kembali.

Juga penelitian yang dilakukan oleh Firmansyah dan Gunardi mengenai sebuah temuan paradigma baru dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Properti Syariah. Penelitian ini mengungkapkan salah satu permasalahan yang dihadapi Properti Syariah berupa tingkat kecurangan *user* karena tidak ada proses *credit scoring* sebagaimana yang dilakukan oleh perbankan⁴². Namun, dalam penelitiannya belum dipaparkan proses penanganan pembiayaan bermasalah oleh Properti Syariah berdasarkan paradigma tersebut sehingga masih perlu diadakan kajian lanjutan.

Artikel ini merupakan pengembangan dari penelitian terdahulu terkhusus yang disebutkan di atas dan merupakan penelitian baru dalam mengungkap praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) oleh Developer Properti Syariah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah bukan hanya dari aspek strateginya namun juga nilai-nilai Islam yang lahir dari pengimplementasiannya berdasarkan fikih muamalah.

⁴⁰Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", *J-HES Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2 No. 2 (Desember 2018): h. 95.

⁴¹Ari Zulfikri, Ahmad Sobari, Syarifah Gustiawati, "Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Bank BNI Syariah Cabang Bogor", *Al-Maal; Journal of Islamic Economics and Banking*, 1 No. 1 (Juli 2019): h. 76-77.

⁴²Egi Arvian firmansyah, Ardi Gunardi, "A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage", *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 10 No. 2 (July 2018): h. 313.

PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia

Dalam muamalah ada sejumlah prinsip dan kaidah yang diatur menurut syariat⁴³. Salah satunya, dari perkataan ‘Umar bin al-Khaṭṭāb yang berbunyi: لَا يَبِيعُ فِي سُوْقِنَا إِلَّا مَنْ قَدْ تَفَقَّهَ فِي الدِّينِ⁴⁴ (Tidak boleh berjualan di pasar kami kecuali orang yang paham tentang agama), hal ini mempertegas adanya aturan main dalam praktik muamalah yang wajib diketahui oleh setiap orang yang berkepentingan di dalamnya. Untuk itu, dipandang perlu menjabarkan sistem dan mekanisme pembiayaan yang dipraktikkan oleh pihak developer.

Tabel 1. Mekanisme Pembiayaan PT. Wahana Persada Indonesia

Sistem Transaksi		
Traksaksi 2 arah (developer dan <i>user</i>)		
Tidak menerapkan sistem jaminan		
Tidak memberlakukan denda		
Tidak menerapkan <i>penalti</i>		
Tidak menggunakan asuransi		
Tidak melakukan sistim sita		
Tidak mengadakan BI <i>Checking</i>		
Alur	Mekanisme	Tindakan
1	Survey dan <i>Booking Fec (BF) Refundable</i>	<i>User</i> membayar BF sebagai tanda jadi atau keseriusan untuk melanjutkan transaksi jual beli atau pembiayaan. Nilai BF biasanya berkisar 5-10 juta rupiah, yang akan <i>include</i> dalam <i>down payment (DP)</i>
2	Permohonan dan pengajuan data <i>user</i>	Tidak ada syarat khusus untuk calon <i>user</i> sebagaimana yang diterapkan oleh perbankan. Semua akan ditentukan melalui proses <i>interview</i> dan verifikasi terkait kelayakan calon <i>user</i> .
3	<i>Interview</i> dan verifikasi	Developer menjelaskan tentang akad dan prosedur, spesifikasi rumah, dan harga. Pihak developer akan melakukan seleksi calon <i>user</i> yang ketat dan mendalam dengan mengajukan kurang lebih 40 pertanyaan sebagai alat untuk mengukur keseriusan dan karakter <i>user</i> .
4	Pembayaran <i>Down Payment (DP)</i>	<i>User</i> diminta melunasi kewajiban DP sebelum terlaksananya akad jual beli.
5	AJB	Pihak <i>user</i> melunasi angsuran hingga akhir watu yang disepakati untuk melakukan AJB dan penyerahan sertifikat atas kepemilikan lahan atau rumah

Sumber: Data diolah tahun 2020

⁴³Ismā'il Khālidī, “al-Ḍawābiṭ wa al-Qawā'id al-Syar'iyyah li al-Mu'āmalah al-Māliyyah al-Islāmiyyah”, al-Hay'ah al-Syar'iyyah li Bank al-Kuwayti al-Turki (1422 H/ 2012 M), h. 2.

⁴⁴Muḥammad bin 'Isā al-Tirmizī, *Sunan al-Tirmizī*, Juz 1 (Cet. 1; Riyad: Maktabah al'Ma'ārif, 1420 H/ 2000 M): h. 275.

Alur dan mekanisme pembiayaan dimulai dari survei lokasi oleh *user* setelah penawaran melalui media sosial. *User* yang berminat pada lahan atau unit rumah diminta melakukan pembayaran BF⁴⁵ dan DP berkisar antara 10-30% dari harga unit sesuai kebijakan developer, *include* dengan nilai BF yang telah disetorkan di awal transaksi. Selanjutnya *user* diminta melunasi angsuran hingga akhir masa tenor yang disepakati. Selama masa angsuran, status kepemilikan rumah belum sepenuhnya menjadi milik *user* karena sertifikat kepemilikan rumah masih berada di pihak developer sebagai antisipasi terhadap hal-hal yang tidak diinginkan, disamping karena sertifikat atas lahan perumahan juga masih berstatus induk. Sertifikat atas rumah atau lahan dalam ketentuan PT. Wahana Persada Indonesia masih tertahan dan digantikan dengan kuitansi pembayaran hingga berakhirnya masa angsuran dan terlaksananya AJB, serta pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)⁴⁶.

Sistem pembiayaan yang diterapkan oleh PT. Wahana Persada Indonesia dari Tabel 1 menegaskan bahwa pihak developer hanya memberlakukan transaksi 2 arah, berbeda dengan Lembaga Properti lainnya yang melibatkan Bank sebagai pihak ketiga. Pihak developer juga tidak menerapkan sistem jual beli yang secara umum diterapkan oleh Lembaga Keuangan yang mengadakan PPR atau KPR seperti jaminan, denda, asuransi, sita, *penalty*, dan BI *Checking*⁴⁷.

Lebih jauh Hasnawi menjelaskan bahwa pihak developer tidak menjadikan rumah yang sedang diangsur sebagai jaminan karena pada dasarnya rumah belum secara penuh dimiliki oleh *user*⁴⁸. Begitu pun pengakuan Nur Aman tentang peniadaan BI *Checking*, *user* PT. Wahana Persada Indonesia sebagian besar berasal dari pedagang atau wirausahawan kecil dan menengah yang tidak memiliki izin usaha⁴⁹. Hal ini menyebabkan susahnyanya menerapkan BI *Checking* sebagai salah satu upaya dalam manajemen risiko sebagaimana yang diterapkan oleh Lembaga Keuangan lainnya baik syariah maupun konvensional. Sementara akad pembiayaan yang diterapkan pihak developer adalah *baiut taqsi* untuk unit

⁴⁵Nominalnya ditentukan oleh developer, yaitu 5-10 juta.

