



BP TAPERA

# FIKIH PERUMAHAN

dan Implementasinya  
dalam Pembiayaan Tapera



**Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam pembiayaan Tapera**

Copyright © 2023 BP Tabungan Perumahan Rakyat

**Diterbitkan oleh:**

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

Wisma Iskandarsyah, Jl. Iskandarsyah Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160

Hak Cipta Dilindungi oleh Undang-Undang

ISBN 978-623-09-6016-1

Cetakan ke-2 : November 2023

**Pengarah**

Drs. Adi Setianto, M.B.A  
(Komisioner BP Tapera)

Eko Ariantoro, S.E., M.A  
(Deputi Komisioner Bidang Pengerahan Dana)

Ir. Gatut Subadio, M.B.A  
(Deputi Komisioner Bidang Pemupukan Dana)

Ariev Baginda Siregar, S.E., M.B.A., ChFC  
(Deputi Komisioner Bidang Pemanfaatan Dana)

Nostra Tarigan, S.T., M.M  
(Deputi Komisioner Bidang Hukum & Administrasi)

**Penulis** Muhammad Abdul Ghoni, M.B.A., Ph.D

**Editor** Erdy Nasrul, M.Ikom

**Desain dan Layout** Nur Syamsi, S.Sn.

**Tim Pendukung** Achmad Syaiful Syaelendra, S.H.,

Shinta Kintarani Amelia, S.E., Drs. Barik Gussaini,

Sigit Pujiatmojo, S.Sos, M.Pd

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



Sambutan Komisioner BP Tapera

**Drs. Adi Setianto, M.B.A**

*Assalamualaikum wr wb,*

*Alhamdulillahirabbil 'alamin wa shalatu wassalamu 'ala  
rasulillah al karim*

Suatu kesyukuran bagi Kami dapat menerbitkan buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera* sebagai tindak lanjut dari arahan Wakil Presiden Republik Indonesia dalam peluncuran Tapera Syariah pada hari Selasa, 23 Agustus 2022 di Aceh agar BP Tapera menekankan pentingnya peningkatan literasi skema Tapera Syariah kepada masyarakat.

Kehadiran buku ini diharapkan dapat memberikan pemahaman secara lengkap kepada masyarakat terkait bisnis dan layanan Tapera berprinsip syariah untuk mewujudkan rumah pertama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sesuai Amanat UU Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan PP nomor 25 tahun 2020, salah satu asas pengelolaan Tapera adalah dana amanat.

Tujuan BP Tapera adalah menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Dengan demikian, peserta Tapera dapat memilih pengelolaan dana dengan prinsip

konvensional atau syariah. Pengelolaan dana tersebut dilakukan berdasarkan pada tata kelola yang baik dan *prudent*.

Buku ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada peserta Tapera yang memilih pengelolaan dananya berdasarkan pada prinsip syariah. Saat ini BP Tapera sudah membuat model pengelolaan dana berbasis syariah dari hulu ke hilir (*end-to end process*) yang meliputi; pengalokasian dana, pemupukan dana dan pemanfaatan dana. Kehadiran buku ini merupakan komitmen kami untuk mewujudkan asas keterbukaan penyediaan informasi yang relevan mengenai BP Tapera.

Selain itu, karya ini berkontribusi dalam literasi keuangan dan inklusi keuangan syariah sebagai upaya mewujudkan layanan BP Tapera yang dijangkau masyarakat. Harapannya, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapatkan pembiayaan perumahan: kepemilikan, pembangunan atau perbaikan rumah dengan aman dan nyaman berdasarkan prinsip syariah.

Saya mengapresiasi terbitnya buku ini, sebuah ikhtiar mulia untuk menggiatkan literasi keuangan syariah, khususnya yang berkaitan dengan Tapera Syariah. Ini merupakan kerja strategis untuk menguatkan keuangan syariah. Harapannya, banyak orang memahami Tapera Syariah sebagai jalan mewujudkan Indonesia Emas 2045. Semoga buku ini menjadi pondasi dan langkah awal BP Tapera untuk memberikan kemanfaatan dalam penelitian, dan pengembangan ilmu pengetahuan, serta edukasi keuangan bagi masyarakat Indonesia.

*Wassalamualaikum Wr Wb*

Jakarta, 15 Oktober 2023

**Drs. Adi Setianto, M.B.A**



Sambutan Ketua DPS BP Tapera

## Prof. Ir. Muh. Nadratuzzaman Hosen, MS., M.Sc., Ph.D

*Assalamualaikum wa rahmatullah wa barakatuh*

Sebagai ketua Dewan Penasihat Syariah (DPS), Saya menyambut baik penerbitan buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera*. Buku yang ditulis oleh Dr. Abdul Ghoni ini menjadi permulaan dan acuan pembahasan fikih perumahan, sekaligus pembiayaannya berprinsip syariah.

Fikih merupakan ilmu yang terus berkembang, mewarnai, dan menginspirasi zaman, memberikan pencerahan mengenai hukum sehingga masyarakat hidup dengan tertib. Dalam perkembangannya pasti akan ada perubahan mengikuti tren kekinian. Tentu buku ini, pada waktunya nanti, juga akan berkembang sesuai dinamika yang terjadi di masyarakat.

Sebagaimana kita ketahui, bahwa syariah berlaku dan tidak berubah sepanjang zaman, sedangkan fikih dapat berubah karena kebutuhan dan perkembangan zaman. Artinya hukum Islam berupa fikih akan terus berkembang sehingga perlu dibukukan secara tematik agar mudah dipahami oleh pembaca



yang menjadi peserta dan non-peserta program Tabungan Perumahan Rakyat. Juga untuk pengurus, komisioner dan deputy komisioner, serta komite Tapera.

DPS BP Tapera mengucapkan terima kasih kepada komisioner, deputy komisioner, dan *staff* BP Tapera yang berperan mendukung penerbitan buku ini. Mudah-mudahan karya ini dapat dijadikan pedoman dalam melaksanakan tugas sehari-hari.

Jakarta, 11 Oktober 2023

**Prof. Ir. M. Nadratuzzaman Hosen, MS., M.Sc., Ph.D**



Sambutan Dirjen Pembiayaan Infrastruktur  
Pekerjaan Umum dan Perumahan Kemen PUPR

**Dr. Ir. Herry Trisaputra Zuna**  
**S.E., M.T.**

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Segala puji serta syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan yang Mahaesa yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua, sehingga sampai saat ini kita masih diberikan umur dan dapat menjalani kehidupan dengan sejahtera. Shalawat serta salam kami junjungkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, serta para pengikutnya termasuk kita.

Saya mengapresiasi buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya Dalam Pembiayaan Tapera* ini dapat diterbitkan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. Sesuai dengan amanat UUD 1945 Pasal 28H ayat 1 yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan dan UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40, yaitu setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Buku ini memaparkan inovasi pembiayaan perumahan dengan prinsip syariah sebagai solusi atas permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Di antara skema pembiayaan tersebut adalah *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) atau *Staircasing*

*shared ownership* (SSO). Pembiayaan kepemilikan rumah dapat dilakukan dengan skema produk sewa beli sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Sesuai dengan target dari *Sustainable Development Goals* (SDGs) Tahun 2030, Kementerian PUPR berkomitmen mewujudkan target tersebut. Tujuan yang berkaitan dengan BP Tapera, yaitu tujuan ke-11 tentang mewujudkan perkotaan dan kawasan permukiman yang inklusif, aman, berketahanan, dan berkelanjutan.

Pencapaian tujuan ini didukung oleh kolaborasi antar banyak pihak. Hal ini berkaitan dengan arah kebijakan dan strategi kami yakni percepatan operasional Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) serta mengembangkan pemanfaatan dana Tapera untuk memfasilitasi MBR sektor informal, penyedia uang muka, dan penyedia lahan.

Akhir kata, selamat atas peluncuran buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera*. Semoga buku ini memberikan manfaat bagi yang membaca dan pihak yang memiliki kepentingan demi mewujudkan tujuan bersama berupa kemudahan pembiayaan rumah bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Jakarta, 20 Oktober 2023

**Dr. Ir. Herry Trisaputra Zuna S.E., M.T.**



Sambutan Direktur Eksekutif Komite Nasional  
Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS)

**Dr. Taufik Hidayat, M.Ec**

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

*Alhamdulillahirrabil 'alamin, Ashalatu 'ala rusulillah*

KNEKS mengapresiasi terbitnya buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera* oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Buku ini menyajikan perspektif baru dalam fikih perumahan.

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat telah menyebabkan peningkatan permintaan untuk penyediaan perumahan, sehingga sektor perumahan berkembang pesat. Sejumlah kemajuan dalam industri perumahan menunjukkan bahwa industri perumahan mempunyai pangsa pasar dan kontribusi yang cukup signifikan dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Kebutuhan masyarakat untuk rumah dengan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariah semakin meningkat, sehingga menjadi peluang untuk menarik minat investor dari negara asing dan domestik untuk berinvestasi.

Para *stakeholders* dalam ekosistem ekonomi dan keuangan syariah diharapkan dapat saling mendukung, sinergi, dan meningkatkan kolaborasi untuk menjadikan sektor properti berbasis syariah sebagai lokomotif utama dalam perekonomian

dan keuangan syariah. Pada tahun 2023 sektor perumahan dan properti memberikan kontribusi 16 % (enam belas persen) dari Produk Domestik Bruto (PDB) ekonomi Indonesia dan memiliki *multiplier effect* yang dapat menggerakkan hingga 185 sub-sektor industri lainnya, seperti material bahan bangunan, *furniture*, perdagangan retail dan pembiayaan.

Tugas KNEKS untuk mempercepat, memperluas, dan memajukan pengembangan ekonomi dan keuangan syariah dalam rangka memperkuat ketahanan ekonomi nasional dijalankan melalui program kerja yang dilaksanakan dengan pendekatan yang terintegrasi agar terbangun ekosistem ekonomi syariah yang kuat dan saling mendukung.

Pembiayaan perumahan syariah merupakan bagian dari ekosistem ekonomi syariah yang diharapkan dapat menciptakan sistem perumahan rakyat yang inklusif, stabil, dan memberi manfaat kepada masyarakat, pengembang serta lembaga keuangan syariah.

Akhir kata, saya ucapkan selamat atas terbitnya buku ini. Semoga karya ini bermanfaat, khususnya dalam meningkatkan literasi masyarakat, sehingga tertarik dengan sektor pembiayaan perumahan, baik dalam tataran praktis maupun akademis.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Jakarta, 15 Oktober 2023

**Dr. Taufik Hidayat, M.Ec**



Sambutan Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Manajemen IPB University

**Irfan Syaumi Beik, Ph.D**

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Alhamdulillahirabbil 'alamin wa shalatu wassalamu 'ala  
rasulillah al karim*

Kami menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada penulis Buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam pembiayaan Tapera*.

Kehadiran buku ini menambah khazanah baru dalam literatur ekonomi dan keuangan syariah di Indonesia. Buku yang memotret proses bisnis Tabungan Perumahan Rakyat yang berlandaskan pada prinsip syariah. Pengelolaan dana Tapera berprinsip syariah merupakan suatu solusi untuk peserta Tapera, termasuk didalamnya adalah aparatur negara untuk mencapai keberkahan dalam pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat.

Kehadiran Tapera membawa manfaat besar dari sisi makro dan dalam mengatasi ketimpangan serta kesenjangan masyarakat, terutama dalam bidang perumahan. Asas gotong-royong dalam pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat dalam membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan perumahan mengandung spirit yang mulia.

Terlebih lagi, salah satu sumber dana Tapera adalah dana wakaf, dimana wakaf uang (cash wakaf) ini bisa digerakan ke sektor perumahan bagi MBR. Potensi wakaf uang dapat menjadi sumber dana murah untuk BP Tapera. Dengan pengelolaan yang profesional dengan Tata kelola yang baik, sesuai dengan kepatuhan Syariah. BP Tapera memerankan peran yang sangat strategis dalam kontribusi terhadap ekonomi makro dan ekonomi Indonesia akan bergerak atas dasar agama, keyakinan, dan semangat berbagi untuk semua golongan. Karena Syariah untuk kemaslahatan alam semesta.

Pembahasan tentang wakaf secara sederhana dalam buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam pembiayaan Tapera* dapat mengantarkan pembaca mengerti arti penting dari wakaf, dan nilai kemaslahatannya bagi umat manusia. *Multiplier* efek Wakaf akan mengangkat harkat derajat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah di negeri ini.

Tahniah, Semoga BP Tapera dapat selalu mengemban amanah peserta.

Jakarta, 20 Oktober 2023

**Irfan Syauqi Beik, Ph.D**

# Pendahuluan

Setiap orang pasti ingin memiliki hunian. Di dalamnya mereka membangun kebersamaan, menghidupkan, dan melestarikan nilai kehidupan, mewujudkan keadilan dan kesejahteraan, serta mengaktualisasikan diri untuk menjaga keberlangsungan hidup. Namun tidak mudah mewujudkan impian tersebut. Sebagian dari mereka, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kesulitan untuk memiliki rumah, karena keterbatasan pendapatan dan berbagai permasalahan hidup yang dihadapi. Kondisi itu semakin diperparah dengan harga rumah yang terus meningkat di luar kemampuan MBR.

Sementara itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak untuk bertempat tinggal tersebut, kemudian dijelaskan secara lebih lanjut ke dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40. Di dalamnya terdapat aturan, setiap orang/ individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Sebagai komitmen mewujudkan hal tersebut, pemerintah membentuk Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Tugasnya memfasilitasi setiap warga negara untuk memiliki, memperbaiki, dan membangun rumah. Badan inilah yang nantinya akan mengerahkan, memupuk, dan memanfaatkan dana Tapera sesuai aturan yang berlaku.

Dalam perkembangannya, BP Tapera menyaksikan ekonomi dan keuangan syariah yang begitu pesat. Per Maret 2023, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat aset industri keuangan syariah mencapai Rp 2.420 triliun. Tumbuh positif sebesar 19,52 persen *year on year*. Pertumbuhan tersebut merupakan wujud antusias masyarakat terhadap ekonomi dan keuangan syariah yang dinilai lebih memberikan keberkahan, kemaslahatan, terhindar dari riba, *maisir* (judi), *gharar* (ketidaktentuan), haram, dan zalim.

Untuk memberikan preferensi kepada masyarakat dalam memilih prinsip pengelolaan Tapera sesuai dengan syariah dan melaksanakan amanah UU Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, BP Tapera menghadirkan layanan dan bisnis syariah. Tugasnya mengoptimalkan upaya pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan, dana Tapera berdasarkan prinsip syariah. Untuk mewujudkan hal tersebut, BP Tapera menggandeng Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mengawasi realisasi syariah dalam pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat.

Pada 23 Agustus 2022, Tapera berprinsip syariah diluncurkan di Aceh oleh Wakil Presiden Maruf Amin dan diapresiasi ribuan warga di sana. Buku yang kini Anda pegang berisikan fikih perumahan dengan ruang lingkup fungsi strategis rumah dalam mencapai tujuan syariah, pembiayaan rumah, model bisnis dan layanan Tapera dalam mewujudkan rumah pertama.

Karya sederhana ini merujuk kepada pandangan mayoritas ulama empat mazhab fikih dan standar syariah internasional. Ijtihad mereka dipadukan dengan undang-undang dasar, regulasi yang ada, dan fatwa MUI. Semua itu terjalin dan menjadi acuan pengelolaan layanan dan bisnis Tapera berprinsip syariah.

# Dasar Hukum, Asas Pengelolaan, dan Tujuan

## DASAR HUKUM

### UUD 1945 Pasal 28 H (Ayat 1)

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

### UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 124 : Ketentuan mengenai tabungan perumahan diatur tersendiri dengan undang-undang

### UU No. 4/2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat

### PP No. 25/2020 tentang Penyelenggaraan Tapera

## ASAS PENGELOLAAN TAPERA

1. Kegotongroyongan	7. Keadilan
2. Kemanfaatan	8. Keberlanjutan
3. Nirlaba	9. Akuntabilitas
4. Kehati-hatian	10. Keterbukaan
5. Keterjangkauan & Kemudahan	11. Portabilitas
6. Kemandirian	12. Dana Amanat

## TUJUAN TAPERA

Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

# *Timeline* BP Tapera Selenggarakan Layanan Syariah

13 Februari 2019

Presiden RI mengeluarkan Kepres Nomor 10/M Tahun 2019 untuk mengangkat Adi Setianto, M.B.A. sebagai Komisioner. Presiden juga melantik beberapa orang menjadi deputy komisioner. Mereka adalah Eko Ariantoro, S.E., M.A., Ir. Gatut Subadio, M.B.A., Arief Baginda Siregar S.E., M.B.A., dan Nostra Tarigan, S.T., M.M.

3 April 2020

Komisioner mengeluarkan Keputusan Komisioner Nomor 17/M Tahun 2020. Substansinya berupa penunjukan Muhammad Abdul Ghoni, Ph.D, sebagai Project Manager Penyiapan Model Bisnis Tabungan Perumahan Rakyat Berbasis Syariah.

8 Juni 2020

Komisioner bersurat ke DSN - MUI dengan Nomor 57/S/BP-TPR/I/06/2020 perihal pedoman syariah dan usulan calon dewan penasihat syariah (DPS).

22 Juni 2020

Kepala Badan Pelaksana Harian DSN-MUI Dr. KH. Hasanudin. M.Ag mengeluarkan surat bernomor : U-257/DSN-MUI/VI/2020 perihal penetapan DPS. Mereka adalah Dr. Ir. H. Nadratuzzaman Hosien, M.Ec. sebagai ketua. Kemudian dua orang anggota, yaitu KH. Sholahudin Al Aiyub, M.Si dan H. Cecep Maskanul Hakim, M.Ec.

**29 Desember 2020**

Kemenkumham mengundang Peraturan BP Tapera Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat.

**14 Juni 2021**

Sekretaris Jenderal Kementerian PUPR, Ir. Muhammad Zainal Fattah menunjuk Komisioner BP Tapera menjadi pengarah tim koordinasi persiapan pengalihan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kedalam dana Tapera. Dasarnya adalah Keputusan Menteri PUPR Nomor 775/KPTS/M/2021 Tentang Pembentukan Tim Koordinasi Persiapan Pengalihan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Kedalam Dana Tabungan Perumahan Rakyat.

**12 November 2021**

DPS memberikan pendapat/opini syariah Nomor: 05/BP-TPR/11/2021 tentang Kontrak Pengelolaan Dana Tapera Syariah.

**6 Desember 2021**

Menkeu mengeluarkan surat Nomor S-1100/MK.05/2021 perihal Penunjukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Sebagai Operator Investasi Pemerintah. Dalam pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terdapat pembiayaan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menggunakan akad syariah.

14 Februari 2022

BP Tapera membentuk Kontrak Pengelolaan Dana Tapera Syariah (KPDS). Ini merupakan cangkang pengelolaan dana berdasarkan prinsip syariah.

23 Agustus 2022

Bisnis dan layanan Tapera berprinsip syariah resmi diluncurkan oleh Wakil Presiden KH Ma'ruf Amin di Banda Aceh.

16 Agustus 2023

Penerbitan sukuk *Mudharabah Muqayadah* dengan tanpa penawaran umum oleh BTN Syariah yang dijual kepada BP Tapera untuk pembiayaan Tapera berbasis syariah senilai Rp 92.553.174.021.

26 September 2023

Memperingati setahun Tapera berprinsip Syariah

Penandatanganan akad massal yang diikuti oleh 2.300 penerima manfaat pembiayaan syariah di Auditorium Perpustakaan Kampus B Jakabaring, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah, Palembang, Sumatera Selatan.

26 Oktober 2023

Peluncuran buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Perumahan* sebagai referensi bisnis dan layanan Tapera Syariah di acara Indonesia Sharia Economic Festival (ISEF) ke-10, Jakarta Convention Center (JCC).

# Daftar Isi

Sambutan Komisioner BP Tapera .....	iv
Sambutan Ketua DPS BP Tapera .....	vi
Sambutan Dirjen Pembiayaan Infrastruktur - Pekerjaan Umum dan Perumahan Kemen PUPR.....	viii
Sambutan Direktur Eksekutif KNEKS .....	x
Sambutan Dekan Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB Univ. . .	xii
Pendahuluan .....	xiv
Dasar Hukum, Asas Pengelolaan, dan Tujuan .....	xvi
Timeline BP Tapera Selenggarakan Layanan Syariah .....	xvii
Daftar isi .....	xx
<b>Bab 1 .....</b>	<b>1</b>
<b>Prinsip Syariah</b>	
1. Pengertian Syariah .....	3
2. Prinsip Syariah .....	4
<b>Bab 2 .....</b>	<b>15</b>
<b>Fikih Perumahan</b>	
1. Pengertian Fikih Perumahan .....	17
2. Fikih dan Urgensinya dalam Perumahan .....	25
3. Metodologi Fikih Perumahan .....	35
4. Peran Fatwa dalam Fikih Perumahan .....	42
<b>Bab 3 .....</b>	<b>61</b>
<b>Kaidah Fikih dalam Pengelolaan Tabungan - Perumahan Rakyat</b>	
1. Segala Urusan Berkaitan dengan Niatnya .....	63
2. Keyakinan tidak Dapat dihilangkan dengan Keraguan ....	70
3. Kesulitan Membawa Kemudahan .....	74

4. Kemudaratan itu Hendaklah dihilangkan.....	81
5. Adat yang Sesuai Syariah Dapat Menjadi Hukum.....	89
<b>Bab 4.....</b>	<b>95</b>
<b>Akad yang digunakan dalam Layanan Syariah Tapera</b>	
1. Akad yang digunakan dalam Operasional Layanan Tapera	97
A. <i>Wakalah bil Ujrah</i> .....	97
B. <i>Wakalah bil Istitsmar</i> .....	105
C. <i>Sukuk Mudharabah Muqayyadah</i> .....	117
D. Dana Wakaf .....	124
2. Akad yang digunakan antara Bank Penyalur dengan MBR	138
A. <i>Murabahah</i> .....	138
B. <i>Musarakah Mutanaqishah</i> .....	143
C. Sewa-Beli atau <i>Al-Ijarah al-Muntahiyah Bittamlik</i> .....	150
<b>Bab 5.....</b>	<b>157</b>
<b>Implementasi Fikih Perumahan dalam Bisnis dan - Layanan Tapera Berprinsip Syariah</b>	
1. Asas Pengelolaan Dana Tapera Berprinsip Syariah.....	159
2. Model Bisnis Tapera Berprinsip Syariah.....	210
3. Skema Pengelolaan Tapera Berprinsip Syariah.....	217
4. Akad yang digunakan antara Peserta dengan - Bank Penyalur atau Perusahaan Pembiayaan Syariah....	221
<b>Bab 6.....</b>	<b>229</b>
<b>Program Perumahan Rakyat dan Tujuan Syariah</b>	
1. Menjaga Agama .....	231
2. Menjaga Keselamatan Jiwa .....	238
3. Menjaga Akal.....	245
4. Menjaga Harta .....	252
5. Menjaga Keturunan .....	258
Referensi.....	264
Indeks .....	274
Biodata Penulis .....	286
Galeri Foto .....	288



مَنْ يُرِدِ اللَّهُ بِهِ خَيْرًا يُفَقِّهْهُ فِي الدِّينِ

*“Barangsiapa yang Allah kehendaki mendapatkan kebaikan,  
maka Allah akan memahamkan dia tentang agama”*

*(HR. Bukhari)*

---



# BAB I

## Prinsip Syariah





*“ Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya ”*

UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



## 1. Pengertian Syariah

Imam Qurtubi dalam tafsirnya *al-Jami' li Ahkam Alquran* mendefinisikan syariah sebagai berikut:

الشَّرِيعَةُ الطَّرِيقَةُ الظَّاهِرَةُ الَّتِي يُتَوَصَّلُ بِهَا إِلَى النَّجَاةِ. وَالشَّرِيعَةُ فِي اللُّغَةِ:  
الطَّرِيقُ الَّذِي يُتَوَصَّلُ مِنْهُ إِلَى الْمَاءِ. وَالشَّرِيعَةُ مَا شَرَعَ اللَّهُ لِعِبَادِهِ مِنَ الدِّينِ

*“Syariat adalah jalan komprehensif untuk mencapai keselamatan. Syariah secara bahasa adalah jalan menuju mata air. Syariah adalah apa yang Allah turunkan kepada manusia terkait (aturan) agama.*

Syariat ditetapkan oleh Allah, dibawa dan disebarluaskan oleh para nabi dan orang-orang shaleh. Lalu diamalkan oleh pengikutnya. Syariah sangat relevan terhadap perubahan zaman.

Prinsip syariah selaras dengan sifat alamiah manusia yang mempunyai naluri kebaikan, tunduk dan patuh kepada Allah, serta tidak menyekutukan-Nya dengan makhluk. Dalam *Tafsir Kementerian Agama*, maksud dari fitrah adalah agama. Karena manusia diciptakan untuk melaksanakan dan menjalankan agama. Argumentasi ini, berdasarkan pada QS. Ar-Rum [30] 30:

فَأَقِمْ وَجْهَكَ لِلدِّينِ حَنِيفًا فِطْرَتَ اللَّهِ الَّتِي فَطَرَ النَّاسَ عَلَيْهَا لَا تَبْدِيلَ لِخَلْقِ اللَّهِ ذَلِكَ الدِّينُ الْقَيِّمُ وَلَكِنَّ أَكْثَرَ النَّاسِ لَا يَعْلَمُونَ<sup>١</sup> (الرُّومُ : ٣٠)

*“Maka hadapkanlah wajahmu dengan lurus kepada agama Allah; (tetaplah atas) fitrah Allah yang telah menciptakan manusia menurut fitrah itu. Tidak ada perubahan pada fitrah Allah. (Itulah) agama yang lurus; tetapi kebanyakan manusia tidak mengetahui”* (QS. Ar-Rum [30]: 30)

Secara terminologi, syariah didefinisikan sebagai hukum agama yang telah ditetapkan oleh Allah kepada nabi atau rasul untuk mengatur kehidupan yang berkaitan dengan hubungan manusia dengan Allah dan hubungan manusia dengan sesamanya, serta alam sekitar agar dapat mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat.

## 2. Prinsip Syariah

Prinsip syariah termuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Maksudnya adalah fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI). Prinsip syariah, antara lain, adalah bisnis dan layanan tidak mengandung unsur: riba, *maisir*, *gharar*, haram. Unsur tersebut dapat digambarkan sebagai berikut;



### A. *Maisir*

Yaitu transaksi yang mengandung unsur ketidakpastian dan bersifat untung-untungan. *Jumhur* ulama dari mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hanbali menekankan unsur terpenting dari *maisir* adalah taruhan. Karenanya hal tersebut merupakan *illat* (sebab) bagi keharaman *maisir*. Prof Dr Ibrahim Hosen dalam karyanya *Apakah Judi Itu? (Ma huwa al-maisir)* mendefinisikan judi adalah suatu permainan yang mengandung unsur taruhan yang dilakukan secara berhadap-hadapan/langsung antara dua orang atau lebih.

Prof. Dr. Ibrahim Hosen di dalam karya *Pemikiran dan pandangan Ibrahim Hosen Tentang Kemasyarakatan (Kumpulan Tulisan di Majalah Mimbar Ulama MUI)*, berpendapat bahwa tidak semua judi adalah undian, adakalanya undian merupakan salah satu solusi dalam menyelesaikan pihak-pihak yang mempunyai keinginan atau kepentingan yang berbeda-beda.

Prof Dr. Ibrahim Hosen memberikan permisalan, terdapat 5 (lima) orang membeli sebidang tanah secara bersama-sama dengan harga yang dibagi rata di antara mereka. Ketika tanah itu dibagi, semua pihak menginginkan agar bagiannya adalah bidang di sudut barat dan tidak ada pihak yang mau mengalah. Untuk mengatasi persoalan ini, maka salah satu cara adalah dengan undian. Pihak yang memenangkan undian tersebut

dapat mendapatkan bidang di sudut barat yang diperebutkan itu, sedangkan pihak yang kalah harus menerimanya.

Dasar yang melarang adanya judi adalah Alquran Surat Al-Maidah (5) ayat 90-91:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقِعَ بَيْنَكُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ فِي الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيَصُدَّكُمْ عَنْ ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ مُنْتَهُونَ (المائدة: ٩٠-٩١)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Sesungguhnya minuman keras, berjudi, (berkurban untuk) berhala, dan mengundi nasib dengan anak panah, adalah perbuatan keji dan termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah (perbuatan-perbuatan) itu agar kamu beruntung. Dengan minuman keras dan judi itu, setan hanyalah bermaksud menimbulkan permusuhan dan kebencian di antara kamu, dan menghalang-halangi kamu dari mengingat Allah dan melaksanakan shalat, maka tidakkah kamu mau berhenti?”. (QS. Al-Ma’idah [5] : 90-91)*

## **B. Gharar (penipuan, ketidakpastian)**

### **1. Pengertian Gharar**

*Gharar* berarti bahaya, tipuan yang mempunyai kemungkinan besar tidak ada keridhaan dari penerima ketika mengetahui tipuan tersebut. Transaksi ini termasuk dalam memakan harta yang batil. Selain itu, *gharar* merupakan transaksi bisnis yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan, kecuali terdapat aturan lain yang diperbolehkan oleh syariah. Kontrak spekulatif atau *gharar* mempunyai unsur ketidakpastian dan risiko.

Berdasarkan Standar Syariah (*al-mi'yar as-syar'i*) nomor 31 tentang “*Dhabitul Gharar al-Mufsid lil Muamalat al Maliyah*”, *gharar* merupakan adanya ketidakpastian, ketika proses transaksi jual-beli melibatkan aspek yang tidak diketahui.

Hukum pelarangan *gharar* berdasarkan pada Alquran surat An-Nisa' [4] 29,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا (النساء: ٩٢)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Mahapenyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa' [4] : 29)*

حَدَّثَنَا مُحْرِزُ بْنُ سَلَمَةَ الْعَدَنِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ  
عُبَيْدِ اللَّهِ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى  
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ بَيْعِ الْغَرَرِ وَعَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ  
(رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

*“Telah menceritakan kepada kami [Muhriz bin Salamah Al Adani] berkata, telah menceritakan kepada kami [Abdul Aziz bin Muhammad] dari [Ubaidullah] dari [Abu Az Zinad] dari [Al A'raj] dari [Abu Hurairah] ia berkata, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam melarang jual beli gharar (menimbulkan kerugian bagi orang lain) dan jual beli hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil).” [Ibnu Majah]*

## 2. Contoh transaksi yang mengandung *gharar*

Dalam transaksi bisnis (*mu'awadhah*) dapat terjadi *gharar* dalam pernyataan ijab-kabul dari kedua belah-pihak (*sighat akad*), objek akad atau adanya syarat dalam suatu kontrak transaksi antara kedua belah-pihak atau lebih. Contoh dari *gharar* dalam *sighat akad* adalah menggabungkan 2 (dua) transaksi (dua akad) dalam satu akad transaksi, misalnya menjual barang dengan harga Rp 150.000,- secara tunai atau dengan harga Rp 200.000,- secara mencicil (tidak tunai), dengan tidak ada kejelasan dari pilihan tersebut.

## C. Haram

Yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.

### 1. Pengertian Haram

Secara bahasa *haram* adalah segala sesuatu yang dilarang untuk dikerjakan. Dalam persepektif ushul fikih kata haram merupakan sesuatu yang dilarang oleh Allah dan rasul-Nya. Orang yang mengerjakannya akan mendapatkan hukuman, dan yang meninggalkan akan mendapatkan pahala atau kebaikan. Misalnya larangan untuk transaksi riba. Berdasarkan pada QS. Al-Baqarah [2] : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ  
مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ  
فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة: ٥٧٢)

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa



*jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”. (QS. al-Baqarah [2] : 275)*

## 2. Pembagian Haram

Kitab *Al wajiz fi Ushulil Fiqh al-Islami* karya Muhammad Mustafa Al Zuhayli menjelaskan haram menjadi 2 (dua), yaitu:

### a. *Haram li Dzatih*

Sesuatu yang telah diharamkan oleh Allah, secara wujud dan hakikatnya (*dzat*), karena membawa kerugian atau kerusakan (*mudharat*) bagi kehidupan manusia. Misalnya, memakan harta manusia dengan cara batil.

Menurut Mazhab Malikiyah, sesuatu yang dilarang (*diharamkan*) secara zatnya, maka tidak diperbolehkan mengambil harga atau uang dari barang tersebut. Contohnya adalah jual-beli minuman keras, karena minuman keras secara dzatnya dilarang. Sesuatu yang dilarang untuk digunakan, maka dilarang untuk dimanfaatkan, seperti babi dilarang untuk tujuan apapun. Berdasarkan pada hadis Nabi sebagaimana berikut:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ، وَهُوَ بِمَكَّةَ إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ فَقِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ، أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفْنُ، وَيُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ، وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ. فَقَالَ لَا، هُوَ حَرَامٌ. ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ، إِنَّ اللَّهَ لَمَّا حَرَّمَ شُحُومَهَا جَمَلُوهُ ثُمَّ بَاعُوه فَأَكَلُوا ثَمَنَهُ (رَأَوْهُ الْبُخَارِيُّ)

*“Dari Jabir bin Abdullah radhiyallahu ‘anhuma, beliau mendengar Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda di kota Makkah saat penaklukan kota itu, “Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan jual beli khamar, bangkai, babi, dan patung.” Ada yang bertanya, “Wahai Rasulullah, apa pendapatmu mengenai jual beli lemak bangkai, mengingat lemak bangkai itu dipakai (dimanfaatkan) untuk menambal perahu, meminyaki kulit, dan dijadikan minyak untuk penerangan?” Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Tidak boleh! Itu haram.” Kemudian, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, ‘Semoga Allah melaknat Yahudi. Sesungguhnya, ketika Allah mengharamkan lemak bangkai, mereka mencairkannya lalu menjual minyak*

dari lemak bangkai tersebut, kemudian mereka memakan hasil penjualannya.” (HR. Bukhari)

b. *Haram li Ghairihi*

Pada dasarnya substansi dari sesuatu zat yang ada diperbolehkan oleh syariah, namun karena hal lain yang membuat sesuatu atau transaksi tersebut tidak diperbolehkan. Secara singkat, secara wujud atau hakikat diperbolehkan, namun karena adanya faktor lain yang dapat mempengaruhi wujud tersebut atau menyebabkan kerusakan bagi manusia, maka hal tersebut dilarang (*diharamkan*). Contohnya, perbankan secara substansi tidak dilarang, namun karena adanya bisnis dan layanan transaksi perbankan yang bertentangan dengan prinsip syariah: *maisir*, *gharar*, haram, dan riba maka dilarang.