⁴⁶Nur Aman Hammado, (45 tahun), Direktur Utama PT Wahana Persada Indonesia, *Wawancara*, 4 Maret 2020.

⁴⁷BI *Checking* merupakan sebuah istilah dari output yang dihasilkan oleh Sistem Informasi Debitur (SID). Sebutan resmi untuk BI *Checking* adalah Informasi Debitur Individual (IDI Historis) IDI Historis ini meliputi informasi seluruh penyediaan dana dengan kondisi bemasalah dal lancer mulai dari Rp. 1 ke atas. IDI Historis juga menampilkan info seputar riwayat pembayaran yang dilakukan dalam waktu 2 tahun terakhir. **Lihat:** Bank Indonesia, "Mengenai IDI Historis" dalam <http://www.bi.go.id/id/moneter/ biro-informasi-kredit/idi-historis/Contents/Default.aspx> Diakses pada 4 Januari 2020.

⁴⁸Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, *Wawancara*, 5 Maret 2020.

⁴⁹Nur Aman Hammado, (45 tahun), Direktur Utama PT Wahana Persada Indonesia, *Wawancara*, 4 Maret 2020.

yang sudah terbangun dan *istiṣnā'* untuk unit lahan yang belum atau sementara terbangun.

Nilai-Nilai Islam dalam Pembiayaan Syariah

Alam, dkk., dan Yusof menyebutkan bahwa sistem pembiayaan syariah (*Islamic financing*) yang dijalankan sesuai kaidah fikih muamalah akan melahirkan atmosfer pembiayaan yang bersifat humanis dan tidak zalim, di mana atmosfer ini dapat diukur dari keberadaan nilai-nilai Islam yang dirasakan dari praktik pembiayaan tersebut⁵⁰. Sejalan dengan ini, Kasim juga menyebutkan bahwa para pelaku bisnis harus mematuhi syariat (*shariah compliance*) sehingga kepatuhan tersebut akan melahirkan *quality management system* yang sesuai dengan nilai-nilai Islam⁵¹. Adapun nilai-nilai ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

Kemaslahatan. Maslahat disebut sebagai *ri'āyah al-maqāṣid*, karena dengan merealisasikan kemaslahatan berarti merealisasikan dan menjaga tujuan syariat⁵². Menurut istilah, kemaslahatan berasal dari kata *maṣlaḥah*, yaitu mendatangkan segala bentuk kemanfaatan atau menolak segala bentuk kerusakan atau kemudarat⁵³. Manfaat adalah ungkapan dari seluruh kenikmatan yang diperoleh dari usaha yang telah dilakukan dan segala hal yang berhubungan dengan manfaat tersebut, sedangkan kerusakan adalah seluruh akibat yang merugikan atau segala sesuatu yang ada kaitannya dengan kerusakan tersebut⁵⁴. Penerapan *maṣlaḥah* dan *mafsadah* ditentukan oleh kekuatan yang mendominasi dan banyaknya aktivitas yang dikerjakan. Jika manfaat lebih dominan dan kuat, maka disebut *maṣlaḥah*, sebaliknya jika kerusakan lebih kuat dan mendominasi maka dikategorikan sebagai *mafsadah*⁵⁵.

Menurut al-Fās, *maṣlaḥah* merupakan tujuan akhir yang ingin dicapai oleh syariat dan berbagai hikmah di balik setiap ketetapan⁵⁶. Kemudian al-Gazāli menegaskan bahwa *maṣlaḥah* merupakan penjangaan terhadap tujuan

⁵⁰Md. Mahmudul Alam, Chowdhury Shahed Akbar, et al, "The Islamic Shariah Principles For Investment in Stock Market", *Qualitative Research in Financial Markets*, 9 No. 2 (2017): h. 2. Lihat juga: Kamaru Salam Yusof, "Practices in Islamic Finance; Between Islamic Fiqh and Flexibility of Syariah", *Conference: Third Islamic Finance Conference At: Sarajevo Bosnia*, (November 2014): h. 3.

⁵¹Nor Aziah Abu Kasim, "Disclosure of Shariah compliance by Malaysian Takaful Companies", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 3 No. 1 (July 2012): h. 21

⁵²Muhammad bin 'Ali al-Syaukani, *Irsyad al-Fuhul* (Beirut: Dar al-Fikr, t.th), h. 156.

⁵³Ibrāhīm bin Musā al-Syāṭibī al-I'tiṣām, Jilid 2 (Cet. 1; Kairo: Maktabah al-Tauhid, 1429 H/ 2008 M), h. 362.

⁵⁴A. Syathir Sofyan, Salmah Said, Muhammad Wahyuddin Abdullah, "Financing Risk Measurement With Maqashid Al-Sharia Qualitative Risk", *Share*, 8 No. 1 (2019), h. 5.

⁵⁵Ibrāhīm bin Mūsā al-Syāṭibī, *al-Muwāfaqāt fi Uṣūl al-Syarī'ah*, Jilid 2 (Cet. 1; Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1997), h. 20.

⁵⁶Allāl Al-Fāsī, *Maqāṣid al-Syarī'ah al-Islāmiyyah wa Makārimuha* (Cet. 5; Dumyāt: Maktabah al-Wahdah al-arabiyyah, 1993), h. 10.

syariat Islam yang terdiri dari lima poin krusial yang terangkum dalam *maqāṣid al-syārī'ah*⁵⁷. Kelima poin tersebut merupakan konsep pertimbangan maslahat dalam menjaga agama, jiwa, akal, keturunan dan harta benda seseorang⁵⁸. Dengan demikian, apa saja yang menjamin terjaganya kelima poin tersebut dinamakan dengan *maṣlahah* dan setiap perkara yang merusaknya disebut *mafsadah*. Ungkapan *maṣlahah* dan *mafsadah* merupakan bentuk yang masih umum, yang menurut jumhur ulama adalah mengarah pada hal-hal yang berhubungan dengan urusan dunia dan akhirat, dimana konsensus syariat diturunkan untuk kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat secara bersamaan⁵⁹.

Ukhuwah (Persaudaraan). Prinsip ukhuwah dibangun untuk menghindari terjadinya manipulasi dan *miss communication* dalam sebuah transaksi. Fauzia juga menyatakan bahwa prinsip ini menjembatani harmonisasi kepentingan beberapa pihak demi perolehan manfaat bersama berdasarkan prinsip *sharing economics*⁶⁰. Hal ini karena suatu transaksi akan menjadi lancar dan terus berlangsung terutama dalam bidang bisnis karena tercipta kepercayaan antara penjual, pembeli, maupun perantara. Dalam subjektifitas perekonomian tidak ada yang dirugikan karena adanya rasa saling percaya dan mempunyai tanggung jawab terhadap bidangnya masing-masing. Selain itu, tidak ada manipulasi transaksional dalam praktik muamalah sehingga mendapatkan suatu keuntungan, dan tidak dianggap sebagai suatu kezaliman.