#### D. Riba

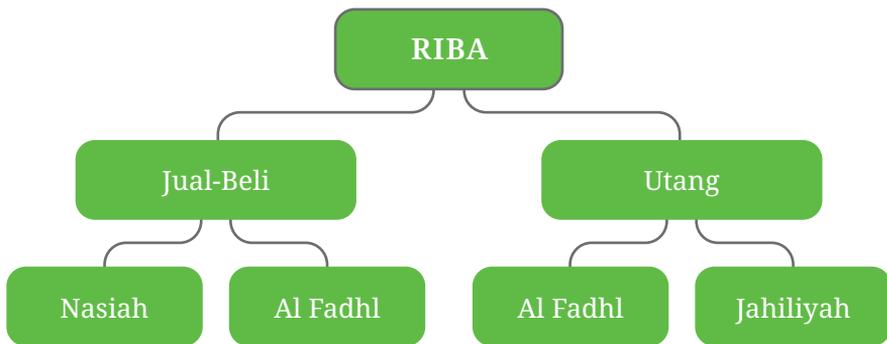
Secara bahasa riba adalah tambahan, hal ini sesuai dengan firman Allah:

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبًّا لِّيَزْبُوتَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَزْبُوتَ عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ  
مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ (الروم: ٩٣)

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar harta manusia bertambah, maka tidak bertambah dalam pandangan Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk memperoleh keridhaan Allah, maka itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya)”. (QS. Ar-Rum [30] : 39)

Riba adalah penambahan harta atau pendapatan dengan cara tidak sah (batil), misalnya dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan, atau transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan pengutang (debitur) mengembalikan dana pinjaman dengan

tambahan atas pokok pinjaman tersebut, dikarenakan adanya tambahan waktu. Riba dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:



### 1. Riba dalam Jual-Beli

Jenis riba ini mengacu pada enam komoditas (emas, perak, gandum, terigu, kurma, dan garam) yang disebutkan dalam hadis. Dua jenis utama dari transaksi riba jual-beli adalah:

- a. Riba *al-fadhl*: Praktik transaksi jual-beli atas benda ribawi (emas, perak dan bahan makanan) yang sejenis dengan adanya tambahan terhadap salah satu barang yang dipertukarkan.
- b. Riba *al-nasi'ah* adanya tambahan harga atas jual-beli barang ribawi karena adanya batas waktu, masa atau tempo dalam pembayaran barang yang dibeli.

Riba meningkat seiring dengan berjalannya waktu (misalnya bunga atas uang pinjaman). Ini adalah jenis riba yang paling umum saat ini dan berhubungan dengan pengembalian uang atas uang dengan tingkat bunga apapun (bunga tetap atau mengambang, bunga majemuk atau bunga sederhana).

### 2. Riba dalam Utang

Dua jenis utama dari transaksi riba dalam utang adalah:

- a. *Riba al Fadhl*, yaitu tambahan atau manfaat atas pokok utang. Peminjam mensyaratkan keuntungan tambahan

uang atau suatu manfaat kepada orang yang berutang atau debitur (*muqtaridh*).

- b. Riba jahiliyah adalah bentuk riba pada masa jahiliyah. Ketika tanggal jatuh tempo utang seseorang sudah dekat, maka akan dikatakan kepadanya, “bayarlah, atau bayar riba (bertambah)”. Karena penundaan pelunasan berdampak pada utang yang bertambah jumlahnya. Utang tersebut akan terus terakumulasi sebagai bunga yang terus bertambah hingga berlipat ganda dan seterusnya. Praktik lain dari masa jahiliyah adalah meminjamkan uang dengan pengembalian yang tetap. Sebagai contoh, seseorang akan meminjam 17 koin emas (dinar) jika orang tersebut tidak dapat membayar pada saat jatuh tempo maka harus mengembalikan 20 koin emas di masa yang akan datang. Larangan riba terdapat dalam QS. Al-Baqarah [2]: 275, berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا  
وَاحْتَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ  
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة: ٥٧٢)

*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah.*

Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka yang kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah [2]: 275)

عَنْ جَابِرِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - أَكِلَ الرِّبَا، وَمُوكِلَهُ، وَكَاتِبَهُ، وَشَاهِدَيْهِ، وَقَالَ: هُمْ سَوَاءٌ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*“Jabir Radhi Allah anhu berkata: Rasulullah melaknat orang yang memakan riba, pencatat transaksi, dan saksi dalam transaksi riba”. (HR. Muslim)*

Dosa orang yang memakan riba yang paling ringan adalah seperti berzina dengan ibunya. Berdasarkan pada hadis Ibnu Majah:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ عَنْ أَبِي مَعْشَرٍ عَنْ سَعِيدِ الْمُقْبَرِيِّ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الرِّبَا سَبْعُونَ حُوبًا أَيْسَرُهَا أَنْ يَنْكِحَ الرَّجُلُ أُمَّهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

*“Telah menceritakan kepada kami [Abdullah bin Sa'id] berkata, telah menceritakan kepada kami [Abdullah bin Idris] dari [Abu Ma'syar] dari [Sa'id Al Maqburi] dari [Abu Hurairah] ia berkata, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Riba itu mempunyai tujuh puluh tingkatan, yang paling ringan adalah seperti seseorang yang berzina dengan ibunya.” (Ibnu Majah)*



## BAB II

### Fikih Perumahan





*“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”*

UU No. 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan



## 1. Pengertian Fikih Perumahan

### A. Pendahuluan

Imam Ahmad bin Umar as-Syathiri dalam karyanya *al-Yaqt an-Nafis* menyajikan suatu disiplin ilmu memiliki 10 (sepuluh) prinsip: definisi, pembahasan, manfaat mempelajari ilmu, masalah-masalah yang dibahas, nama disiplin ilmu, sumbernya, hukum mempelajari ilmu, keterkaitan ilmu dengan ilmu yang lain, keutamaan, dan siapa pencetus ilmu tersebut.

### B. Definisi Fikih

#### 1. Fikih Menurut Bahasa

Pengertian fikih adalah pemahaman terperinci dan mendalam. Menurut Imam Raghīb al-Isfahani, fikih

merupakan pengetahuan tentang sesuatu, baik yang lahir maupun batin, dengan pemahaman yang mendalam. Nabi Musa ‘*alaihissalam* berdoa kepada Tuhan-Nya ketika diberikan risalah di Bukit Tursina, sebagaimana terdapat dalam QS. Thaha (20): 27-28.

وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي

*Dan lepaskanlah kekakuan dari lidahku, agar mereka mengerti perkataanku.*

Alquran telah menggunakan kata fikih dengan pemahaman yang mendalam. Berdasarkan pada QS. al-Isra (17): 44

وَإِنْ مِنْ شَيْءٍ إِلَّا يُسَبِّحُ بِحَمْدِهِ وَلَكِنْ لَا تَفْقَهُونَ تَسْبِيحَهُمْ

*Dan tak ada suatuupun melainkan bertasbih dengan memujinya, tetapi kamu sekalian tidak mengerti tasbih mereka.*

Arti fikih yaitu mengerti dan memahami secara mendalam terdapat dalam perkataan Rasulullah.

حَدَّثَنَا سَعِيدُ بْنُ عَفِيرٍ قَالَ حَدَّثَنَا ابْنُ وَهْبٍ عَنْ يُونُسَ عَنْ ابْنِ شَهَابٍ قَالَ قَالَ حُمَيْدُ بْنُ عَبْدِ الرَّحْمَنِ سَمِعْتُ مُعَاوِيَةَ خَطِيبًا يَقُولُ سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ يُرِدِ اللَّهُ بِهِ خَيْرًا يُفَقِّهْهُ فِي الدِّينِ وَإِنَّمَا أَنَا قَاسِمٌ وَاللَّهُ يُعْطِي وَلَنْ تَزَالَ هَذِهِ الْأُمَّةُ قَائِمَةً عَلَى أَمْرِ اللَّهِ لَا يَضُرُّهُمْ مَنْ خَالَفَهُمْ حَتَّى يَأْتِيَ أَمْرُ اللَّهِ (رَاوَهُ الْبُخَارِيُّ)

*Telah menceritakan kepada kami [Sa'id bin 'Ufair] Telah menceritakan kepada kami [Ibnu Wahab] dari [Yunus] dari [Ibnu Syihab] berkata: [Humaid bin Abdurrahman] berkata: Aku mendengar [Mu'awiyah] memberi khutbah untuk kami, dia berkata: Aku mendengar Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam*

bersabda: “Barangsiapa yang Allah kehendaki menjadi baik maka Allah faqihkan dia terhadap agama. Aku hanyalah yang membagi-bagikan sedang Allah yang memberi. Dan senantiasa ummat ini akan tegak diatas perintah Allah, mereka tidak akan celaka karena adanya orang-orang yang menyelisih mereka hingga datang keputusan Allah.” ( HR Bukhari)

## 2. Pengertian Secara Istilah

Fikih dalam disiplin ilmu hukum, menurut Imam Tajuddin as-Subki dalam karyanya *Jam’u al-Jawami’ fi al-Ushul al-Fiqh*:

الْعِلْمُ بِالْأَحْكَامِ الشَّرْعِيَّةِ الْعَمَلِيَّةِ الْمُكْتَسَبَةِ مِنْ أَدِلَّتِهَا التَّفْصِيلِيَّةِ

Ilmu fikih adalah ilmu tentang hukum-hukum syariah praktis yang diambil dari dalil-dalil yang detail atau terperinci.

## C. Pengertian rumah atau tempat tinggal (*maskan*)

Alquran menyebutkan tempat tinggal atau rumah dengan beberapa kata, seperti: *bait*, *maskan*, *dar*, *manzil*, *khiyam*, atau *ma’wa*. Rumah (*bait*) dapat juga disebut tempat tinggal (*maskan*). Dengan adanya tempat tinggal, manusia dapat mencapai ketenangan. Pengertian rumah (*bait*) sebagai tempat tinggal dalam konteks fikih perumahan lebih sesuai untuk digunakan.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Maka penggunaan kata *maskan* dalam fikih perumahan ini, lebih tepat. Karena makna *maskan* merefleksikan kandungan undang-undang di atas.



Dok. BP Tapera

Dalam kitab *al-Mufradat fi Gharibil Quran* karya Imam Al Raghhib Al Asfahani menjelaskan bahwa rumah atau tempat tinggal (*sakana*) adalah menetapnya sesuatu setelah sebelumnya bergerak atau berpindah tempat. Kata rumah (*maskan*) dan digunakan untuk pemukiman dan perumahan, seperti: fulan tinggal di tempat ini dan itu, yang berarti dia menetap atau berdiam diri. Sedangkan, kata benda yang menunjukkan pengertian tempat dari kata tempat tinggal (*sakana*) adalah *maskan* dan bentuk jama' adalah *masakin*. Dalil berkaitan hal tersebut terdapat dalam QS. Al-Ahqaf [46]: 25:

تُدْمِرُ كُلَّ شَيْءٍ بِأَمْرِ رَبِّهَا فَاصْبَحُوا لَا يَرَىٰ إِلَّا مَسْكِنَهُمْ ۗ كَذٰلِكَ نَجْزِي  
الْقَوْمَ الْمُجْرِمِينَ (الأحقاف: ٥٢)

yang menghancurkan segala sesuatu dengan perintah Tuhannya, sehingga mereka (kaum 'Ad) menjadi tidak tampak lagi (di bumi) kecuali hanya (bekas-bekas) tempat tinggal mereka. Demikianlah Kami memberi balasan kepada kaum yang berdosa. (QS. Al-Ahqaf [46]: 25)

Dalam Tafsir Kementerian Agama, *masakinuhum* ditafsirkan dengan rumah-rumah mereka. “Rumah-rumah dan bangunan-bangunan runtuh, barang-barang beterbangan, pohon-pohon kayu tumbang. Tidak ada yang kelihatan lagi, kecuali puing-puing dan tempat tinggal mereka yang telah berserakan”.

Fikih perumahan dapat didefinisikan sebagai berikut;

فَفَهُ الْمَسْكَنُ: هُوَ الْعِلْمُ بِالْأَحْكَامِ الشَّرْعِيَّةِ الْعَمَلِيَّةِ، الَّتِي تَتَعَلَّقُ بِأُمُورِ الْمَسْكَنِ، الْمُسْتَنْبَطَةَ مِنْ أَدِلَّتِهَا التَّفْصِيلِيَّةِ

“Fikih perumahan adalah ilmu tentang penerapan hukum syariah yang berkaitan dengan masalah perumahan, berdasarkan dalil-dalil yang terperinci atau detail”.

Ruang lingkup fikih perumahan sangat luas, karena fikih tentang perumahan tidak hanya bagian dari fikih *ibadah*, *fikih mu'amalat*, namun juga *fikih peradaban (fiqh al umran)*. Kontribusi rumah dalam membangun peradaban umat manusia untuk mencapai kesempurnaan hidup (*insan al kamil*) guna mencapai kesejahteraan, kebahagiaan di dunia dan akhirat.

Pembahasan dalam buku *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera* merupakan ikhtiar dalam menjelaskan tentang fungsi rumah untuk mencapai tujuan syariah (*maqasid syariah*) dan aplikasi dari fikih untuk mendapatkan rumah melalui pembiayaan perumahan yang

diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia, melalui Tabungan Perumahan Rakyat.

Rumah dapat juga disebut tempat tinggal (*maskan*). Dengan adanya tempat tinggal atau rumah, manusia dapat mencapai ketenangan. Fungsi rumah (*bait*) sebagai tempat tinggal (*al-maskan*) didasarkan pada :

1. Alquran surat Al-Nahl [16] : 80

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ (النحل: ٠٨)

*Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu). (QS. Al-Nahl [16] : 80).*

2. Hadis riwayat Ahmad

حَدَّثَنَا رَوْحٌ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ أَبِي حُمَيْدٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ مُحَمَّدِ بْنِ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ سَعَادَةِ ابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ وَمِنْ شِقْوَةِ ابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ مِنْ سَعَادَةِ ابْنِ آدَمَ الْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ وَالْمَسْكَنُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الصَّالِحُ وَمِنْ شِقْوَةِ ابْنِ آدَمَ الْمَرْأَةُ الشُّوءُ وَالْمَسْكَنُ الشُّوءُ وَالْمَرْكَبُ الشُّوءُ (رَوَاهُ أَحْمَدُ)

*Telah menceritakan kepada kami [Rauh] telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Abu Humaid] telah menceritakan kepada kami [Isma'il bin Muhammad bin Sa'd bin Abu Waqqash] dari [bapaknya] dari [kakeknya] berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tiga indikasi kebahagiaan anak Adam, dan tiga indikasi kesengsaraan anak Adam; indikasi kebahagiaan anak cucu adam adalah istri yang shalehah, tempat tinggal yang baik dan kendaraan yang baik. Sedangkan indikasi kesengsaraan anak Adam adalah istri yang berakhlak buruk, tempat tinggal yang buruk dan kendaraan yang buruk." [H.R Ahmad]*

#### **D. Pembahasan Fikih**

Sumber hukum fikih terdiri dari :

##### **1. Alquran**

Alquran adalah firman (*kalam*) Allah yang diturunkan kepada Rasulullah, dengan menggunakan bahasa Arab. Alquran menjadi pedoman bagi Rasulullah dalam menyampaikan ajaran Islam, dimulai dengan Surah Al-Fatihah dan ditutup dengan Surah An-Nas.

##### **2. Sunnah**

Sunnah adalah apa yang disandarkan kepada Rasulullah Muhammad dalam bentuk perkataan, perbuatan, atau ketetapan. Sunnah dibagi menjadi tiga, yaitu sunnah dari perkataan, sunnah dari segi perilaku, dan sunnah dari segi ketetapan.

Berdasarkan pengertian di atas, maka sunnah dibagi menjadi tiga:

- a. Sunnah berupa ucapan, yaitu perkataan yang disampaikan Rasulullah dalam beragam peristiwa dan tujuan.

- b. Sunnah berupa perbuatan, yaitu perbuatan yang dilakukan Nabi, seperti menjalankan shalat lima waktu, dan pelaksanaan Ibadah haji.
- c. Sunnah berupa ketetapan, yaitu Nabi mendiamkan dan tidak ingkar terhadap ucapan atau perbuatan yang dilakukan orang atau sahabat di depannya atau pada saat beliau hidup. Diamnya Nabi ini disebabkan karena persetujuan Nabi, kabar gembira dari Nabi, dianggap baik oleh Nabi, atau karena Nabi tidak ingkar dan menetapkan ucapan atau perbuatan tersebut. Salah satu contoh adalah hewan *dlob/* biawak yang dimakan oleh sahabatnya

### 3. *Ijma'*

*Ijma'* adalah kesepakatan dan keputusan yang diambil oleh semua *mujtahid* pada periode tertentu mengenai suatu hukum *syara'* setelah Nabi Muhammad wafat. Contohnya, seseorang memesan untuk dibuatkan rumah. Meski rumah belum dibangun, dia sudah membayar lunas untuk pembangunan rumah tersebut disertai syarat-syarat tertentu. Transaksi semacam ini disebut akad salam.

### 4. *Qiyas*

*Qiyas* adalah metode menyamakan sesuatu dengan sesuatu yang lain dalam hukum, dengan mempertimbangkan adanya sebab yang menghubungkan keduanya.

## 2. Fikih dan Urgensinya dalam Perumahan

### A. Urgensi Fikih Perumahan

Ibn Khaldun dalam kitab *Muqaddimah* menjelaskan bahwa manusia memiliki ciri khas sebagai *al-'umran* (peradaban). Salah satu aspeknya adalah memiliki tempat tinggal di kota atau tempat lain yang memberikan ketenangan bersama keluarga serta memenuhi berbagai kebutuhan hidup. Watak manusia yang suka tolong-menolong juga turut mempengaruhi kehidupannya.

Konsep ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni. Selain itu, rumah juga merupakan sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 28 H ayat (1) menyatakan bahwa setiap warga negara berhak hidup sejahtera secara lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak bertempat tinggal diuraikan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pasal 40, yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal dan kehidupan layak.

Permasalahan bidang perumahan terus berkembang seiring dengan perubahan sosial, ekonomi, teknologi, dan perkembangan zaman. Persoalan strategis terkait perumahan rakyat tidak hanya terbatas pada penyediaan lahan, pembiayaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan optimalisasi kelembagaan perumahan, tetapi juga persoalan-persoalan lain yang terkait dengan masalah perumahan.

Fikih perumahan dapat memberikan solusi bagi persoalan-persoalan yang ada di lingkungan permukiman. Salah satunya adalah dengan memanfaatkan lahan (*ihya' al-mawat*), memanfaatkan tanah wakaf untuk menekan harga rumah, dan menggunakan produk syariah dalam mendapatkan perumahan.

Kelebihan fikih adalah fleksibilitasnya dalam menjawab persoalan-persoalan perumahan di masyarakat. Hal ini dikarenakan fikih mampu menyesuaikan diri dengan situasi dan kondisi zaman (*shalihun li kulli zaman wa makan*), dengan merujuk pada prinsip substansi dan esensi hukum syariah dalam bidang perumahan.

Manusia membutuhkan sistem sosial untuk kelangsungan hidupnya, terutama dalam hal permukiman dan perumahan. Sistem sosial tersebut dibangun berdasarkan hubungan manusia dengan sesamanya, serta hubungan manusia dengan Allah yang Mahaesa melalui hukum yang dibawa oleh para nabi sebagai sistem ilahi. Manusia menyadari bahwa hubungannya dengan sesama manusia adalah hubungan yang tidak sempurna, sehingga tidak menghasilkan kesempurnaan bagi manusia, melainkan memunculkan banyak persoalan dan ketidaksempurnaan dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, manusia memerlukan suatu pedoman untuk menyelesaikan persoalan dalam kehidupan.

Fikih perumahan tidak hanya bergantung pada teks (*nash*) sebagai sumber rujukan, tetapi juga menggunakan *ijtihad* dan *qiyas* untuk menyelesaikan berbagai peristiwa dan masalah dalam kehidupan manusia terkait perumahan. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan teks (*nash*), sedangkan persoalan dan dinamika kehidupan manusia tidak terbatas. Pendapat ini juga dinyatakan oleh Imam Syahrastani dalam karyanya *Al-Milal wa Al-Nihal*:

وَالنُّصُوصُ إِذَا كَانَتْ مُتَّنَاهِيَةً وَالْوَقَائِعُ غَيْرَ مُتَّنَاهِيَةٍ وَمَا لَا يَتَّنَاهَا لَا يَضْبُطُهُ مَا يَتَّنَاهَى عِلْمَ قَطْعًا أَنَّ الْاجْتِهَادَ وَالْقِيَاسَ وَاجِبُ الْإِعْتِبَارِ حَتَّى يَكُونَ بِصَدَدِ كُلِّ حَادِثَةٍ إِجْتِهَادٌ

*Dan apabila teks-teks (nushus) merupakan suatu hal yang terbatas, namun peristiwa kehidupan tidak terbatas, dan yang terbatas (nushus) tidak mungkin menyelesaikan yang tak terbatas, maka ijtihad, berpikir analitis dan rasional adalah suatu keniscayaan, sehingga setiap kejadian mempunyai suatu hukum yang jelas.*

Fikih perumahan membantu orang memahami hukum, memahami prinsip, konsep, dan interpretasi hukum fikih serta menyediakan kerangka kerja untuk memahami sistem hukum, sumber hukum, dan penerapan fikih terkait perumahan.

Sebagai contoh, kasus investasi perumahan syariah tanpa bank syariah. Dalam transaksi seperti ini, terjadi dan berlaku antara pembeli dan *developer* perumahan tanpa bank syariah, sehingga pihak penanggung jawab keamanan (*kafil*) menjadi penting perannya. Dalam perspektif fikih, penjaminan diperlukan untuk memastikan keamanan harta yang telah dikeluarkan untuk pembelian. Oleh karena itu, tidak berlebihan jika Imam Ahmad berpendapat tentang perlunya penjaminan dalam suatu transaksi, seperti yang tercantum dalam kitab *Jami'ul Ulum wal Hikam* karya Ibnu Rajab al-Hanbali:

وَقَدْ نَصَّ الْأَمَامُ أَحْمَدُ رَحِمَهُ اللَّهُ عَلَى التَّنْزُّهِ عَنِ رِبْحِ مَالٍ يَدْخُلُ فِي ضَمَانِهِ لِذُخُولِهِ فِي رِبْحِ مَا لَمْ يَضْمَنْ

*Sungguh Imam Ahmad berpendapat untuk menjauhkan diri dari imbal-hasil yang menguntungkan dalam transaksi yang tidak masuk penjaminan.*

Fikih perumahan memberikan pedoman kepada masyarakat tentang bagaimana mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat. Dengan adanya fikih perumahan, masyarakat dapat memahami transaksi yang diperbolehkan dan dilarang dalam memperoleh hunian. Sebagai contoh, diperbolehkannya transaksi jual-beli dengan skema sewa-beli (*ijarah muntahiyah bit tamlik*) sebagai cara memperoleh kepemilikan rumah. Selain itu, utang (*qardh*) yang menghasilkan keuntungan dianggap haram, karena memberikan utang adalah bentuk transaksi sosial/derma (*tabarru'*). Namun, pengutang diperbolehkan mengembalikan jumlah yang melebihi jumlah pinjaman pokok tanpa syarat atau paksaan.

Hukum fikih mengandung prinsip-prinsip kemanusiaan dan akhlak. Eksistensinya adalah untuk kemaslahatan manusia dan keseimbangan hidup. Fikih menekankan keutamaan semangat kemanfaatan, kebersamaan, dan keberlanjutan hidup manusia, serta menjauhkan kerusakan dan kebinasaan. Oleh karena itu, tidak berlebihan jika Umar Ibnu Khathab pernah berkata yang ditulis oleh Sayyid Sabiq dalam kitab *Fiqhus Sunnah*.

لَا يَبِغُ فِي سُوْقِنَا إِلَّا مَنْ يَفْقَهُ، وَإِلَّا أَكَلَ الرَّبَا شَاءَ أَمْ أَبِي

*Tidak boleh berjualan di pasar kita, kecuali orang yang memiliki pemahaman fikih, jika tidak maka dia akan makan hasil riba, baik ketika dia menghendaki maupun tidak.*

Dalam konteks fikih perumahan, pelarangan riba memiliki tujuan yang mendasar. Salah satunya adalah untuk membangun semangat persaudaraan antarmanusia serta menciptakan kerja sama, sehingga dapat saling melindungi satu sama lain. Selain itu, pelarangan riba juga bertujuan untuk menjaga fitrah manusia sebagai makhluk yang memiliki empati terhadap sesama, serta menghindarkan manusia dari eksploitasi atas diri orang lain.

Ketergantungan pada transaksi perumahan yang berbasis riba membuat pemodal (*ra'sul maal*) mengandalkan pendapatan dari bunga dan memberikan pinjaman dengan suku bunga atas pinjaman yang diberikan kepada orang lain. Hal ini memungkinkan pemodal untuk hidup kaya tanpa bekerja, dengan hanya mengandalkan penghasilannya melalui transaksi ribawi.

Menurut Profesor Abdurrahim As-Saati dalam karyanya yang berjudul *al-Ilal al-Iqtishadiyah li Tahrimi Riba Nasiah wal Fadhl*, pelarangan riba dalam utang-piutang dan jual-beli memiliki tujuan mewujudkan keadilan dalam transaksi bisnis dan mencegah terjadinya kezaliman. Pendapat ini sejalan dengan firman Allah dalam QS. Al-Hadid [57]:25

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ

*Sungguh, Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan kami turunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil...(QS. Al-Hadid [57]:25).*

## **B. Referensi perumusan kebijakan agar selalu membawa kemaslahatan bagi rakyat**

Perkataan, perbuatan, dan ketetapan Nabi Muhammad merupakan salah satu sumber fikih. Salah satu ciri fikih adalah universal dalam waktu dan tempat, yang berarti berlaku sampai bumi ini hancur. Karena Nabi diutus untuk manusia seluruhnya. Berdasarkan pada hadis nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari sebagaimana berikut,

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سِنَانٍ هُوَ الْعَوْقِيُّ قَالَ حَدَّثَنَا هُشَيْمٌ قَالَ حَدَّثَنِي سَعِيدُ بْنُ النَّضْرِ قَالَ أَخْبَرَنَا هُشَيْمٌ قَالَ أَخْبَرَنَا سَيَّارٌ قَالَ حَدَّثَنَا يَزِيدُ هُوَ ابْنُ صُهَيْبٍ الْفَقِيرُ قَالَ أَخْبَرَنَا جَابِرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

قَالَ أُعْطِيتُ خَمْسًا لَمْ يُعْطَهُنَّ أَحَدٌ قَبْلِي نُصِرْتُ بِالرُّغْبِ مَسِيرَةَ شَهْرٍ  
وَجُعِلَتْ لِي الْأَرْضُ مَسْجِدًا وَطَهُورًا فَأَيُّمَا رَجُلٍ مِنْ أُمَّتِي أَدْرَكْتَهُ الصَّلَاةَ  
فَلْيَصِلْ وَأَجَلْتُ لِي الْمَغَانِمَ وَلَمْ تَجَلْ لِأَحَدٍ قَبْلِي وَأُعْطِيتُ الشَّفَاعَةَ وَكَانَ  
النَّبِيُّ يُبْعَثُ إِلَى قَوْمِهِ خَاصَّةً وَبُعِثْتُ إِلَى النَّاسِ عَامَّةً (رَأَوْهُ الْبُخَارِيُّ)

*“Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Sinan] -yaitu Al ‘Awaqi- telah menceritakan kepada kami [Husyaim] berkata. (dalam jalur lain disebutkan) Telah menceritakan kepadaku [Sa’id bin An Nadlr] berkata: telah mengabarkan kepada kami [Husyaim] berkata: telah mengabarkan kepada kami [Sayyar] berkata: telah menceritakan kepada kami [Yazid] -yaitu Ibnu Shuhaib Al Faqir- berkata: telah mengabarkan kepada kami [Jabir bin ‘Abdullah] bahwa Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: “Aku diberikan lima perkara yang tidak diberikan kepada orang sebelumku: aku ditolong melawan musuhku dengan ketakutan mereka sejauh satu bulan perjalanan, dijadikan bumi untukku sebagai tempat sujud dan suci. Maka dimana saja salah seorang dari umatku mendapati waktu shalat hendaklah ia shalat, dihalalkan untukku harta rampasan perang yang tidak pernah dihalalkan untuk orang sebelumku, aku diberikan (hak) syafa’at, dan para Nabi sebelumku diutus khusus untuk kaumnya sedangkan aku diutus untuk seluruh manusia.”(HR Bukhari)*

Fikih perumahan dapat digunakan sebagai sumber atau referensi dalam penyusunan kebijakan perumahan. Rangkuman pendapat hukum yang diambil dari berbagai kitab yang ditulis oleh ahli fikih (*fuqaha*) dapat digunakan sebagai referensi dalam pembuatan peraturan untuk kepentingan masyarakat. Kitab-kitab klasik dalam bidang fikih masih berfungsi memberikan informasi hukum mengenai kasus tertentu untuk menjadi kerangka berpikir dalam mencari solusi dan merumuskan kebijakan.

Perumusan kebijakan dalam kerangka fikih merupakan bagian dari harmonisasi antara kearifan budaya dan syariat. Tujuannya adalah menciptakan pola fikih yang khas Indonesia atau fikih yang kontekstual sesuai dengan karakteristik masyarakat Indonesia. Sebagai contoh, jika membahas syarat ahli waris dalam Tabungan Perumahan Rakyat berprinsip syariah bagi mereka yang sudah meninggal dunia, kita dapat mengadopsi pendapat ulama fikih mawaris bahwa salah satu syarat pewarisan adalah keberadaan ahli waris setelah pewaris wafat.

### C. *Framework* untuk mewujudkan *SDGs*

*Framework* untuk mewujudkan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals*), baik secara materi maupun rohani, dimaksudkan untuk keberlangsungan hidup. Fokusnya adalah pada pembangunan perumahan berkelanjutan, antara lain:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman, yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
2. Menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah serta lingkungan hunian.
3. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Fikih perumahan merupakan panduan bagi pemupukan atau investasi yang bertujuan menyediakan dana murah jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau. Dalam perspektif fikih, kegiatan dan

jenis transaksi pemupukan harus bebas dari unsur perjudian, jasa keuangan ribawi, jual beli risiko yang mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*), dan/atau judi (*maisir*). Prinsip-prinsip ini sejalan dengan falsafah Pancasila, yang mencakup nilai-nilai luhur dari kepribadian bangsa Indonesia yaitu saling tolong-menolong, rukun, saling menjaga keamanan dan pertahanan, serta saling menghargai dan memberi kebebasan beragama. Dalam konteks kehidupan bermasyarakat dan bernegara, nilai-nilai tersebut didasarkan pada Ketuhanan Yang Mahaesa.

#### **D. Bagaimana menyikapi perbedaan dalam pendapat fikih perumahan?**

Terdapat banyak hal yang menjadi penyebab perbedaan mazhab, mulai dari pengambilan dalil, pemikiran, dan kondisi lingkungan yang mempengaruhi *mujtahid* mengambil kesimpulan hukum.

Syekh Yusuf Qaradhawi (2001) dalam kitabnya yang berjudul *Shahwah al-Islamiyah baina al-ikhtilaf al-masyru' wa al-tafarruq al-madzmum* berpendapat bahwa menyatukan pikiran dalam beribadah, bermualamat, dan perbedaan pendapat (*furu'iyah*) dalam agama adalah hal yang niscaya terjadi. Menghilangkan perbedaan merupakan hal mustahil. Perbedaan pemahaman dalam hukum syariah, baik yang berkaitan dengan cabang (*furu'*) maupun yang merupakan asas/prinsip dalam agama, adalah hal yang pasti terjadi.

Dalam realitasnya, perbedaan dalam fikih tidak dapat dihindari karena teks (*nash*) mengandung sejumlah makna. *Nash* memiliki batasan, sedangkan realitas atau kejadian dalam kehidupan tidak terbatas. Seperti perkataan mayoritas ulama, yang menjadikan *qiyas* dan merujuk kembali kepada dasar hukum serta tujuan syariah (*maqashid syariah*) untuk memberikan ketetapan hukum atas fenomena kontemporer.



Dok. BP Tapera

Oleh karena itu, pemahaman para ulama dalam memberikan kesimpulan hukum berbeda-beda sesuai keadaan.

Para ulama mendapatkan pahala ganda jika benar dan mendapatkan satu pahala atas *ijtihad* mereka jika salah. Adanya perbedaan pendapat (*ijtihad*) dalam mazhab fikih Islam adalah suatu hal yang baik dan rahmat dari Allah bagi orang-orang yang beriman. Perbedaan mazhab merupakan khazanah dan kekayaan dari syariah yang mulia, serta menjadi kekhasan umat Islam.

Salah satu keistimewaan syariah adalah menghilangkan kesusahan dan mendatangkan kemudahan dalam mengamalkan tuntunan agamanya. Manusia dalam menjalankan agamanya mempunyai kadar dan kekuatan masing-masing, hal ini sesuai dengan QS. Al-Baqarah [2] : 286

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا ۗ رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا ۗ رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۗ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا ۗ أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ

*Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya. (Mereka berdoa), “Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami melakukan kesalahan. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebani kami dengan beban yang berat sebagaimana Engkau bebani kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah pelindung kami, maka tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir. (QS. Al-Baqarah [2] : 286)*

Dalam konteks berbangsa dan bernegara, berbagai pendapat dan ikhtilaf merupakan kearifan yang menjadi khazanah keilmuan. Semua itu dikaji dan dipilah sesuai kekhasan budaya Indonesia oleh MUI. Hasilnya adalah berbagai fatwa yang selama ini menjadi pedoman dalam melaksanakan urusan kehidupan.

Fatwa MUI merupakan rujukan strategis setiap warga dan lembaga untuk mencari titik temu berbagai persoalan yang ada. Sebagai warga Indonesia, sudah seharusnya merujuk kepada fatwa ketika menemukan suatu permasalahan. Hal tersebut merupakan amanah UU Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

### 3. Metodologi Fikih Perumahan

#### A. Pengertian Ushul Fikih

Ushul fikih terdiri dari ushul yang berarti dasar, fondasi atau pokok. Sedangkan fikih mempunyai makna; mengerti dan memafahami sesuatu hal. Prof Abu Zahra dalam kitabnya *Ushul Fiqh* mendefinisikan ushul fikih adalah

أُصُولُ الْفِقْهِ هُوَ الْعِلْمُ بِالْقَوَاعِدِ الَّتِي تَرَسُمُ الْمَنَاهِجَ لِاسْتِنْبَاطِ  
الْأَحْكَامِ الْعَمَلِيَّةِ مِنْ أَدِلَّتِهَا التَّفْصِيلِيَّةِ

“Ushul fikih adalah ilmu tentang kaidah-kaidah yang menjelaskan tentang metode-metode untuk menyimpulkan hukum praktis dari dalil-dalil detail dan terperinci.”