Rahman menyatakan bahwa hubungan antar individu dalam sistem ekonomi Islam cukup tersusun, sehingga saling membantu dan bersinergi serta lebih diutamakan daripada persaingan dan permusuhan sesama pelaku bisnis⁶¹. Ukhuwah sangat dibutuhkan dalam proses marketing yaitu pada *public relations* yang melibatkan banyak elemen masyarakat. *Public relations* memiliki gerak yang proaktif dan berorientasi masa depan, memiliki tujuan membangun, dan menjaga persepsi yang positif tentang kegiatan perekonomian di mata *public*⁶².

Keseimbangan. Nilai-nilai keseimbangan yang dimaksud merujuk pada konsep *al-falāḥ*(kejayaan) di dunia dan akhirat. Idri dan Baru menerangkan bahwa tidak ada pemisah antara kehidupan dunia dan akhirat, di mana setiap aktivitas manusia di dunia secara mutlak diyakini akan berdampak pada

⁵⁷Abū Hāmid Muḥammad bin Muḥammad al-Ghazali, *al-Mushtasyfa Min 'Ilmi al-Uṣūl*, Jilid 1 (Cet. 1; Beirut: Dār al-kutub al-'Ilmiyyah, 1413 H/ 1993 M), h. 7.

⁵⁸Usman, M. H., Aswar, A., & Irawan, A. W., "Syariat Islam dan Kemaslahatan Manusia di Era New Normal pada Kegiatan Keagamaan dan Pendidikan", *FENOMENA 12*, no. 1 (2020): h. 94.

⁵⁹Ibrāhīm bin Mūsā al-Syātibī, *al-Muwāfaqāt fi Uṣūl al-Syarī'ah*, Jilid 2, h. 5.

⁶⁰Ika Yunia Fauzia, "Perilaku Pebisnis dan Wirausaha Muslim dalam Menjalankan Asas Transaksi Syariah", *JAMAL: Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 9 No. 1 (April 2018), h. 39.

⁶¹Afazur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid 1 (t. Cet; Yogyakarta: PT Dhana Bhakti Wakaf, 1995), h. 23.

⁶²Deny Riana, dkk, *Spiritual Entrepreneur*, (Bandung; MQS Publishing, 2008), h. 23.

kehidupannya di akhirat, sehingga timbul upaya untuk berjalan sesuai koridor yang telah diatur dalam agama⁶³. Hal ini tentu saja jauh berbeda dengan sistem kapitalis atau sosialis yang hanya berorientasi pada kehidupan dunia, sehingga ekonominya dibangun diatas kepentingan individu atau kelompok⁶⁴. Keseimbangan dalam konsep kejayaan dunia dan akhirat hanya dapat dipenuhi jika keseluruhan aktivitas yang dilakukan manusia bertujuan untuk beribadah kepada Allah swt. Kesejahteraan dan kemakmuran tidak dijadikan sebagai tujuan hidup, namun ditujukan sebagai wasilah atau perantara untuk mewujudkan perintah Allah swt.⁶⁵. Tujuan hidup yang hakiki hanyalah berpedoman pada nilai-nilai Islam, di mana semua hal tersebut untuk merealisasikan perintah Allah swt., sebagaimana dalam Qs. al-An'am/6: 162,

قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ...

Terjemahnya:

“Katakanlah: Sesungguhnya sembahyangku, ibadahku, hidupku dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam”⁶⁶.

Ayat ini menjelaskan tujuan penciptaan manusia di bumi, bahwa segala kerja dan usaha harus berorientasi ibadah. Kegiatan muamalah yang dilakukan bukan semata-mata untuk mengejar kesenangan dunia, namun diwajibkan untuk menyeimbangkannya dengan kepentingan akhirat berupa ketaatan bermuamalah dalam bingkai kode etik syariat.

Keadilan. Nilai keadilan merupakan pesan tekstual dari Al-Qur'an dan sunah yang tidak terpisahkan dari transaksi muamalah. Dalam Al-Qur'an, tidak kurang dari seratus ungkapan yang memasukkan gagasan keadilan, baik dalam bentuk kata-kata yang bersifat langsung maupun tidak langsung. Demikian juga di dalamnya ada dua ratus peringatan untuk melawan ketidakadilan atau semisalnya, di mana hal tersebut mencerminkan dengan tegas komitmen Islam terhadap keadilan⁶⁷. Rahmat mengatakan bahwa keadilan dalam Al-Qur'an dibangun di atas prinsip keikhlasan, kesetaraan dan kejujuran, tidak terkecuali meliputi bidang ekonomi Islam⁶⁸.

⁶³Idri, Rohaizan Baru, “The Principles of Islamic Economics and their Implementation in Indonesia”, *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 7 No. 4 (2017): h. 338.

⁶⁴Muhammad Zeeshan Farrukh, “Capitalism, Globalization & Islamic Economic Sistim”, *Islamic Economics Journal*, 1 No. 1 (2012): h. 74.

⁶⁵Muhammad Akram Khan, “Methodology of Islamic Economics From Islamic Teachings to Islamic Economics”, *Turkish Journal of Islamic Economics*, 5 No. 1 (March 2018): h. 48.

⁶⁶Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 151.

⁶⁷Majid Khadduri, *The Islamic Conception of Justice* (t. Cet; Maryland: The John Hopkins University Press, 1984), h. 1.

⁶⁸Rahman, R. A., “Konsep Keadilan dalam Alquran”, *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam* 2, no. 1 (2016): h. 174.

Dalam hal aktivitas ekonomi, konsumsi, dan distribusi, Al-Qur'an menyebutkan larangan memakan harta dengan cara batil, dan perlunya peredaran kekayaan secara adil. Kata 'batil' menggambarkan segala sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan dan nilai, dan distribusi kekayaan yang adil⁶⁹ melukiskan nilai keseimbangan antara pribadi dan sosial.⁷⁰ Sebagaimana firman Allah swt. dalam Qs. al-Baqarah/2: 188,

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ...

Terjemahnya:

“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”⁷¹.

Ayat ini menegaskan akan haramnya memakan harta dengan cara yang haram, seperti korupsi, menipu, melakukan suap, riba, *maysir*, *garar*, *ihtikār*, dan perbuatan terlarang yang lain. Dengan demikian, upaya merealisasikan nilai-nilai keadilan Al-Qur'an dalam ekonomi dilakukan dengan menolak kompartementalisasi sekular dan kapital sehingga tercipta iklim muamalah yang bersifat humanis dan tidak zalim⁷².

Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah dalam Penyelesaian Pembiayaan Bernilai Humanis Islami

PT. Wahana Persada Indonesia memiliki penerapan standar kualifikasi pembiayaan khusus yang berbeda dengan standar kualifikasi perbankan. Hasnawi menjelaskan bahwa kualifikasi yang diterapkan oleh pihak developer terdiri dari: (a) pembiayaan lancar (kolektabilitas 1), berkisar antara 1-30 hari; (b) pembiayaan kurang lancar (kolektabilitas 2), berkisar antara 31-90 hari; dan (c) pembiayaan macet (kolektabilitas 3), berkisar antara 91-180 hari⁷³. Masing-masing dari kualifikasi ini memiliki penanganan tersendiri dari pihak developer.