Metodologi Ushul fikih menetapkan kaidah-kaidah yang harus digunakan oleh *mujtahid* dalam *ijtihad* fikihnya, agar pengambilan hukumnya jelas dan benar. Syekh Ali Jum’ah berpendapat bahwa Ilmu syariah berkaitan dengan akal (*aql*) dan teks Alquran atau hadis (*naqli*). Akal mempunyai peran untuk mengerti dan memahami dalil *naqli* menganalisa teks (*nash*) untuk mencapai suatu kesimpulan dan kaidah hukum atau hukum itu sendiri. ushul fikih merupakan metodologi yang merangkum landasan pembahasan, metode pembahasan dan syarat pembahasan.

##### 1. Dalil

Dalil adalah petunjuk atau hidayah. Hal ini sesuai dengan QS. As-Saff [61] : 10

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا هَلْ أَدُلُّكُمْ عَلَىٰ تِجَارَةٍ تُنْجِيكُمْ مِّنْ عَذَابٍ أَلِيمٍ

“Wahai orang-orang yang beriman! Maukah kamu Aku tunjukkan suatu perdagangan yang dapat menyelamatkan kamu dari azab yang pedih?” (QS. As-Saff [61] : 10)

الدَّلِيلُ هُوَ الْأَمَارَةُ فِي الشَّيْءِ، وَهُوَ مَا يُسْتَدَلُّ بِهِ، وَيَأْتِي بِمَعْنَى  
الدَّالِّ، وَقِيلَ: هُوَ الْمُرْشِدُ وَالْمَوْضِحُّ وَالْمُبَيِّنُ

”Dalil adalah tanda yang ada pada sesuatu, apa yang disimpulkan olehnya, dan dilengkapi dengan makna penanda, dan dikatakan: Dalil adalah petunjuk, penjelas, dan nyata.”

يُطْلَقُ مُصْطَلِحٌ (دَلِيلٍ) فِي عِلْمٍ أَصُولِ الْفِقْهِ، بَابُ: الْأَدِلَّةُ، وَيُرَادُ بِهِ:  
مَا أَمَكَّنَ أَنْ يُتَوَصَّلَ بِصَحِيحِ النَّظَرِ فِيهِ إِلَى مَعْرِفَةِ الْمَطْلُوبِ، أَوْ  
التَّوَصُّلِ إِلَى إِدْرَاكِ حُكْمٍ شَرْعِيِّ عَلَى سَبِيلِ الْعِلْمِ أَوْ الظَّنِّ

“Secara Istilah dalil yang digunakan ilmu ushul fikih, dalam bab: dalil, dan yang dimaksud dengan itu: Sesuatu yang mungkin dapat dicapai dengan berfikir (al-nadhar) yang benar untuk mendapatkan pengetahuan yang kehendaki, atau guna mendapatkan pengetahuan tentang suatu hukum syariah dengan jalan pengetahuan (ilm) atau sangkaan ( dzan).”

Menurut Imam Al Juwaini dalam kitab *al Waraaqat*, berpikir (an-Nazhar) merupakan aktivitas jiwa yang terdapat dalam akal manusia terhadap sesuatu yang menjadi objek berfikir.

وَالنَّظْرُ هُوَ الْفِكْرُ فِي حَالِ الْمُنْظُورِ فِيهِ

“An Nazhar adalah berpikir terhadap sifat atau perihal sesuatu atau objek yang dipikirkan tersebut.”

## 2. Cara pengambilan hukum

Dalam pengambilan hukum, seorang ahli fikih harus mengerti cara pengambilan hukum dari dalil-dalil yang ada, baik dalil umum (*ijmali*) dengan terperinci. Orang yang memenuhi kriteria untuk mengambil dalil untuk hukum fikih disebut *mujtahid*. Di antara pengambilan

hukum berdasarkan pada dalil Alquran, Hadis, *ijma'*, *qiyas*, *istihsan*, *istidlal*, *maslahah*, *sad dzari'ah*, *urf*, *istishab*, dan *qaul* sahabat. Namun, menurut Syekh Abdul Wahab Khalaf bahwa dalil syara“ yang telah disepakati untuk pengambilan hukum, ada 4 (empat): Alquran, sunah, *ijma* dan *qiyas*

## B. Ushul Fikih dan Fikih Perumahan

Ilmu ushul fikih dan ilmu fikih seperti uang logam dengan sisi yang berbeda yang tidak dapat dipisahkan. Hubungan antara ushul fikih dan fikih perumahan sangat berkaitan erat dan saling melengkapi. Fikih Perumahan adalah produk pemikiran dalam Islam yang dihasilkan oleh akal sehat yang berdasarkan pada sumber-sumber hukum syariah yang dilakukan secara sungguh-sungguh oleh ahli fikih (*fuqaha*) untuk menguraikan suatu dalil hukum untuk menjawab persoalan-persoalan yang terjadi (*ijtihad*).

Imam Taftazani berpendapat dalam kitabnya *Hudud Ushul Fiqh*, berpikir sebagai kegiatan jiwa yang berasal dari akal. Pemikiran tersebut bertujuan untuk mencapai pemahaman atau pengertian guna menguraikan suatu permasalahan atau menghasilkan suatu kaedah untuk menyelesaikan persoalan dalam kerangka berfikir syariah. Untuk mencapai suatu hasil pemikiran fikih yang dapat menjadi solusi atas persoalan-persoalan pemukiman dan perumahan yang selaras dengan fikih, diperlukan suatu metodologi, yaitu ushul fikih.

Menurut Imam Taftazani, batasan Ilmu Fikih adalah pengetahuan tentang hukum syariah dengan cara ijtihad dan batasan ushul fikih adalah dalil fikih. Sedangkan metodologi dalam berijtihad terdapat dalam ilmu ushul fikih. Taha Jabir al-Alwani dalam karyanya *Ushulul Fiqh al-Islami* berpendapat bahwa ilmu ushul fikih adalah metodologi bagi ahli fikih (*faqih*).

Ushul fikih merupakan metodologi umum untuk analisis dan memahami fenomena kemasyarakatan untuk memberikan solusi atas persoalan yang ada dari perspektif hukum. Ushul fikih meletakkan unsur-unsur dasar bagi mujtahid dapat terhindar dari kesalahan dalam pengambilan hukum dengan metode yang berbeda-beda.

Dalam kitab *Al-Waraqat* telah dijelaskan bahwa dalil-dalil ushul fikih bersifat umum (*global*), berbeda dengan fikih yang berasal dari dalil-dalil yang terperinci.

Pembahasan Ushul fikih mencakup tiga pembahasan:

1. Dalil-dalil fikih yang bersifat global (*ijmali*)
2. Teori cara pengambilan dalil yang bersifat global (*ijmali*) sehingga terperinci atau detail.
3. Syarat-syarat seorang mujtahid

Ketiga pembahasan tersebut membuat fikih bergantung pada ushul fikih sebagai metodologi fikih.

### **C. Urgensi Ushul Fikih dalam Fikih Perumahan**

Dalam konteks fikih perumahan ilmu ushul fikih memberikan metodologi dan pedoman dalam membuat formulasi dan aturan-aturan hukum perumahan dalam koridor fikih. Permasalahan-permasalahan terkait perumahan akan selalu ada sesuai dengan perkembangan zaman, dan memerlukan solusi atas persoalan tersebut.

Maka, tidak diragukan lagi bahwa ushul fikih memiliki peran sangat penting bagi perumusan fikih perumahan, selain sebagai metodologi yang jelas untuk merumuskan fikih dengan aturan yang konsisten. Di sinilah letak urgensinya ushul fikih bagi fikih perumahan, selain sebagai metodologi dan menjelaskan sumber-sumber hukum syariah. Ushul fikih merupakan penghubung

antara dalil nash, dan dalil akal dengan realitas kehidupan masyarakat dengan permasalahan perumahan. Seperti yang telah dijelaskan Imam Ghazali dalam *Kitab al-Mustasyfa*, bahwa mengerti dan memahami hukum syariah adalah sari pati (buah) dari ushul fikih dan fikih. Tujuan ushul fikih dan fikih adalah mengerti dan memahami hukum syara' terkait dengan amal perbuatan orang *mukallaf*.

Ushul fikih mempelajari dengan cermat hukum syara' dari segi metodologi dan sumber-sumber hukum Syariah. Ilmu Fikih melihat dan menganalisa hasil pengambilan atau penggalian hukum syariah, yaitu ketetapan Allah yang berkaitan erat dengan tindakan dan perilaku manusia yang telah diberikan pembebanan hukum (*mukallaf*), baik yang berwujud *iqtidha'* (tuntutan perintah atau larangan), takhyir (pilihan), maupun yang berbentuk *wadh'i* (sebab akibat).

Ushul fikih berkontribusi mengambil kesimpulan hukum untuk fikih perumahan guna mencapai peradaban umat manusia, serta mengembalikan peran metodologi ushul fikih dalam fikih peradaban, terutama fikih perumahan. Sehingga tujuan syariah (*maqashid syariah*) tercapai.

Salah satu *maqashid syariah* dari fikih perumahan adalah menjaga agama dan keluarga. Misalnya tentang batasan keluasan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak ada dalil dalam Alquran dan Hadis, namun untuk penetapan tersebut dapat mengakan metode ushul fikih *al-urf*. Kata ini merupakan adat kebiasaan yang berlaku di sebuah daerah dan negara yang dapat dijadikan landasan atau pertimbangan formulasi hukum syariah. Dalam tataran pelaksanaan penetapan keluasan rumah bagi MBR akan mengacu pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1), yang menyebutkan

*“Bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.*

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 E ayat (1) yang menyebutkan bahwa *“Setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal diwilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali”.*

Kewajiban tersebut diamanahkan pada Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 19 menyebutkan bahwa

*“Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh pemerintah, pemda, dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.*

Kewajiban dan amanah undang-undang tersebut sesuai dengan spirit dari *Maqashid Syariah*. Dengan demikian, ushul fikih memiliki tujuan dan manfaat besar dalam memberikan toleransi dan kemudahan hukum bagi umat manusia untuk mewujudkan keadilan individu dan masyarakat, baik secara material atau spiritual. Ushul fikih, menuntut peran ahli fikih sebagai perumus hukum syariah yang sesuai dengan Alquran dan hadis, serta sumber hukum syariah lainnya bersikap adil dan seimbang dalam menganalisa dan merumuskan solusi atas persoalan fikih perumahan. Sesuai dengan sifat alamiah dari ushul fikih dan fikih, yaitu keseimbangan antara dalil teks (*nash*) dengan dalil akal (*aqliyah*). Sehingga manusia tidak saling

menyalahkan dan mudah menerima perbedaan hukum fikih, akibat adanya perbedaan sumber.

Maka tidak mengherankan apabila Imam Ghazali dalam kitabnya *al-Mustasyfa*

وَأَشْرَفُ الْعُلُومِ مَا أزدَوْجَ فِيهِ الْعَقْلُ وَالسَّمْعُ وَاصْطَحَبَ فِيهِ الرَّأْيُ  
وَالشَّرْعُ، وَعِلْمُ الْفِئهِ وَأُصُولِهِ مِنْ هَذَا الْقَبِيلِ فَإِنَّهُ يَأْخُذُ مِنْ صَفْوِ  
الشَّرْعِ وَالْعَقْلِ سِوَاءِ السَّبِيلِ، فَلَا هُوَ تَصَرُّفٌ بِمَحْضِ الْعُقُولِ بِحَيْثُ  
لَا يَتَلَقَّاهُ الشَّرْعُ بِالْقَبُولِ وَلَا هُوَ مَبْنِيٌّ عَلَى مَحْضِ التَّقْلِيدِ الَّذِي لَا  
يَشْهَدُ لَهُ الْعَقْلُ بِالتَّأْيِيدِ وَالتَّسْهِيدِ

*“Dan Ilmu yang sangat mulia adalah ilmu yang memadukan antara akal dan wahyu memasang antara rasionalitas dan syariat. Ilmu fikih dan ilmu ushul fikih termasuk dalam kategori ini, mengambil dari kemurniaan syariat dan akal secara seimbang. Ilmu ushul fikih dan fikih tidak dapat menggunakan akal saja, sehingga syariah tidak dapat menerimanya, atau berdasarkan taqlid buta, di mana akal tidak dapat membuktikan kesucian atau kebenarannya.*

## 4. Peran Fatwa dalam Fikih Perumahan

### A. Pendahuluan

Fikih perumahan hadir sebagai rahmat bagi umat manusia, karena dapat menuntun umat manusia kedalam kemaslahatan dan pembangunan kehidupan yang berkelanjutan. Dalam kehidupan manusia tidak luput dari beragam masalah dan problematika. Untuk mencari solusi dalam memecahkan masalah, umat manusia dapat bersandar pada sumber-sumber hukum Islam yang jelas.

Sumber Hukum yang telah disepakati tersebut adalah Alquran, hadis, *ijma* dan *qiyas*. Namun untuk berinteraksi, mengerti dan memahami, serta memberikan formulasi dan solusi hukum diperlukan keahlian yang memadai. Tidak semua manusia diberikan ilmu, dan pengetahuan, serta keahlian dalam pengambilan hukum. Oleh sebab itu manusia diharuskan bertanya kepada ahlinya. Hal ini sesuai dengan QS an-Nahl [16]: 43.

وَمَا أَرْسَلْنَا مِنْ قَبْلِكَ إِلَّا رِجَالًا نُوحِيَ إِلَيْهِمْ فَسَلُّوا أَهْلَ الذِّكْرِ إِنْ كُنْتُمْ لَا تَعْلَمُونَ

*“Dan Kami tidak mengutus sebelum engkau (Muhammad), melainkan orang laki-laki yang Kami beri wahyu kepada mereka; maka bertanyalah kepada orang yang mempunyai pengetahuan jika kamu tidak mengetahui” (Qs an-Nahl [16] : 43).*

Fatwa merupakan produk *ijtihad* dari seorang mufti dalam menjawab sebuah permasalahan yang ditanyakan kepadanya, fatwa dapat bersifat nasihat, saran yang berhubungan dengan hukum agama yang disampaikan secara resmi berdasarkan pengetahuan dan keahlian, serta profesionalitasnya. Terdapat

kesepakatan antara ulama terhadap definisi fatwa, sehingga dapat di terima secara universal. Fatwa dapat berasal dari perseorangan atau lembaga resmi dari sebuah negara.

Biasanya, fatwa berbentuk dokumen tertulis yang disiapkan atas permintaan masyarakat atau individu, di mana seorang mufti menguraikan pemahaman mereka tentang ketentuan hukum suatu persoalan atau permasalahan atau kasus yang ditanyakan kepadanya berdasarkan pada dasar/alasan (*illat*) dan keadaan tertentu suatu kasus tersebut.

Di beberapa negara, seperti di Mesir, Arab Saudi, Suriah, Maroko, dan Indonesia fatwa dikeluarkan oleh lembaga resmi yang mengurus berbagai persoalan umat Islam. Di Indonesia, Institusi yang memberikan fatwa (*ifta*) adalah Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai fungsi pengabdian kepada umat Islam. Majelis Ulama menjadi salah satu institusi keagamaan yang bersifat independen dan tidak lagi terikat dengan salah satu mazhab fikih, namun bersifat komprehensif dalam memberikan nasihat dan pendapat keagamaan dengan tetap mempertimbangkan berbagai pendapat mazhab (Imam Abu Hanifah, Imam Malik, Imam Syafi'i, Imam Ahmad bin Hanbal) sesuai dengan ruang dan waktu, serta keadaan masyarakat.

Dalam pengkajian fatwa tidak cukup dengan mengerti dan memahami teks-teks yang ada dalam Alquran dan hadis. Namun harus memahami dengan baik kronologi suatu peristiwa, baik secara teks dan konteksnya dengan jernih dan matang. Pengambilan kesimpulan hukum harus sesuai dengan kaidah ushul fikih dan tidak terburu dalam menyimpulkan dan memutuskan suatu hukum atas persoalan yang terjadi. Di samping itu, MUI juga terikat dengan peraturan atau perundang-undangan yang disusun oleh negaranya yang selaras dengan prinsip syariah.



*al-fata* yang berarti pemuda merupakan kiasan atau metafora (*isti'arah*) atas kekuatan dan orang yang penuh semangat, seperti pemuda.

Fatwa dalam perspektif syariah menurut Yusuf Qaradhawi dalam kitabnya *al-Fatwa Bainal Indhibit wat Tasayyib* mengatakan, fatwa adalah menerangkan jawaban atas suatu hukum syara' untuk suatu permasalahan atau persoalan yang ditanyakan kepada *mufti*, baik perseorangan maupun kolektif.

Dalam perspektif ilmu ushul fikih, fatwa adalah pendapat yang diberikan oleh seorang mufti atau ahli fikih atas sebagai jawaban yang diajukan peminta fatwa atas suatu kasus atau persolan, dimana jawaban tersebut mempunyai sifat tidak mengikat.