Menurut Hasnawi, penanganan kualifikasi pembiayaan pada kolektabilitas 1 cukup ditempuh dengan strategi *soft connection*, yaitu pengiriman surat pemberitahuan kepada pihak *user* atau dengan menelpon langsung untuk melakukan tabayun tentang kondisi *user*. Sedangkan pada kualifikasi pembiayaan

⁶⁹Lihat: Qs. al-Hasyr/59: 7.

⁷⁰Zakiyyuddin, Konsep Keadilan Dalam al-Qur'an, *Disertasi* (Yogyakarta: Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga, 2006), h. 13.

⁷¹Departemen Agama RI, *al-Qur'ān dan Terjemahnya*, h. 30.

⁷²Zakiyyuddin, Konsep Keadilan Dalam al-Qur'an, *Disertasi*, h. 14.

⁷³Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, *Wawancara*, 5 Maret 2020.

memasuki kolektabilitas 2 ditempuh dengan melakukan perubahan formasi pembayaran atau yang diistilahkan oleh pihak developer sebagai restrukturisasi.

Tabel 2. Konfigurasi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.

Kualifikasi Pembiayaan	Waktu (Hari)	Penanganan	Tindakan
Kolektabilitas 1	1-30	<i>Soft Connection</i>	1. Mengirim surat pemberitahuan 2. Menelpon
Kolektabilitas 2	31-90	Restrukturisasi	1 Silaturahmi 2. Perubahan formasi pembiayaan
Kolektabilitas 3	91-180	Menawarkan <i>user</i> pengganti	

Sumber: Data diolah tahun 2020

Dalam tahap ini, pihak developer akan melakukan silaturahmi dan observasi untuk mengetahui kondisi *user* dan memastikan keberlangsungan pembiayaan jika masih ada itikad baik dari pihak *user*. Tujuannya adalah untuk menyegarkan kembali pembiayaan dan menyelamatkan unit rumah yang telah diangsur. Tahapan ini memudahkan dan meringankan beban angsuran *user* karena nominal uang yang telah diangsur selama masa berjalan akan terhitung sebagai DP, sehingga nilai DP bertambah dan *user* sisa membayar kekurangan angsuran yang lebih ringan dengan jadwal angsuran (tenor) tetap seperti pada awal akad⁷⁴.

Sementara untuk kualifikasi pembiayaan memasuki kolektabilitas 3, pihak developer akan menawarkan pengalihan pembiayaan dengan mencari *user* pengganti dan melakukan proses pengembalian uang yang telah disetor oleh *user* pertama secara bertahap sesuai proporsinya setelah ditemukan *user* pengganti⁷⁵. Ketiga tindakan ini dipadukan dengan kunjungan dan musyawarah bersama yang dilakukan berdasarkan asas kekeluargaan, di mana pihak developer berusaha memberikan edukasi dan pengertian kepada pihak *user* dalam mencari solusi terbaik, sehingga masing-masing pihak mendapatkan haknya dan tidak ada yang merasa terzalimi.

Adapun relevansi PPR PT. Wahana Persada Indonesia dalam melahirkan penyelesaian pembiayaan bermasalah bernilai humanis Islami berasaskan fikih muamalah dapat dijabarkan sebagai berikut: *Pertama*, relevansinya terhadap nilai maslahat. Adanya niat yang baik dari pihak developer dalam proses penyelesaian pembiayaan pada setiap klasternya dengan tujuan mencari solusi dan masalahat bersama sehingga tidak ada pihak yang merasa dizalimi, dan ini merupakan perwujudan dari nilai maslahat. Walaupun menurut Idrawati bahwa filter moral

⁷⁴Nur Aman Hammado, (45 tahun), Direktur Utama PT. Wahana Persada Indonesia, *Wawancara*, 4 Maret 2020.

⁷⁵Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, *Wawancara*, 5 Maret 2020.

dan perilaku bisnis secara Islami merupakan hal yang wajar, dalam arti bahwa dalam pencapaian keuntungan guna memaksimalkan kesejahteraan perusahaan, maka dilakukan pada tingkat yang wajar dan terkendali, sehingga menghindari keuntungan yang berlebihan⁷⁶. Tindakan ini merupakan norma perusahaan berlabel syariah, karena preferensinya adalah untuk nilai-nilai moral dan etika, bukan semata-mata disebabkan alasan ekonomi atau materi. Itulah sebabnya, tujuan bisnis Islami disebut maslahat, karena didasari oleh kebutuhan untuk mencapai kesejahteraan individu dan sosial.

Niat manajemen PT. Wahana Persada Indonesia dalam menjalankan transaksi muamalah sesuai nilai-nilai syariah merupakan pondasi amal yang dibingkai dalam proses penyelesaian pembiayaannya. Konsepsi ini diharapkan mampu melahirkan sebuah kemaslahatan yang dapat dirasa baik di dunia maupun di akhirat. Oleh karena itu, seluruh ajaran Islam dibangun di atas asas maslahat⁷⁷, maka seluruh aktivitas ekonomi juga harus dibangun di atas prinsip tersebut. Salah satu prinsip Islam dalam muamalah adalah *tahṣīl al-maṣāliḥ wa takmīlihā, wa taṭīl al-mafāṣid wa taqḥīlīhā*, yaitu mewujudkan maslahat dan memaksimalkannya, serta menghilangkan mudarat dan meminimalisirnya⁷⁸. Di antara bentuk pengaplikasiannya adalah dengan memberikan pelayanan terbaik kepada konsumen untuk meraih maslahat bersama. Sebagaimana yang tampak dalam menangani kualifikasi pembiayaan pada kolektabilitas 2 yang ditempuh dengan menawarkan restrukturisasi.

Pada tahap ini pihak developer berusaha mencari solusi terbaik untuk mewujudkan kemaslahatan kedua pihak. Hasilnya tidak hanya dirasakan oleh pihak *user*, tapi juga dirasakan oleh pihak developer selama menjalankan transaksi muamalahnya berdasarkan nilai-nilai syariah yaitu berupa kepuasan dan kelancaran dalam manajemen dan bisnis. Diakui oleh pihak manajemen bahwa selama menangani pembiayaan *user* tidak banyak menemukan rintangan atau kendala yang berarti⁷⁹. Fenomena ini kemudian dikonklusikan sebagai sebuah maslahat yang dirasakan oleh pihak developer selama menjalankan bisnis berbasis syariah.

Niat pihak developer melakukan transaksi tanpa ribawi dan mengakomodir masyarakat muslim agar bisa mendapatkan rumah dengan cara

⁷⁶Nur Khusniyah Indrawati, dkk., "Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam", *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 No. 2 (Juni 2012): h. 190.

⁷⁷Berdasarkan perkataan al-Sa'dī 'الدين مبني على المصالح' Artinya: Agama dibangun di atas maslahat. Lihat: Sa'ad bin Nashir bin 'Abdul 'Aziz al-Syaṣri, *Syarh Al Manzhumatus Sa'diyah fil Qowa'id Al Fiqhiyyah* (Cet. 2; Dar Kanuz Isybiliya, 1426 H/ 2004 M), h. 12.

⁷⁸Taqiyuddīn Abul 'Abbās Ibnu Taimiyyah, *Majmū' al-Fatāwa*, Jilid 10 (Cet. 1; Madinah: Majma' Malik Fahd, 1425 H/ 2004 M) h. 512.

⁷⁹Nur Aman Hammado, (45 tahun), Direktur Utama PT Wahana Persada Indonesia, *Wawancara*, 4 Maret 2020; Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, *Wawancara*, 5 Maret 2020.

yang mudah dan terjangkau diyakini merupakan modal utama untuk mendapatkan pertolongan Allah swt. Berangkat dari niat baik ini maka kemudian diimplementasikan dalam bentuk muamalah bernilai syariah dalam bingkai kaidah fikih. Hasilnya, kemaslahatan yang dirasakan oleh kedua pihak yang bertransaksi sehingga melahirkan sebuah spirit muamalah yang bernilai Islami. Sebagai contoh jika *user* menunggak angsuran selama 6 bulan, harga rumah 175 juta, DP 5 juta dengan angsuran yang telah disetor sebanyak 29 juta, maka setelah restrukturisasi DP diakumulasi dengan angsuran yang telah disetor sehingga total DP menjadi 34 juta. Selanjutnya, 34 juta ini dianggap sebagai DP baru sehingga jumlah pembiayaan sisa 141 juta. 141 juta ini kemudian yang diangsur selama 96 bulan dikurangi 2 tahun (angsuran berjalan) sehingga angsuran menjadi lebih ringan⁸⁰.

Tabel 3. Komparasi Pembiayaan Hasil Restrukturisasi

No	Spesifikasi	Nilai transaksi awal	Nilai restrukturisasi
1.	Harga rumah	175.000.000,- (Rp)	141.000.000,- (Rp)
2	DP	5.000.000 (Rp)	34.000.000 (Rp)
3	Angsuran berjalan	29.000.000 (Rp)	0 (mulai dari awal)
4	Waktu tenor	96 (bln)	96 (bln)-2 thn

Sumber: Data diolah tahun 2020

Membandingkan Tabel 3 di atas dengan perlakuan Lembaga Keuangan Konvensional seperti perbankan dalam menangani NPF, pihak developer menawarkan solusi yang relevan dengan nilai kemaslahatan dalam arti *user* masih bisa mempertahankan unit rumah dan mendapat penyegaran pembiayaan karena jumlah angsuran yang telah disetor selama 2 tahun dikonstruksi menjadi nilai DP baru, sehingga beban pembiayaan menjadi kurang dan menghasilkan angsuran yang lebih ringan.

Kedua, relevansinya terhadap nilai ukhuwah. Selanjutnya konsepsi penyelesaian pembiayaan bermasalah berasas *maṣlahah mafsadah* telah memberikan *framework* ukhuwah yang terbina antara pihak developer dan pihak *user*. Praktik penyelesaian pembiayaan bernuansa kekeluargaan, mulai dari penggantian istilah 'surat peringatan' sebagaimana lazimnya yang diterapkan oleh perbankan atau perusahaan *financing* lainnya menjadi 'surat pemberitahuan', bermaksud untuk menjaga perasaan *user*. Kunjungan yang dilakukan dan musyawarah mufakat untuk melahirkan masalah bersama yang diistilahkan oleh pihak developer sebagai '*soft connection*' merupakan representatif nilai ukhuwah. Sebagaimana diterangkan Hasnawi jika ada *user* yang mengalami *Non-Performing Financing*, pihak developer tidak langsung

⁸⁰Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, Wawancara, 12 Maret 2020.

menerapkan istilah kolektabilitas, namun dilihat dulu historisnya untuk mengedepankan asas *husnuzan*⁸¹. Hal senada juga diakui oleh salah satu *user* PT. Wahana Persada Indonesia yang telah mengangsur selama 2 tahun dan mengalami gagal bayar selama 6 bulan⁸².

Nilai ukhuwah yang dikemas dalam bingkai silaturahmi oleh pihak developer dengan para *user* yang mengalami permasalahan pembayaran yaitu dengan membentuk jejaring *supply chain* yang mengarah kepada *win-win solution* atau asas manfaat bersama yang terus menerus dalam jangka panjang. Hal ini sesuai dengan salah satu alat kunci hasil penelitian Gilmore, dkk., yang mengatakan bahwa dua alat kunci yang digunakan untuk mengelola situasi yang berisiko adalah penggunaan kompetensi manajerial dan jejaring (*networking*)⁸³. Pihak developer sadar bahwa dalam menjalankan praktik pembiayaan, ada tuntutan untuk senantiasa bersikap toleran terhadap *user* dalam bermuamalah dan melaksanakan haknya, agar bisa mengimplementasikan penyelesaian pembiayaan bernilai Islami. Dengan demikian, dari sisi ini, transaksi yang dibangun dapat merekatkan ukhuwah dua pihak yang terlibat dan diharap dapat tercipta hubungan yang senantiasa harmonis. Oleh karena itu, nilai ukhuwah yang terjalin tidak hanya dibangun oleh pihak developer sebagai pihak pemberi pembiayaan, namun pihak *user* juga berusaha untuk *siqah* (amanah) dalam menyelesaikan angsuran sesuai waktu yang telah disepakati⁸⁴.

Ketiga, relevansinya terhadap nilai keadilan. Dalam menerapkan pembiayaan bernilai humanis Islami, prinsip yang harus dijunjung adalah tidak ada kezaliman yang dirasakan oleh pihak-pihak yang terlibat. Semua pihak harus rida dan adil sesuai takarannya, demi terciptanya prinsip *'an tarādin minkum* dalam transaksi muamalah. Kecurangan, manipulasi, ingin untung sendiri, atau hal-hal yang bersifat zalim seperti sita, denda, *penalty*, dan riba harus ditiadakan dalam transaksi PPR yang berkomitmen terhadap skema syariah.

Pada umumnya, perbankan akan menjalankan praktik manajemen risiko sesuai standar operasional yang terstandarisasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) seperti penerapan denda sampai sita, sehingga terkadang dinilai kurang adil oleh nasabahnya. Adapun *user* PT. Wahana Persada Indonesia merasakan kepuasan dalam bermuamalah dan sangat terbantu dengan adanya penyelesaian yang penuh toleransi sehingga nilai keadilan benar-benar terwujud. Implementasi nilai keadilan yang dilakukan oleh PT. Wahana Persada Indonesia adalah dengan

⁸¹Hasnawi (45 tahun), Staf Piutang, *Wawancara*, 12 Maret 2020.

⁸²Nico, (30 Tahun), *User*, *Wawancara*, 27 Maret 2020.

⁸³Audrey Gilmore, Carson, dan A. O'Donnell, "Small Business Owner-Managers and Their Attitude to Risk", *Marketing Intelligence and Planning*, 22 No. 3 (2004): h. 349.