### C. Dasar Hukum Fatwa

#### 1. QS. Yusuf [12]: 46

يُوسُفُ أَيُّهَا الصِّدِّيقُ أَفْتِنَا فِي سَبْعِ بَقَرَاتٍ سِمَانٍ يَأْكُلُهُنَّ سَبْعُ عِجَافٍ  
وَسَبْعِ سُنبُلَاتٍ خُضْرٍ وَأُخَرَ يَبْسُتٌ لَّعَلِّي أَرْجِعُ إِلَى النَّاسِ لَعَلَّهُمْ يَعْلَمُونَ

*"Yusuf, wahai orang yang sangat dipercaya! Terangkanlah kepada kami (takwil mimpi) tentang tujuh ekor sapi betina yang gemuk yang dimakan oleh tujuh (ekor sapi betina) yang kurus, tujuh tangkai (gandum) yang hijau dan (tujuh tangkai) lainnya yang kering agar aku kembali kepada orang-orang itu, agar mereka mengetahui."* (QS. Yusuf [12]: 46)

#### 2. QS. An-Nisa [4]:127

وَيَسْتَفْتُونَكَ فِي النِّسَاءِ ۗ قُلِ اللَّهُ يُفْتِيكُمْ فِيهِنَّ وَمَا يُثَلَّى عَلَيْكُمْ  
فِي الْكِتَابِ فِي يَتَامَى النِّسَاءِ اللَّاتِي لَا تُؤْتُونَهُنَّ مَا كُتِبَ لَهُنَّ  
وَتَرْغَبُونَ أَنْ تَنْكِحُوهُنَّ وَالْمُسْتَضْعَفِينَ مِنَ الْوِلْدَانِ وَأَنْ تَقُومُوا  
لِلْيَتَامَى بِالْقِسْطِ ۗ وَمَا تَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِهِ عَلِيمًا

“Dan mereka minta fatwa kepadamu tentang para wanita. Katakanlah: “Allah memberi fatwa kepadamu tentang mereka, dan apa yang dibacakan kepadamu dalam Al Quran (juga memfatwakan) tentang para wanita yatim yang kamu tidak memberikan kepada mereka apa yang ditetapkan untuk mereka, sedang kamu ingin mengawini mereka dan tentang anak-anak yang masih dipandang lemah. Dan (Allah menyuruh kamu) supaya kamu mengurus anak-anak yatim secara adil. Dan kebajikan apa saja yang kamu kerjakan, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahuinya” (QS. An-Nisa [4]:127)

### 3. Hadis riwayat Bukhari

حَدَّثَنَا فَتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا لَيْثٌ عَنْ ابْنِ شَهَابٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُتْبَةَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّهُ قَالَ اسْتَفْتَى سَعْدُ بْنُ عَبْدِ الْأَنْصَارِيِّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي نَذْرٍ كَانَ عَلَى أُمِّهِ تُوْقِيَتْ قَبْلَ أَنْ تَقْضِيَهُ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ افْضِهِ عَنْهَا وَقَالَ بَعْضُ النَّاسِ إِذَا بَلَغَتْ الْإِيلَ عَشْرِينَ فَفِيهَا أَرْبَعُ شَيْءٍ فَإِنْ وَهَبَهَا قَبْلَ الْحَوْلِ أَوْ بَاعَهَا فِرَارًا وَاحْتِيَالًا لِإِسْقَاطِ الزَّكَاةِ فَلَا شَيْءَ عَلَيْهِ وَكَذَلِكَ إِنْ أَتَلَفَهَا فَمَاتَ فَلَا شَيْءَ فِي مَالِهِ (رَأَوْهُ الْبُخَارِيُّ)

“Telah menceritakan kepada kami [Qutaibah bin Sa’id] telah menceritakan kepada kami [Laits] dari [Ibnu Syihab] dari [Ubaidullah bin Abdullah bin Utbah] dari [Ibnu Abbas] bahwasanya ia mengatakan, Sa’ad bin Ubadah Al Anshari pernah meminta fatwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam tentang nadzar ibunya yang meninggal sebelum menunaikan nadzarnya. Maka Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: “Penuhilah nadzarnya”. Sebagian orang mengatakan bahwa jika unta mencapai dua puluh

*ekor sehingga ia berkewajiban membayar zakat empat ekor kambing, lalu dia menghibahkan unta itu sebelum haul, atau menjualnya dengan niat atau siasat agar tidak terkena wajib zakat, maka tidak ada denda atasnya, demikian pula jika ia menyembunyikannya terus meninggal, maka tidak ada denda dalam hartanya.” (HR Bukhari)*

#### **D. Majelis Ulama Indonesia Sebagai Lembaga Pemberi Fatwa**

Majelis Ulama Indonesia mempunyai peran yang sangat penting dan signifikan di Indonesia. Sebagai lembaga pemberi fatwa, MUI mengakomodasi dan menyalurkan aspirasi umat Islam Indonesia yang sangat beragam aliran paham dan pemikiran serta organisasi keagamaannya. Dalam pedoman dasar Majelis Ulama Indonesia, dijelaskan beberapa hal berikut ini:

1. Sebagai wadah musyawarah para ulama, *zuama* dan cendekiawan Muslim dalam mengayomi umat dan mengembangkan kehidupan yang islami;
2. Sebagai wadah silaturahmi ulama, *zuama* dan cendekiawan Muslim untuk mengembangkan dan mengamalkan ajaran Islam dan menggalang *ukhuwah Islamiyah*;
3. Sebagai wadah yang mewakili umat Islam dalam hubungan dan konsultasi antar umat beragama;
4. Sebagai pemberi fatwa kepada umat Islam dan pemerintah, baik diminta maupun tidak diminta.

Untuk mempermudah mengeluarkan fatwa tentang berbagai masalah hukum syariah, MUI membentuk lembaga-lembaga yang memiliki fokus dan peran dalam memberikan fikih yang memberikan solusi (*makharij fiqhiyah*) dalam kehidupan masyarakat. Di antaranya, lembaga Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang dibentuk dalam rangka mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah

perekonomian dan mendorong penerapan ajaran Islam dalam bidang perekonomian/keuangan yang dilaksanakan sesuai dengan tuntunan syariat Islam.

Dengan adanya DSN-MUI persoalan dan permasalahan terkait dengan ekonomi dan keuangan, serta bisnis yang memerlukan fatwa-fatwa sebagai pedoman operasional ekonomi, keuangan, dan bisnis berdasarkan prinsip syariah akan lebih cepat dan efisien.

## E. Landasan Fatwa DSN-MUI

Dalam orasi ilmiah “*Solusi Hukum Islam (Makharij Fiqhiyyah) Sebagai Pendorong Arus Baru Ekonomi Syariah di Indonesia (Kontribusi Fatwa DSN-MUI dalam Peraturan Perundang-undangan RI)*” yang disampaikan oleh Prof. Dr. (H.C.) Ma’ruf Amin menjelaskan bahwa setidaknya ada 4 (empat) landasan dalam menetapkan fatwa DSN-MUI:

### 1. *At-Taysir al-Manhaji*

Istilah ini merupakan salah suatu metode dalam memilih sesuatu yang ringan namun tetap sesuai dengan aturan. Penerapan kaidah tersebut dalam fatwa DSN-MUI adalah

الْأَخْذُ بِأَرْجَحِ الْأَقْوَالِ وَالْأَصْلَحِ. إِنْ أَمْكَنْ وَإِلَّا فَالْأَصْلَحُ

“*Menggunakan pendapat yang lebih rajih dan lebih maslahat jika memungkinkan; jika tidak, maka yang digunakan adalah pendapat yang lebih maslahat (saja)*”

Dalam tataran praktik DSN-MU mencari solusi fikih yang secara dalil lebih kuat dan sekaligus lebih membawa kemaslahatan. Namun apabila tidak dapat ditemukan atau dilakukan, maka akan didahulukan kepada aspek kemaslahatan, sedangkan kekuatan dalil (*aqwa dalilan*) dijadikan pertimbangan setelahnya.

Karena itu, tidak menutup kemungkinan dalam fatwa DSN-MUI didasarkan pada pendapat ulama yang dulu dianggap sebagai pendapat lemah (*qaulun marjuhun*), namun karena situasi dan kondisi saat ini pendapat tersebut dianggap lebih membawa kemaslahatan. Syekh bin Bayah dalam kitabnya *al-Muamalat wal Maqashid* berpendapat bahwa:

وَلِهَذَا فَإِنِّي أَقُولُ لِطَلَبَتِي إِنَّ مَكَانَةَ الْقَوْلِ الرَّاجِحِ مَحْفُوظَةٌ،  
وَحُقُوقُهُ مَصُونَةٌ؛ لَكِنَّ الْمَقَاصِدَ تُحَكَّمُ عَلَيْهِ بِالذَّهَابِ فِي إِجَارَةٍ،  
وَلَا تُحِيلُهُ إِلَى التَّقَاعِدِ، رَيْثَمَا تَخْتَفِي الْمَصْلَحَةُ الَّتِي مِنْ أَجْلِهَا  
تَبَوُّوا الْقَوْلَ الضَّعِيفَ مَكَانَهُ

*“Dengan demikian, saya berpendapat kepada para muridku bahwa pendapat yang kuat harus tetap dipertahankan dan dijaga, namun maqashid menghukuminya boleh untuk mengesampingkan terlebih dahulu pendapat yang kuat tersebut selama kemaslahatan dan kemudahan lebih selamat dan banyak manfaatnya meskipun dengan pendapat/dalil yang lemah.*

## 2. *Tafriqul Halal ‘Anil Haram*

Landasan kedua sebagai dasar untuk memformulasikan fatwa adalah kaidah pemisahan antara harta halal dan non-halal. Banyak orang memahami bahwa ketika barang yang haram bercampur dengan barang yang halal, maka barang tersebut menjadi barang yang haram. Hal ini sesuai dengan kaidah; *“apabila bercampur antara yang halal dan yang haram, maka percampuran tersebut dihukumi haram” (idza ijtima’ al-halal wa al-haram ghuliba al-haram).*

Menurut Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) kaidah tersebut tidak sesuai diterapkan dalam bidang ekonomi, keuangan dan bisnis. Kaidah tersebut lebih tepat diaplikasikan dalam bidang pangan, terutama benda cair. Halal-haram di dalam makanan terkait dengan barang (*ain*), dimana percampuran senyawa tersebut tidak dapat dihindarkan dan sulit untuk dipisahkan. Maka kaidah ini tepat digunakan.

Namun menjadi tidak tepat, apabila suatu barang yang halal dan haram dapat dipisahkan. Misal, harta yang berasal dari perjudian (harta haram) tercampur dengan harta halal yang bersumber dari bisnis yang sesuai dengan syariah (harta halal), maka kaidah “*apabila bercampur antara yang halal dan yang haram, maka percampuran tersebut dihukumi haram*” ini tidak tepat diaplikasikan, dan lebih sesuai dengan menggunakan kaidah “*pemisahan yang halal dari yang haram*” (*tafriq baina al-halal ‘ani al-haram*).

Harta atau uang dalam pandangan fikih bukan benda zat (*ainiyah*) yang haram, namun usaha atau cara untuk mendapatkan harta tersebut yang diharamkan/ haram yang disebabkan oleh hal lain, bukan karena sifat (haram *lighairihi*). Maka harta tersebut dapat dipisahkan berdasarkan pada sumber pendapatan dana tersebut, dari cara halal dan mana yang non halal. Dana yang bersumber dari pendapatan yang halal dapat diakui sebagai pendapatan yang sah dan diakui, sedangkan dana non-halal harus dipisahkan dan dialokasikan untuk kepentingan umum.

Kaidah *tafriq al-halal ‘an al-haram* dimanfaatkan oleh DSN-MUI sebagai aspek dalam memformulasikan fatwa ekonomi, keuangan dan bisnis syariah berdasarkan pada pertimbangan situasi dan kondisi di Indonesia, dimana

kegiatan ekonomi syariah belum dapat dipisahkan sepenuhnya dari sistem ekonomi konvensional yang ribawi. Setidaknya institusi ekonomi syariah berhubungan dengan institusi ekonomi konvensional yang ribawi dari aspek permodalan, pengembangan produk, maupun keuntungan yang diperoleh. Contoh kaidah “*pemisahan yang halal dari yang haram*” (*tafriq baina al-halal ‘ani al-haram*) adalah pendirian bank syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) oleh bank konvensional.

Kaidah *pemisahan yang halal dari yang haram*” (*tafriq baina al-halal ‘ani al-haram*) merupakan jawaban atas banyaknya pihak yang meragukan kehalalan produk unit usaha syariah karena modal pembentukan berasal dari bank konvensional yang termasuk perusahaan ribawi.

Dengan cara mengidentifikasi seluruh dana yang menjadi milik bank konvensional sehingga diketahui mana yang merupakan bunga dan mana yang merupakan modal atau pendapatan yang diperoleh dari jasa-jasa yang tidak didasarkan pada bunga. Pendapatan bank yang berasal dari bunga disisihkan terlebih dahulu, maka sisanya dijadikan modal pendirian bank syariah atau UUS karena diyakini halal.

Dalam konteks perumahan rakyat, kasus penipuan yang berkaitan dengan perumahan syariah yang menganggap bahwa perbankan syariah tidak syariah akan menghilang. Para pengembang fiktif menggunakan slogan bahwa perbankan syariah belum syariah karena masih menginduk kepada perbankan konvensional. Bank syariah menjanjikan berbagai kemudahan kepada masyarakat, seperti cicilan tanpa riba, proses yang mudah tanpa pengecekan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) nasabah, dan harus berurusan dengan bank, dan syarat-syarat yang tidak ribet, serta tidak adanya sanksi (*ta’zir*).

Dalam perbankan syariah, *ta'zir* adalah sanksi yang dikenakan oleh perbankan syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Saksi tersebut diperbolehkan, berdasarkan pada fatwa DSN-MUI, Nomor: 17/DSN-MUI/IX/2000; Tentang: Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

### 3. Metode telaah ulang (*i'adatun nazhar*)

Prinsip yang ke-3 (tiga) yang digunakan DSN-MUI sebagai landasan dalam memformulasikan fatwa adalah telaah ulang). Telaah ulang (*i'adah al-nadhhar*) merupakan salah satu metode yang digunakan oleh DSN-MUI dalam memformulasikan fatwa. Metode ini merupakan suatu proses dalam melihat kembali pendapat-pendapat ulama terdahulu yang mempunyai otoritas dalam ilmu terkait.

Apabila pendapat-pendapat tersebut dianggap tidak sesuai dengan zaman sekarang untuk diterapkan karena sulit diaplikasikan (*ta'assur*, *ta'adzdzur*, atau *shu'ubah al-amal*), maka akan dilakukan telaah ulang terhadap pendapat tersebut.

Dalam metode telaah ulang, salah satu pendekatan yang digunakan adalah menguji kembali pendapat yang dianggap kuat (*mu'tamad*) dengan tetap mempertimbangkan pendapat-pendapat hukum yang selama ini dianggap lemah (*marjuh*). Pendapat yang dianggap lebih sesuai dengan keadaan dan memberikan manfaat yang lebih besar kemudian dijadikan pedoman (*mu'tamad*) dalam menetapkan hukum.

Pendekatan ini merupakan solusi atau pendekatan moderat atas pemikiran yang terlalu longgar atau sangat mempermudah (*mutasahil*) dan terlalu kaku (*mutasaddid*) dalam menerapkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

Dengan menggunakan pendekatan metode telaah ulang, pengembangan ekonomi, keuangan dan bisnis syariah tidak terlalu terikat pada kaidah-kaidah dan pemikiran fikih klasik yang adakalanya sulit untuk diterapkan pada masa sekarang. Namun tetap berpegangan terhadap pendapat ulama fikih yang lebih sesuai dengan konteks dan kemaslahatan saat ini, dan menjadikannya sebagai pedoman dalam menetapkan hukum.

Misal, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 74/DSN-MUI/I/2009 Tentang Penjaminan Syariah, dimana DSN-MUI membolehkan transaksi pertanggungan dengan upah (*kafalah bil ujah*) dengan merujuk kepada pendapat-pendapat sebagian kecil ulama yang berbeda dengan mayoritas ulama yang melarang transaksi pertanggungan dengan upah (*kafalah bil ujah*).

#### 4. Penentuan alasan hukum atau *Tahqiq al-Manath*.

Prinsip ke-4 yang digunakan oleh DSN-MUI sebagai landasan dalam memformulasikan fatwa adalah penentuan alasan hukum (*'illat*) atau *tahqiqul manath*. Analisa penentuan alasan hukum, merupakan pendekatan yang digunakan dalam mencari dan mengumpulkan data guna mendapatkan dasar hukum dalam suatu kejadian atau peristiwa, selain *'illat* yang sudah diketahui sebelumnya melalui teks (*nash*), kesepakatan atau konsensus ulama' (*ijma*), atau pengambilan kesimpulan hukum (*istinbath*).

Al-Qadhi Shofiyuddin al-Hindi dalam kitab *Nihayatul Wusul fi Diroyatil Ushul* menjelaskan bahwa *Tahqiq al-Manath* adalah

النَّظَرِ فِي مَعْرِفَةِ وُجُودِ الْعِلَّةِ فِي الصُّورَةِ الَّتِي يُرَادُ إِثْبَاتَ  
الْحُكْمِ فِيهَا بَعْدَ أَنْ كَانَتْ مَعْلُومَةً إِمَّا بِنَصٍّ أَوْ إِجْمَاعٍ

“Berpikir terhadap sesuatu agar tercapai maksud dan tujuan sesuatu tersebut (*nadhar*) guna mengetahui keberadaan alasan di dalam wujud, dimana keputusan harus dibuktikan setelah diketahui baik melalui dengan teks (*nash*) atau konsensus ulama’ (*ijma’*)”.