⁸⁴Nur Aman Hammado, (45 tahun), Direktur Utama PT Wahana Persada Indonesia, *Wawancara*, 4 Maret 2020.

menghindari unsur-unsur kezaliman, kecurangan, manipulasi, dan mengambil kesempatan dalam kesempitan yang terlihat dalam penanganan pembiayaan memasuki kolektabilitas 3, yaitu dengan pencarian *user* pengganti sebagai upaya memberikan hak masing-masing pihak sesuai proporsinya. Proses ini dinilai sebagai representative dari nilai keadilan di mana hak *user* berupa uang yang telah disetorkan selama masa angsuran akan dikembalikan secara bertahap setelah mendapat *user* pengganti. Hasilnya, lahir prinsip '*an taraḍin minkum* antara pihak developer dan pihak *user* karena muamalah dilakukan di atas asas rida dan sukarela. Inilah prinsip fundamental dalam konsep pembiayaan syariah.

Keempat, relevansinya terhadap nilai keseimbangan. Selama ini kebanyakan perusahaan menggunakan nilai tambah atau profit hanya sebagai ukuran dalam menilai kinerja manajemen⁸⁵. Singh menilai bahwa konsekuensi melihat kinerja manajemen hanya dari aspek ekonomi (uang/laba) saja menyebabkan banyak perilaku menyimpang terutama oleh pihak manajemen⁸⁶. Hal senada juga diungkapkan Indrawati bahwa perilaku manajemen yang utilitarian kerap melanggar etika yang berlaku di masyarakat⁸⁷. Komitmen pihak manajemen developer melakukan transaksi pembiayaan dibangun dalam bingkai fikih muamalah dengan tidak menjalankan praktik riba dengan skema denda, dan tidak menerapkan transaksi zalim dengan skema sita dan *penalty*. Karena pada hakikatnya skema riba, sita dan *penalty* merupakan sebuah pelanggaran syariat dan kezaliman, dan seluruh pelanggaran syariat masuk dalam kategori *mafsadah* lawan dari *maṣlahah*.

Hasil dari implementasi skema syariah dengan tujuan maslahat akan menghasilkan kebaikan di dunia dan pahala di akhirat. Kolaborasi skema muamalah berbasis nilai Islam ini kemudian merefleksikan nilai keseimbangan dalam perspektif dunia dan akhirat, yaitu meraup kebahagiaan di dunia dengan mendapatkan profit halal dan ketenangan jiwa, dan perspektif akhirat dengan mengharapkan keridaan Allah swt. Dalam praktiknya, penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dibangun berlandaskan konsepsi fikih muamalah oleh pihak developer berangkat dari niat ingin melaksanakan transaksi muamalah dengan skema syariah murni akan berimplikasi pada lahirnya keseimbangan kemanfaatan dengan meraih profit/laba di dunia dan pahala di akhirat karena hal ini bernilai ibadah.

⁸⁵Janes O. Samwel, "An Assessment of the Impact of Performance Management on Employee and Organization Performance - Evidence from Selected Private Organizations in Tanzania", *International Journal of Human Resource Studies*, 8 No. 3 (July 2018), h. 199.

⁸⁶Satwinder Singh, Tamer K. Darwish, and Kristina Potocnik, "Measuring Organizational Performance: A Case for Subjective Measures", *British Journal of Management*, 27 No. 1 (2016), h. 214.

⁸⁷Nur Khusniyah Indrawati, dkk., "Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 16 no. 2 (Juni 2012): h. 207.

Relevansi PPR bernilai keseimbangan dalam proses penyelesaian pembiayaan oleh pihak developer terlihat dari penempatan 'niat' sebagai asas fundamental membangun bisnis properti syariah ini. Niat melakukan bisnis berlandaskan nilai-nilai syariah terwujud dalam proses muamalah yang mencoba menyeimbangkan antara tujuan duniawi dan tujuan ukhrawi serta menjauhi sifat individualistik. Hasilnya, *income* berupa materi dan imateriel dapat dirasakan oleh pihak developer. Skema PPR PT.

Tabel 4. Relevansi PPR Syariah Melahirkan Penyelesaian Bermasalah Bernilai Humanis Islami

Kualifikasi Pembiayaan	Penanganan	Nilai	Implikasi	Akumulasi Kualifikasi Pembiayaan	Nilai dan Implikasi
Kolektabilitas 1	1. Mengirim surat pemberitahuan, 2. <i>Soft connection</i> (kunjungan dan musyawarah)	Ukhuwah	Terbentuk jejaring <i>supply chain</i> yang mengarah kepada <i>win-win solution</i>		1. Keseimbangan
Kolektabilitas 2	1. Niat melakukan transaksi tanpa ribawi dan mengakomodir masyarakat agar bisa mendapatkan rumah yang mudah dan terjangkau 2. Melakukan restrukturisasi	Maslahat	Melahirkan atmosfir muamalah bernilai Islami.	Niat menerapkan transaksi mumalah berbasis syariah dalam setiap segmentasinya terlihat dari seluruh penanganan secara keseluruhan	2. Berimplikasi terhadap pencapaian kemaslahatan duniawi yang bernilai ukhrawi dengan mendapatkan profit halal dan ketenangan jiwa
Kolektabilitas 3	1. Mencari <i>user</i> pengganti 2. Melakukan pengembalian setoran <i>user</i> secara bertahap sesuai proporsinya	Keadilan	Tercipta prinsip ' <i>an taraḍ in minkum</i> ' antara pihak developer dan pihak <i>user</i>		

Sumber: Data diolah tahun 2020

Wahana Persada Indonesia dalam penyelesaian pembiayaan memasuki domain tanggung jawab sosial merupakan hasil dari niat memberikan maslahat



bagi para *user*, yang diimplementasikan dalam aktivitas tanggung jawab sosial perusahaan dalam menyelamatkan angsuran rumah *user* yang telah berjalan. Selain itu, mengubah paradigma dalam bisnis yang beranggapan bahwa keuntungan perusahaan atau kepentingan pribadi adalah segalanya dan mengabaikan unsur lainnya dalam tujuan perusahaan. Hal ini sejalan dengan pernyataan Herdjanto tentang prinsip pembiayaan Islami bahwa pada saat yang sama, uang difungsikan secara hakiki, yaitu sebagai alat untuk bertransaksi dan pengukur terhadap *counter value* berupa nilai barang, jasa, dan usaha⁸⁸.

Prinsip dasar dari ekonomi dan pembiayaan Islam adalah untuk menciptakan kemaslahatan atau kesejahteraan masyarakat, dengan berpatokan pada kaidah fikih muamalah. Keempat nilai ini lahir sebagai hasil operasional manajemen perusahaan dalam praktik penyelesaian pembiayaan berbasis syariah. Hal ini menjadi referensi dalam konstruksi penanganan NPF berdasarkan etika bisnis Islam yang lahir dari akumulasi kemampuan operasionalisasi inteligensi dalam mengimplementasikan konsep fikih muamalah. Tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang diterapkan oleh pihak Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia merupakan hasil kolaborasi syariah dan konvensional dengan mengacu pada konsep fikih muamalah dalam setiap segmentasinya. Hasilnya, lahir sebuah atmosfer pembiayaan yang bernilai Islami yang sarat dengan kesan humanis dan tidak zalim.