Imam Qarafi bin as-Sabaki dan al-Isnawi menyatakan bahwa penentuan alasan hukum, merupakan suatu pendekatan atau metode untuk mengetahui alasan suatu hukum asal, baik hukum asal tersebut dibuktikan dengan teks (*nash*), konsensus ulama (*ijma*) atau pengambilan dalil. Sedangkan menurut Imam Taftazani penentuan alasan hukum adalah berpikir terhadap sesuatu agar tercapai maksud dan tujuan sesuatu tersebut (*nazhar*) dan ijtihad untuk mengetahui keberadaan alasan yang terkandung di dalam wujud suatu hukum setelah mengerti dan mengetahuinya teks (*nash*), konsensus ulama (*ijma’*) atau pengambilan kesimpulan hukum (*istinbath*).

Dapat diringkas bahwa pendekatan *Tahqiq al-manath* dapat melalui *illat* hukum dan dapat mengacu kepada kaidah-kaidah umum dari sebuah hukum. Dengan demikian, metode (*manhaj*) penentuan alasan hukum (*‘illat*) atau *Tahqiq al-Manath* mempunyai peran penting dalam menafsirkan hukum Syariah dengan mempertimbangkan keadaan, konteks dan perubahan zaman untuk memberikan hukum yang sesuai dengan keadaan dan kondisi zaman ini. Misalnya adalah aplikasi dari Fatwa DSN-MUI No. 77/DSNMUI/V/2010 tentang Murabahah Emas, merupakan aplikasi dari metode penentuan alasan hukum (*‘illat*) atau *Tahqiq al-Manath*.



Fatwa tersebut mengenai jual beli emas secara mengangsur atau tidak tunai di zaman Nabi diharamkan, karena emas digunakan sebagai alat tukar/uang. Akan tetapi, terdapat suatu dasar hukum dari analisa penentuan alasan hukum (*illat*) yang memungkinkan kebolehan jual beli emas secara tidak tunai.

Dalam konteks masyarakat modern, emas tidak lagi digunakan sebagai alat tukar (uang) tetapi sebagai barang (*sil'ah*) yang menjadi landasan diperbolehkannya jual-beli emas secara angsuran atau tidak tunai. Maka dari itu, larangan jual-beli emas secara tidak tunai dalam hadis Nabi tidak berlaku lagi karena alasan hukum yang menjadi dasar larangan tersebut telah berubah.

## F. Kedudukan Fatwa dalam Peraturan Perumahan dan Perumahan di Indonesia

Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) mempunyai kedudukan penting dalam sistem peraturan yang ada dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam tataran implementasi pembuatan perundang-undangan dan peraturan fatwa dapat dijadikan hukum positif. Fatwa DSN-MUI dijadikan sumber hukum positif yang berlaku bagi Industri keuangan syariah.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, dalam pasal 1, disebutkan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/ a tau pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”.

Kemudian di Pasal 26 disebutkan bahwa prinsip syariah ditetapkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah dan prinsip syariah tersebut ditindaklanjuti oleh otoritas terkait dengan membentuk peraturan untuk mengatur kegiatan usaha syariah.

Dari uraian di atas fatwa DSN-MUI bersifat mengikat berdasarkan peraturan perundangundangan. Seperti dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengakui peran fatwa DSN-MUI.

Dalam konteks perumahan rakyat bagi masyarakat berpenghasilan rendah, fatwa DSN-MUI mengikat penerapan prinsip syariah dalam pengelolaan dana Tabungan Perumahan Rakyat. Hal ini sesuai dengan Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat, pasal 1 yang menyebutkan bahwa

*“Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat dengan Prinsip Syariah yang selanjutnya disebut Pengelolaan Dana Tapera adalah suatu sistem dan mekanisme yang digunakan untuk melakukan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dengan Prinsip Syariah. Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia”*

Secara tidak langsung fatwa mengikat bank umum syariah atau bank umum yang memiliki unit usaha syariah dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan perumahan layak dan terjangkau.

Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam Pasal 1, disebutkan bahwa “Bank pelaksana adalah bank umum dan bank umum syariah yang bekerja sama dalam rangka penyaluran dana FLPP, subsidi bunga kredit perumahan, dan/ atau SBUM”.

Dalam persepektif hukum ketatanegaraan di Indonesia, posisi atau kedudukan fatwa Syariah berjalan secara harmonis dan tidak ada pertentangan, keduanya saling mendukung dalam mewujudkan amanah undang-undang Dasar 1945 dan Pancasila sebagai dasar negara dalam menyelenggarakan sistem tata laksana bagi kehidupan masyarakat Indonesia untuk mencapai cita-cita luhur bangsa yan terkandung dalam sila-sila Pancasila yaitu: Ketuhanan, Kemanusiaan, Persatuan, Kerakyatan dan Keadilan.

## G. Aplikasi Fatwa dalam Fikih Perumahan

Fikih perumahan terpusat pada hal-hal yang berkaitan erat dengan persoalan, serta kesimpulan nash-nash yang berkaitan dengan permukiman dan perumahan bagi masyarakat dengan lingkup tujuan Syariah (*maqashid Syariah*) yang bersifat universal. Penelitian terhadap realitas kehidupan masyarakat yang terkait dengan permukiman dan perumahan merupakan hal yang wajib bagi setiap ahli fikih di dalam pembahasannya. Fikih perumahan ini bersentuhan langsung dengan kondisi dan kehidupan masyarakat luas.

Disamping itu, fikih perumahan sangat penting bagi pembuat kebijakan dalam perumahan agar kebijakannya berbanding lurus dengan tujuan syariah dan tujuan pembangunan berkelanjutan atau Sustainable Development Goals (SDGs). Karena realitas kehidupan masyarakat terhadap permukiman dan perumahan akan terus mengalami pembaruan dan perubahan yang ada harus ditunjang oleh fikih terus berubah sesuai waktu dan tempat. Seperti yang dicontohkan oleh ahli fikih tentang kebolehan wakaf uang. Potensi wakaf uang dapat digunakan untuk kemaslahatan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan perumahan layak dan terjangkau.

Fatwa tentang sesuatu hal yang berkaitan dengan hukum-hukum yang dibangun oleh tradisi (*urf*) demi kemaslahatan manusia akan berubah sesuai dengan waktu, kondisi dan ruang. Maka tidak heran, apabila Ibnu Qayim dalam kitabnya *I'laam Al-Muwaqqi'in* mengenai perubahan fatwa, dikarenakan berubahnya waktu, tempat, kondisi, lingkungan, dan tradisi-tradisi.

Fatwa *International Islamic Fiqh Academy* bahwa perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia, dan harus disediakan dengan cara yang legal. Jalan yang digunakan untuk

mendapatkan rumah harus sesuai dengan syariah. Tidak boleh menggunakan unsur riba dalam mendapatkan pembiayaan perumahan. Demikian pula fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (*Interest/Fa'idah*) yang menyatakan bahwa Praktek pembunga-an uang melalui lembaga keuangan konvensional saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah.

Dengan demikian, praktek pembunga-an uang termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya. Praktek pembunga-an tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, asuransi, pasar modal, pegadaian, koperasi, dan lembaga keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Namun bagaimana dengan masyarakat yang hidup dalam lingkungan yang belum ada lembaga atau institusi berbasis syariah untuk menyediakan pembiayaan berbasis syariah, menurut European Council for Fatwa and Research berpendapat bahwa pinjaman untuk mendapatkan perumahan dari sistem ribawi diperbolehkan, seperti kehidupan masyarakat di Eropa, dimana dapat memberikan suku bunga tinggi untuk membeli rumah, dan masyarakat dapat membayar rumah dengan cicilan jangka panjang, dan perbankan dapat mengambil mengambil bunga majemuk (*Compound Interest*).

Hal ini berdasarkan pada pendapat Imam Abu Hanifah bahwa dibolehkan berurusan dengan riba dalam keadaan darurat, di luar lingkungan dan daerah yang mayoritas muslim. Dalam fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (*Interest/Fa'idah*) yang menyatakan bahwa untuk wilayah yang belum ada kantor /jaringan Lembaga Keuangan Syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip *dharurat/hajat*.

Dari realitas fatwa yang ada dalam kehidupan, fikih memiliki karakteristik yang permanen dan tetap (*tsabit*) namun memiliki sifat dinamis dan bergerak sesuai dengan ruang dan waktu. Substansi daripada transaksi riba adalah tidak diperkenankan (*haram*), namun kondisi dan situasi tidak memungkinkan untuk melaksanakan hal tersebut.

Maka, dari sini dapat dipahami bahwa fikih merupakan peraturan yang terus hidup dan berkembang sesuai dengan ruang dan waktu. Fatwa-fatwa fikih terus dinamis sesuai dengan tantangan kehidupan masyarakat. Karena ilmu pengetahuan dan teknologi dalam kehidupan manusia mengalami kemajuan, transaksi-transaksi keuangan akan lebih canggih dan mempermudah manusia dalam kehidupannya. Kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi dan transaksi keuangan akan menjadi kejahatan dan malapetaka bagi manusia, apabila tidak diikuti dengan ilmu fikih untuk mencapai tujuan syariah.



## BAB III

# Kaidah Fikih dalam Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat





“

*Sesungguhnya beserta kesulitan ada  
kemudahan*

”

QS. Al-Insyirah [94] : 5



## 1. Segala Urusan Berkaitan dengan Niatnya

الْأُمُورُ بِمَقَاصِدِهَا

“Setiap sesuatu berkaitan dengan maksud atau niat pelakunya”

### A. Pengertian

Kaidah *al umur bi maqashidiha* terdiri dari 2 (dua) kalimat, yaitu: *al umur*, dan *maqashidiha*. *Al-umur* merupakan bentuk jamak dari kata *amr*, yang mempunyai banyak arti. Di antaranya perkara atau urusan. *Al amr* meliputi segala sesuatu perbuatan, perkataan, sifat, dan keyakinan.

Adapun *maqashid* merupakan jamak dari kata *maqshad*. Artinya mendatangi sesuatu dan menuju untuk menentukan

arah atau sikap. Mengandung makna keinginan dan tekad yang dimiliki dalam diri manusia yang mempunyai kewajiban hukum (*mukallaf*), meliputi maksud atau tujuan, dan tekad. Hal itu berkaitan dengan tujuan atau maksud dari perbuatan, dan keyakinan seorang mukallaf yang selaras dengan hukum syariah.

Maksud atau niat di antaranya mempunyai tujuan berikut ini:

1. Niat ikhlas untuk Allah, untuk mendekatkan diri kepada Allah, karena itu syarat diterimanya amal perbuatan manusia.
2. Tujuan (niat) merupakan pembeda antara perbuatan ibadah dan adat masyarakat.

Mazhab Hanafiah menerangkan bahwa niat adalah maksud untuk mendekatkan kepada Allah. Imam ibn ‘Abidin dalam kitab *Hasyiyah Rad al-Mukhtar ‘ala al-Dur al-Mukhtar* menjelaskan bahwa:

النِّيَّةُ هِيَ قَصْدُ الطَّاعَةِ وَالتَّقَرُّبِ إِلَى اللَّهِ تَعَالَى فِي إِجَادِ الْفِعْلِ

*“Niat merupakan tujuan ketaatan dan pendekatan diri kepada Allah Ta ‘ala dalam melakukan amal perbuatan”.*

Mazhab Malikiyah menjelaskan bahwa niat merupakan tujuan atau maksud dari perbuatan manusia. Imam al-Qarafi dalam kitabnya *al-Dzakhirah* menguraikan bahwa niat

النِّيَّةُ هِيَ قَصْدُ الْإِنْسَانِ بِقَلْبِهِ مَا يُرِيدُهُ بِفِعْلِهِ

*“Niat merupakan maksud atau tujuan dari manusia di dalam hatinya akan apa yang diharapkan melalui perbuatan manusia tersebut”.*

Mazhab Syafi’iyah menguraikan bahwa niat adalah tujuan dan maksud dari perbuatan manusia yang timbul bersamaan dengan perbuatan manusia tersebut.

Imam al-Mawardi dalam kitab *Al-Mantsur fi Al-Qawaid Fiqh Syafi'i* karya Abu Abdullah Badruddin Muhammad Zarkasyi menjelaskan bahwa:

النِّيَّةُ هِيَ قَصْدُ الشَّيْءِ مُقْتَرِنًا بِغَعْلِهِ

*“Niat merupakan maksud tujuan dari sesuatu yang timbul bersamaan dengan perbuatan tersebut”.*

## B. Dasar Kaidah

### 1. QS. Al-Bayyinah [98] : 5

وَمَا أُمِرُوا إِلَّا لِيَعْبُدُوا اللَّهَ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ هَٰ حُنَفَاءَ وَيُقِيمُوا  
الصَّلَاةَ وَيُؤْتُوا الزَّكَاةَ وَذَٰلِكَ دِينُ الْقَيِّمَةِ ۗ (البينة: ٥)

*“Padahal mereka hanya diperintah menyembah Allah dengan ikhlas menaati-Nya semata-mata karena (menjalankan) agama, dan juga agar melaksanakan shalat dan menunaikan zakat; dan yang demikian itulah agama yang lurus (benar)”.* (QS. Al-Bayyinah [98] : 5)

Berdasarkan pada ayat di atas, Imam Syafi'i dan Imam Azuhri menyimpulkan bahwa amal perbuatan manusia termasuk bagian dari Iman.

Keikhlasan merupakan arah dan tujuan ibadah hanya untuk Allah semata, serta tidak bercampur dengan syirik.

مَنْ كَانَ يُرِيدُ حَزْتَ الْأَخْرَةِ نَزِدْ لَهُ فِي حَرْثِهِ ۖ وَمَنْ كَانَ يُرِيدُ حَزْتَ  
الدُّنْيَا نُؤْتِهِ مِنْهَا ۖ وَمَا لَهُ فِي الْأَخْرَةِ مِنْ نَصِيبٍ (الشورى: ٠٢)

*“Barangsiapa menghendaki keuntungan di akhirat akan Kami tambahkan keuntungan itu baginya dan barangsiapa menghendaki keuntungan di dunia Kami berikan kepadanya*

sebagian darinya (keuntungan dunia), tetapi dia tidak akan mendapat bagian di akhirat”. (QS. Asy-Syura [42] : 20)

Ayat di atas menjelaskan bahwa orang-orang yang mempunyai maksud dari amal dan perbuatannya untuk mendapatkan kenikmatan dunia, dan tidak sedikit pun mengharapkan pahala di akhirat, maka Allah akan memberikan kenikmatan di dunia, namun orang-orang tersebut tidak akan memperoleh sedikit pun pahala di akhirat. Amal dan perbuatan seseorang sesuai dengan niatnya atau maksud dari amalnya.

## 2. Hadis riwayat Abu Daud

Dasar kaidah ini, sesuai dengan hadis nabi yang tentang amalan perbuatan manusia berkaitan erat dengan niatnya.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ كَثِيرٍ أَخْبَرَنَا سُفْيَانُ حَدَّثَنِي يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ  
مُحَمَّدِ بْنِ إِبْرَاهِيمَ التَّمِيمِيِّ عَنْ عَلْقَمَةَ بْنِ وَقَّاصِ اللَّيْثِيِّ قَالَ سَمِعْتُ  
عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا  
الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى اللَّهِ  
وَرَسُولِهِ فَهِيَ حِجْرَتُهُ إِلَى اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ لِدُنْيَا يُصِيبُهَا  
أَوْ امْرَأَةٍ يَتَرَوَّجُهَا فَهِيَ حِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ (رواه أبو داود)

»Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Katsir], telah mengabarkan kepada kami [Sufyan], telah menceritakan kepadaku [Yahya bin Sa'id] dari [Muhammad bin Ibrahim At Taimi] dari [Alqamah bin Waqqash Al Laitsi], ia berkata; aku mendengar [Umar bin Al Khathab] berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: “Sesungguhnya amalan itu tergantung kepada niatnya, dan bagi setiap orang akan mendapatkan sesuai apa yang telah ia niatkan. Barangsiapa yang hijrahnya kepada Allah dan RasulNya, maka hijrahnya

*adalah kepada Allah dan RasulallahNya, dan barangsiapa yang hijrahnya untuk dunia yang hendak ia dapatkan atau karena seorang wanita yang akan ia nikahi, maka hijrahnya akan mendapatkan sesuai apa yang ia maksudkan.” (HR Abu Daud)*

### C. Aplikasi Kaidah dalam Pembiayaan Perumahan

Dari persektif fikih, kontrak atau akad berkaitan erat dengan kewajiban seseorang. Misalnya apakah pekerja mandiri harus mengembalikan porsi 0,5 persen kepada pemberi kerja, ketika peserta telah pensiun? Jawabannya adalah bergantung kepada maksud, dan tujuan pemberian dari 0.5 persen tersebut. Dasarnya adalah kaidah fikih: “*Setiap sesuatu berkaitan dengan maksud atau niat pelakunya*”. Apabila maksud akadnya hibah atau donasi, maka tidak wajib untuk mengembalikan, namun jika maksud atau tujuan akadnya berutang, maka wajib mengembalikan.

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, pasal 15 menyebutkan bahwa besaran simpanan peserta untuk peserta pekerja ditanggung bersama oleh pemberi kerja sebesar 0,5 persen (nol koma lima persen) dan pekerja sebesar 2,5 persen (dua koma lima persen).