KESIMPULAN

Mekanisme pembiayaan pada Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia dimulai dari survei lokasi, pembayaran BF sebagai tanda jadi dan pembayaran DP setelah fiksasi verifikasi dan *interview*. Selanjutnya *user* diminta melunasi angsuran hingga akhir masa tenor agar bisa melakukan AJB dan serah terima sertifikat kepemilikan rumah. Adapun relevansi nilai-nilai Islam dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PPR Developer Properti Syariah PT. Wahana Persada Indonesia dapat dilihat dari adanya nilai emaslahatan sebagai refleksi niat membangun bisnis *real estate* berdasarkan nilai-nilai syariat, niat inilah yang kemudian direalisasikan dalam penanganan pembiayaan memasuki kolektabilitas 2 (*pertama*).

Kedua, nilai ukhuwah yang tercermin dari praktik *soft connection*, di mana dalam tahap ini pihak developer melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan senantiasa menjalin hubungan silaturahmi dengan pihak *user*. Selain itu, pihak developer juga memberikan berbagai kemudahan dalam hal penyelesaian pembiayaan kepada para *user* sebagai upaya menciptakan hubungan

⁸⁸Hendy Herijanto, "Pripsip, Ketentuan, Dan Karakteristik Pembiayaan (Bank) Syariah", *Jurnal Islaminomic*, 5 No. 2 (Agustus 2016): h. 53.

yang harmonis antara kedua pihak sebagai implementasi nilai ukhuwah. *Ketiga*, nilai keadilan yang tercermin dari bentuk penanganan pembiayaan memasuki kolektabilitas 3. Hal ini berimplikasi terhadap terciptanya sebuah transaksi muamalah di atas prinsip 'an tarādin minkum. *Keempat*, nilai keseimbangan yang lahir dari niat pihak developer menjalankan bisnis tidak hanya untuk orientasi dunia semata, namun berusaha untuk menyeimbangkan antara tujuan dunia dan akhirat, di mana hal ini tergambar dari praktik muamalahnya dengan para *user* dan bentuk penyelesaian pembiayaannya secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, al-Ḥanbalī. (1996). *Musnad Imam Ahmad*. 7, Tunish: Darul Garb al-Islāmī
- Alam, M. M., Akbar, C. S., Shahriar, S. M., & Elahi, M. M. (2017). The Islamic Shariah principles for investment in stock market. *Qualitative Research in Financial Markets*, 9(2), 132–146. <https://doi.org/10.1108/QRFM-09-2016-0029>
- Al-Bābartī, Muḥammad bin Muḥammad. *al-'Ināyah Syarh al-Hidāyah*. 7, Beirut: Dar al-Fikr
- Al-Bukhārī, Muḥammad bin Ismā'īl bin Ibrāhīm. (1431/2010). *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Kairo: Dār Ibnu al-Jauzī
- Al-Fāsī, 'Allāl. (1414/1993). *Maqāṣid al-Syarī'ah al-Islāmiyyah wa Makārimuha*, Dumyāt: Maktabah al-Wahdah al-arabiyyah.
- Al-Ghazali, Abū Ḥāmid Muḥammad. (1414/1993). *al-Mushtasyfa Min 'Ilmi al-Uṣūl*. 1, Beirut: Dār al-kutub al-'Ilmiyyah
- Al-Ḥākim, Muḥammad bin 'Abdillāh al-Naisābūrī. (1422/2002). *al-Mustadrak 'Alā Ṣaḥīḥain*. 2, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah
- Al-Khaṭṭāb, Muḥammad bin 'Abdirrahmān al-Mālikī. (1431/2015). *Mawāhibul Jalīl fī Syarh Mukhtaṣar al-Syaikh Khalīl*. 4, Damaskus: Dar al-Riḍwān
- Al-Nawawī, Abu Zakariyyā Yaḥyā bin Syaraf. (1412/1991). *Rawḍatu al-Ṭalībīn wa 'Umadatul Muftīn*. 4, Riyad: al-Maktabah al-Islāmiyyah
- Al-Syāṭibī, Ibrāhīm bin Mūsā. (1418/1997). *al-Muwāfaqāt fī Uṣūl al-Syarī'ah*. 2, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah
- Al-Syāṭibī, Ibrāhīm bin Musā. (1429/2008). *Al-I'tiṣām*. 2, Kairo: Maktabah al-Tauhid
- Al-Tirmizī, Muḥammad bin 'īsā. (1420/2000). *Sunan al-Tirmizī*. 1, Riyad: Maktabah al'Ma'ārif
- Al-Zuhailī, Wahbah bin Muṣṭafā. (1432/2011). *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, Damaskus: Dar al-Fikr
- Al-Zuhailī, Wahbah bin Muṣṭafā. (1423/2002). *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āṣirah*, Beirut: Dar al-Fikr



- Antonio, M. Syafi'i. (2001). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press
- Ascarya. (2008). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Aziah Abu Kasim, N. (2012). Disclosure of Shariah compliance by Malaysian takaful companies. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 3(1), 20–38. <https://doi.org/10.1108/17590811211216041>
- Damanhur, Albra, W., Syamni, G., & Habibie, M. (2018). What is the Determinant of Non-Performing Financing in Branch Sharia Regional Bank in Indonesia. *Emerald Reach Proceedings Series*, 1, 265–271. <https://doi.org/10.1108/978-1-78756-793-1-00081>
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2003). *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta: MUI Pusat
- Farrukh, M. Z. (2012). Capitalism, Globalization & Islamic Economic Sistim. *Islamic Economics Journal*, 1(1), 73–81. <https://doi.org/10.21111/IEJ.V1I1.158>
- Fauzia, I. Y. (2018). Perilaku Pebisnis dan Wirausaha Muslim dalam Menjalankan Asas Transaksi Syariah. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 9(1), 38–56. <https://doi.org/10.18202/jamal.2018.04.9003>
- Firmansyah, E. A., & Gunardi, A. (2018). A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage. *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, 10(2), 313–324. <https://doi.org/10.15408/aiq.v10i2.7274>
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan. Journal of Theory and Applied Management*, 10(3), 223. <https://doi.org/10.20473/jmtt.v10i3.6541>
- Gilmore, A., Carson, D., & O'Donnell, A. (2004). Small business owner-managers and their attitude to risk. *Marketing Intelligence & Planning*, 22(3), 349–360. <https://doi.org/10.1108/02634500410536920>
- Hanif, M. (2019). Islamic mortgages: principles and practice. *International Journal of Emerging Markets*, 14(5), 1–30. <https://doi.org/10.1108/IJOEM-02-2018-0088>
- Hakim, L., & Amelia, A. (2019). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam*, 1(2), 212–223. <https://doi.org/10.22236/alurban>
- Herijanto, H. (2016). Prinsip, Ketentuan, Dan Karakteristik Pembiayaan (Bank) Syariah. *Islaminomic*, 5(2), 267911. <https://doi.org/http://garuda.ristekbrin.go.id/845974>
- Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah



- Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1), 1–12.
<https://doi.org/journal.uhamka.ac.id/index.php/jei>
- Ibnu Hajar, Aḥmad bin 'Alī al-Asqalānī. (1416/1995). *Talkhīṣ al-Ḥabīr fī Takhrīj Aḥādīṣ al-Rāfi' al-Kabīr*. 3, Kairo: Muassasah al-Qurṭūbah
- Ibnu Humām, Muḥammad bin 'Abdīl Wāḥid al-Askandarī. (1432/2010). *Syarh Fathul Qadīr 'Alā Hidāyatuh Syarh Bidāyatul Mubtadī*. 7, Beirut: Dar al-Fik
- Ibnu Manzūr, Muḥammad bin Mukrim. (2010). *Lisānul 'Arab*. 7, Beirut: Dar Shadir
- Ibnu Taimiyyah, Taqiyuddīn Abul 'Abbās. (1425/2004). *Majmū' al-Fatāwa*, 10, Madinah: Majma' Malik Fahd
- Ibnu Qudāmah, Muwaffaquddīn. (1417/1997). *al-Mugnī*. 3, Dar 'Alam al-Kutub
- Idri, & Baru, R. (2017). The Principles of Islamic Economics and their Implementation in Indonesia. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 7(4), 331–343.
<https://doi.org/10.6007/ijarbss/v7-i4/2809>
- Idris, M. (2014). “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar”. *Tesis*. Makassar: Ekonomi Syariah UIN Alauddin
- Indrawati, N. K., Salim, U., Hadiwidjojo, D., & Syam, N. (2012). Manajemen Risiko Berbasis Spritual Islam. *Ekuitas: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 16(2), 184–208. <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2012.v16.i2.2325>
- Iskandar, A., & Aqbar, K. (2019). Reposisi Praktik Ekonomi Islam: Studi Kritis Praktik Ekonomi Islam di Indonesia. *NUKHBATUL 'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 5(1), 39-53. <https://doi.org/10.36701/nukhbah.v5i1.68>
- Khadduri, Majid. (1984). *The Islamic Conception of Justice*. Maryland: The John Hopkins University Press
- Khālidī, Ismā'īl. (2012). “al-Ḍawābiṭ wa al-Qawā'id al-Syar'iyyah li al-Mu'āmalah al-Māliyyah al-Islāmiyyah”, *al-Hay'ah al-Syar'iyyah li Bank al-Kuwayti al-Turki*
- Khan, M. A. (2018). Methodology of Islamic Economics From Islamic Teachings to Islamic Economics. *Turkish Journal of Islamic Economics*, 5(1), 34–63. <https://doi.org/10.26414/tujise.2018.5.1>
- Kusumawati, N. N., Nuryartono, N., & Beik, I. S. (2017). Analisis Pembiayaan dan Kredit Sektor Konstruksi di Indonesia: Studi Perbankan Syariah dan Konvensional. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 6(1), 21–40. <https://doi.org/10.29244/jekp.6.1.21-40>
- Madjid, S. S. (2018). Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2), 95–109. <https://doi.org/10.26618/j-hes.v2i2.1618>
- Muslim, bin al-Ḥajjāj al-Naisābūrī. (1431/2010). *Ṣaḥīḥ Muslim*, Kairo: Dār Ibnu



al-Jauzī

- Mutawali, M., Rodoni, A., & Said, M. Bin. (2019). Prevention Effectiveness of Non-Performing Financing in the Indonesian Islamic Bank. *Etikonomi*, 18(2), 259–274. <https://doi.org/10.15408/etk.v18i2.11262>
- Nor, A. A. K. (2012). Disclosure of Shariah compliance by Malaysian takaful companies. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 3(1), 20–38. <https://doi.org/10.1108/17590811211216041>
- Pradipta, H. A. R. M. S. (2018). Implementation of Istishna Contract in Sharia Developer (Case Study on Lukasya Land Property). *International Journal of Science and Research (IJSR)*, 7(7), 357–360. <https://doi.org/10.21275/ART20183867>
- Putritama, A. (2018). Penerapan Etika Bisnis Islam Dalam Industri Perbankan Syariah. *Nominal, Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen*, 7(1), 1–20. <https://doi.org/10.21831/nominal.v7i1.19356>
- Rachamadi, U. (2009). *Produk dan Akad Perbankan Syariaah di Indonesia*. Cet. 1; Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Rahman, R. A. (2016). Konsep Keadilan dalam Alquran. *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 2(1), 167-175. <https://doi.org/10.36701/nukhbah.v2i1.12>
- Rahman, Afazur. (1995). *Doktrin Ekonomi Islam*. Jilid 1, Yogyakarta: PT Dhana Bhakti Wakaf
- Riana, D., dkk, (2008). *Spiritual Entrepreneur*. Bandung; MQS Publishing
- Rivai, V., Permata, A. (2008). *Islamic Financial Management*. Raja Grafindo Persada: Jakarta
- Saleh, M. (2011). Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga. *Media Syariah*, 8(1), 21–35. <https://doi.org/https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/medsyar/article/1740/1283>
- Samwel, J. O. (2018). An Assessment of the Impact of Performance Management on Employee and Organization Performance - Evidence from Selected Private Organizations in Tanzania. *International Journal of Human Resource Studies*, 8(3), 199–217. <https://doi.org/10.5296/ijhrs.v8i3.13415>
- Singh, S., Darwish, T. K., & Potočnik, K. (2016). Measuring Organizational Performance: A Case for Subjective Measures. *British Journal of Management*, 27(1), 214–224. <https://doi.org/10.1111/1467-8551.12126>
- Sofyan, A. S., Said, S., & Abdullah, M. W. (2019). Financing Risk Measurement With Maqashid Al-Sharia Qualitative Risk. *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 8(1), 1–30. <https://doi.org/10.22373/share.v8i1.4355>
- Sohn, B. K., Thomas, S. P., Greenberg, K. H., & Pollio, H. R. (2017). Hearing the Voices of Students and Teachers: A Phenomenological Approach to Educational Research. *Qualitative Research in Education*, 6(2), 121.



<https://doi.org/10.17583/qre.2017.2374>

Sa'ad, al-Sya'ri. (1426/2004). *Syarh Al Manzhumatus Sa'diyah fil Qowa'id Al Fiqhiyyah*. Cet. 2; Kairo: Dar Kanuz Isybiliya

Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam <https://www.bphn.go.id/data/documents/92uu007>. diakses pada 17 Desember 2019

Usanti, T. P. (2013). *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara

Usman, M. H., Aswar, A., & Irawan, A. W. (2020). Syariat Islam dan Kemaslahatan Manusia di Era New Normal pada Kegiatan Keagamaan dan Pendidikan. *FENOMENA*, 12(1), 89-106.

<https://doi.org/10.21093/fj.v12i1.2456>

Yusof, K. S. (2014). Practices in Islamic Finance; Between Islamic Fiqh and Flexibility of Syariah. *Conference: Third Islamic Finance Conference At: Sarajevo Bosnia, November, 1–17*. <http://www.researchgate.net/profile/54dd44270.pdf>

Zakiyyuddin. (2006). Konsep Keadilan Dalam al-Qur'an. *Disertasi*, Yogyakarta: Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga

Zulfikri, A., Sobari, A., & Gustiawati, S. (2019). Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Bank BNI Syariah Cabang Bogor. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 65. <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1776>

Zaroni, A. N. (2007). *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Aspek Keagamaan dalam Kehidupan Ekonomi)*. 4(2). <https://doi.org/10.21093/mj.v4i2.507>