Maka dalam hal ini, akad antara perusahaan dengan pekerja adalah *hibah bi syarth*. Ini adalah hibah yang baru terjadi (efektif) apabila syarat-syarat tertentu terpenuhi (dalam hal *vesting right*). Perusahaan sebagai pemberi (*wahib*), dan peserta sebagai penerima (*Mauhub lahu*). Hal tersebut berdasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 88/DSN-MUI/XI/2013 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Program Pensiun Berdasarkan Prinsip Syariah.

Selanjutnya berdasarkan pada kaidah fikih: “*Setiap sesuatu berkaitan dengan maksud atau niat pelakunya*”. Peserta Tapera

dari pekerja, merupakan setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak wajib mengembalikan hibah dari pemberi kerja. Hal itu merupakan, *vesting right* bagi pekerja. *Vesting Right* adalah hak seorang peserta untuk menerima Manfaat Pensiun setelah yang bersangkutan menjadi peserta selama kurun waktu tertentu. Hak seorang peserta untuk menerima manfaat Tapera setelah yang bersangkutan menjadi peserta selama kurun waktu tertentu.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, pasal Pasal 61 bahwa dana Tapera bersumber dari dana wakaf. Pendapat mengenai wakaf beragam sesuai dengan maksud dan tujuan. Tidak dipersyaratkan agar wakaf bersifat permanen, maka pewakif tidak perlu menetapkan larangan, karena niatan dari wakaf adalah melanggengkan harta.

Kemudian kaidah “*setiap sesuatu berkaitan dengan maksud atau niat pelakunya*”, ini adalah perkataan ulama’, seperti Abu Yusuf, Malikiyah, Syafiiyah, Hanabilah. Barang siapa yang berwakaf, namun tidak meniatkan untuk ibadah, maka wakafnya sah, namun tidak mendapatkan pahala, karena wakaf tersebut tidak ditujukan atau dimaksudkan untuk ibadah.

Dari perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, bahwa Tujuan pengelolaan Tapera yaitu menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Maka aplikasi dan implementasi wakaf harus sesuai dengan kaidah fikih: “*Setiap sesuatu berkaitan dengan maksud atau niat pelakunya*”, ikrar wakaf dari seorang wakif mempunyai tujuan untuk



membantu peserta masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah pertama yang layak.

Berdasarkan pada Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat, dimana Pemanfaatan Dana Tapera yang diperoleh dari imbal hasil dana wakaf diperuntukkan bagi kemaslahatan peserta, berupa: membantu pembiayaan perumahan; dan/atau peruntukan lain yang sesuai dengan pembiayaan perumahan Tapera.

## 2. Keyakinan tidak Dapat dihilangkan dengan Keraguan

الْيَقِينُ لَا يُزَالُ بِالشَّكِّ

(Keyakinan tidak dapat dihilangkan dengan keraguan)

### A. Pengertian

Karakteristik agama Islam adalah tidak pernah mempersulit dan membuat susah pemeluknya. Risalah Nabi Muhammad menghadirkan kemudahan dan jalan keluar masalah. Keyakinan merupakan kunci bagi manusia untuk merasakan kebenaran agama Allah. Hukum Islam yang didasarkan pada keyakinan tidak dapat digugurkan oleh keraguan, karena keraguan merupakan faktor luaran yang tidak menghilangkan faktor internal, yaitu keyakinan seseorang dalam melaksanakan hukum.

Dugaan tidak dapat disamakan dengan keyakinan, karena keyakinan didasarkan kepada sesuatu yang benar, yaitu kepada kepastian. Rasa ragu dapat berasal dari setan yang berusaha untuk mengganggu ibadah seseorang, agar tidak memiliki keikhlasan dalam ibadah.

Para ulama fikih membuat suatu kaidah fikih “*Keyakinan tidak dapat dihilangkan dengan keraguan*”. Misalnya, seseorang yang sudah berwudhu, kemudian datang keraguan dalam dirinya, apakah wudhu tersebut batal atau tidak. Dalam keadaan tersebut, orang tersebut harus yakin apakah dia masih dalam keadaan tidak batal (suci) dan meninggalkan keraguan. Adakalanya perasaan ragu atau was-was berasal dari godaan setan yang mengganggu ibadah seseorang, agar tidak memiliki rasa keikhlasan dalam menjalankan ibadahnya.

Secara bahasa, *al-yaqin* merupakan sesuatu yang konstan dan stabil (*al-istiqrar*), keyakinan yang pasti (*al-jazim*), tetap (*al-tsabit*), dan selaras dengan realitas dan fakta (*al-muthabiq li al-waqi'*). Ilmu yang benar dapat mengukuhkan keyakinan dan membawa kebenaran. Sedangkan *tashdiq* merupakan proses pencapaian akal terhadap suatu makna yang sempurna berdasarkan pada hukum tertentu.

## B. Dasar Kaidah

QS. [10] Yunus : 36

وَمَا يَتَّبِعُ أَكْثَرُهُمْ إِلَّا ظَنًّا إِنَّ الظَّنَّ لَا يُغْنِي مِنَ الْحَقِّ شَيْئًا إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ بِمَا يَفْعَلُونَ (يونس: ٦٣)

*“Dan kebanyakan mereka hanya mengikuti dugaan. Sesungguhnya dugaan itu tidak sedikit pun berguna untuk melawan kebenaran. Sungguh, Allah Mahamengetahui apa yang mereka kerjakan”.* (QS. [10] Yunus : 36)

### 3. Hadis riwayat Muslim

Dasar kaidah ini adalah hadis berikut,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِذَا وَجَدَ أَحَدُكُمْ فِي بَطْنِهِ شَيْئًا فَأَشْكَلَ عَلَيْهِ أَخْرَجَ مِنْهُ شَيْءٌ أَمْ لَا فَلَا يَخْرُجَنَّ مِنَ الْمَسْجِدِ حَتَّى يَسْمَعَ صَوْتًا أَوْ يَجِدَ رِيحًا، (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*Dari Abu Hurairah raḍiyallāhu ‘anhu, beliau berkata, “Rasulullah SAW bersabda, “Jika salah seorang di antara kalian merasakan pada perutnya sesuatu dan dia merasa ragu apakah ada yang keluar atau tidak, jangan dia keluar dari masjid (memutuskan salat) hingga dia mendengar suara atau mencium bau’.” (HR Muslim)*

### C. Aplikasi dalam Pembiayaan Perumahan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat pasal 27, menegaskan bahwa untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, peserta harus memenuhi persyaratan:

1. mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 (dua belas) bulan;
2. termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
3. belum memiliki rumah; dan/atau
4. menggunakannya untuk pembiayaan kepemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah pertama

Berdasarkan kaidah fikih; “*Keyakinan tidak dapat dihilangkan dengan keraguan*” dan “*Pada dasarnya, asal itu meneruskan apa yang ada menurut keadaannya semula*”, pembiayaan perumahan Tapera merupakan hak masyarakat berpenghasilan rendah, selama tidak ada perubahan dengan ketentuan yang berlaku tentang hak itu.

Keyakinan tentang peruntukan pembiayaan perumahan bagi pekerja atau pekerja mandiri yang tergolong berpenghasilan rendah yang telah memenuhi syarat untuk mendapatkan pembiayaan perumahan tidak dapat dihilangkan oleh keraguan peserta Tapera. Karena, peraturan pembiayaan perumahan bagi MBR yang belum terbukti berubah, maka dinyatakan tidak berubah. Sesuatu dapat berubah setelah adanya bukti perubahan atau aturan baru.

Terdapat beberapa kasus jual-beli perumahan. Misalnya, Seorang MBR yang telah membeli rumah kepada perbankan penyalur. Kemudian menggugat bank penyalur sebagai penjual rumah subsidi tersebut kepada pengadilan. Sebabnya, rumah yang

dibelinya setelah beberapa lama mengalami kerusakan, maka gugatan pembeli dikalahkan oleh pengadilan, karena menurut asalnya rumah yang dijual ditetapkan dalam keadaan baik.

Kaidah fikih ” *Pada dasarnya asal sesuatu adalah bebas dari tanggungan*” maka, peserta Tapera yang wafat akan terbebas dari kewajiban dan tanggung jawabnya. Kemudian mendapatkan hak pengembalian tabungan. Kaidah fikih tersebut, diaplikasikan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, pasal 23 yang berkaitan dengan Kepesertaan Tapera berakhir karena:

1. Telah pensiun bagi pekerja;
2. Telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun bagi pekerja mandiri;
3. Peserta meninggal dunia; atau
4. Peserta tidak memenuhi lagi kriteria selama 5 (lima) tahun berturut-turut.

Peserta yang sudah berhenti bekerja karena pensiun atau meninggal dunia, maka BP Tapera mengembalikan dana tabungan perumahan kepada ahli warisnya yang telah terdaftar. Demikian, dalam hal pembiayaan perumahan, maka KPR lunas dan rumahnya dapat diwariskan kepada ahli waris.

### 3. Kesulitan Membawa Kemudahan

المَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيرَ

(Kesulitan memunculkan kemudahan)

#### A. Pengertian

Manusia dimudahkan untuk mencapai tujuan hidup yang baik di dunia dan akhirat. Hukum Syariah mendatangkan kemudahan bagi manusia dan menghilangkan kesulitan atau kesusahan dalam kehidupan manusia. Allah memberikan pahala kepada manusia lebih dari yang telah diusahakan. Kemudian mendapat siksa seimbang dengan kejahatan yang telah dilakukannya.

Allah memberikan beban hukum sesuai dengan kemampuan dan kesanggupan manusia itu sendiri. Agama Islam adalah agama yang tidak membebani manusia dengan sesuatu yang berat dan sukar. Mudah, ringan dan tidak sempit adalah asas pokok dari agama Islam, sebagaimana Allah berfirman dalam QS. Al-Baqarah [2] : 286

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا<sup>ط</sup> لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ<sup>ط</sup>  
رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا<sup>ج</sup> رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إِصْرًا<sup>ط</sup>  
كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا<sup>ج</sup> رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا<sup>ط</sup>  
بِهِ<sup>ج</sup> وَاعْفُ عَنَّا<sup>ط</sup> وَاعْفِرْ لَنَا<sup>ط</sup> وَإِرْحَمْنَا<sup>ط</sup> أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ  
الْكَافِرِينَ (البقرة: ٦٨٢)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang

diperbuatnya. (Mereka berdoa), “Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami melakukan kesalahan. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebani kami dengan beban yang berat sebagaimana Engkau bebankan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah pelindung kami, maka tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir.” (QS. Al-Baqarah [2]: 286)

Kaidah “*al-masyaqqah tajlibu al-taisir*” membawa manusia bersyukur atas nikmat yang dianugerahkan oleh Allah dalam menjalankan perintah, baik perintah untuk mengerjakan perbuatan atau perintah untuk meninggalkan suatu perbuatan.

Seperti kandungan ayat sebelumnya, firman Allah berikut ini juga menerangkan bahwa Allah tidak menyulitkan hamba-Nya, sebagaimana dijelaskan dalam QS. Al-Ma’idah [5] : 6

مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ وَلَكِنْ يُرِيدُ لِيُطَهِّرَكُمْ وَلِيُتِمَّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ (المائدة: ٦)

“Allah tidak ingin menyulitkan kamu, tetapi Dia hendak membersihkan kamu dan menyempurnakan nikmat-Nya bagimu, agar kamu bersyukur”. (QS. Al-Ma’idah [5] : 6)

Kaidah fikih ini bertujuan untuk memudahkan dan menghilangkan kesulitan agar manusia dapat menjalankan perintah dan larangan Allah secara seimbang antara kemampuan manusia dan hukum yang ada. Kaidah fikih tersebut tidak dapat memberikan dispensasi atau pengecualian kepada hukum-hukum yang sudah pasti, seperti hukum rajam bagi orang yang telah menikah, kesulitan jihad, atau hukum yang sudah pasti.

## B. Dasar Kaidah

### 1. Alquran

#### a. QS. Al-Baqarah [2]: 185)

يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمْ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمْ الْعُسْرَ ۗ وَلِتُكْمِلُوا الْعِدَّةَ  
وَلِتُكَبِّرُوا اللَّهَ عَلَىٰ مَا هَدَيْتُمْ ۗ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ (البقرة: ٥٨١)

*“Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu. Hendaklah kamu mencukupkan bilangannya dan mengagungkan Allah atas petunjuk-Nya yang diberikan kepadamu, agar kamu bersyukur”.* (QS. Al-Baqarah [2]: 185)

#### b. QS. Al-Hajj [22] : 78

جَاهِدُوا فِي اللَّهِ حَقَّ جِهَادِهِ ۗ هُوَ اجْتَبَاكُمْ وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي  
الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ ۗ مَلَأَ آيَاتِكُمْ إِِبْرَاهِيمَ ۗ هُوَ سَمَّاكُمُ الْمُسْلِمِينَ ۗ مِنْ  
قَبْلُ وَفِي هَذَا لِيَكُونَ الرَّسُولُ شَهِيدًا عَلَيْكُمْ وَتَكُونُوا شُهَدَاءَ  
عَلَى النَّاسِ ۗ فَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَاعْتَصِمُوا بِاللَّهِ هُوَ  
مَوْلَاكُمْ فَنِعْمَ الْمَوْلَىٰ وَنِعْمَ النَّصِيرُ (الحج: ٨٧)

*“Dan berjihadlah kamu di jalan Allah dengan jihat yang sebenar-benarnya. Dia telah memilih kamu, dan Dia tidak menjadikan kesukaran untukmu dalam agama. (Ikutilah) agama nenek mo-yangmu Ibrahim. Dia (Allah) telah menamakan kamu orang-orang muslim sejak dahulu, dan (begitu pula) dalam (Alquran) ini, agar Rasul (Mu-hammad) itu menjadi saksi atas dirimu dan agar kamu semua menjadi saksi atas segenap manusia. Maka laksanakanlah shalat; tunaikanlah zakat, dan berpegang teguhlah kepada Allah. Dialah Pelindungmu; Dia sebaik-baik pe-lindung dan sebaik-baik penolong”.*

## 2. Hadis riwayat Ahmad

عَنْ أَبِي أُمَامَةَ قَالَ: خَرَجْنَا مَعَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي سَرِيَّةٍ فَمَرَّ رَجُلٌ بِغَارٍ فِيهِ شَيْءٌ مِنْ مَاءٍ وَبَقِلٍ فَحَدَّثَ نَفْسَهُ بِأَنْ يُقِيمَ فِيهِ وَيَتَخَلَّى مِنَ الدُّنْيَا فَاسْتَأْذَنَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي ذَلِكَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنِّي لَمْ أَبْعَثْ بِالْيَهُودِيَّةِ وَلَا بِالنَّصْرَانِيَّةِ وَلَكِنِّي بُعِثْتُ بِالْحَنِيفِيَّةِ السَّمْحَةِ وَالَّذِي نَفْسُ مُحَمَّدٍ بِيَدِهِ لَعْدَوَةٌ أَوْ رَوْحَةٌ فِي سَبِيلِ اللَّهِ خَيْرٌ مِنَ الدُّنْيَا وَمَا فِيهَا وَلَمَقَامٌ أَحَدِكُمْ فِي الصَّفِّ خَيْرٌ مِنْ صَلَاتِهِ سِتِّينَ سَنَةً، (رَوَاهُ أَحْمَدُ)

*“Abu Umamah berkata: Kami keluar bersama Rasul Allah dalam sebuah ekspedisi dan ketika seorang pria menemukan sebuah goa yang berisi air dan sayuran, ia merasa cenderung untuk tinggal di dalamnya dan menarik diri dari dunia, sehingga ia meminta izin kepada Rasul Allah mengenai hal itu, tetapi ia menjawab, “Aku tidak ditugaskan dengan agama Yahudi, atau Kristen, tetapi dengan agama Hanif yang mudah. Demi Dia yang jiwa Muhammad berada di tangan-Nya, sebuah ekspedisi pagi atau sore hari di jalan Allah adalah lebih baik daripada dunia dan isinya, dan bagi salah satu dari kalian untuk tetap berada di garis pertempuran adalah lebih baik daripada shalatnya selama enam puluh tahun.” (HR Imam Ahmad)*

حَدَّثَنَا أَبُو الْيَمَانِ قَالَ أَخْبَرَنَا شُعَيْبٌ عَنِ الزُّهْرِيِّ قَالَ أَخْبَرَنِي عُبَيْدُ اللَّهِ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُتْبَةَ بْنِ مَسْعُودٍ أَنَّ أَبَا هُرَيْرَةَ قَالَ قَامَ أَعْرَابِيٌّ فَبَالَ فِي الْمَسْجِدِ فَتَنَاوَلَهُ النَّاسُ فَقَالَ لَهُمُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دَعُوهُ وَهَرِيقُوا عَلَى بَوْلِهِ سَجَلًا مِنْ مَاءٍ أَوْ ذُنُوبًا مِنْ مَاءٍ فَإِنَّمَا بُعِثْتُمْ مُيَسَّرِينَ وَلَمْ تُبْعَثُوا مُعَسَّرِينَ (رواه البخاري)

“Telah menceritakan kepada kami [Abu Al Yaman] berkata, telah mengabarkan kepada kami [Syu’aib] dari [Az Zuhri] berkata, telah mengabarkan kepadaku [‘Ubaidullah bin ‘Abdullah bin ‘Utbah bin Mas’ud] bahwa [Abu Hurairah] berkata, “Seorang ‘Arab badui berdiri dan kencing di Masjid, lalu orang-orang ingin mengusirnya. Maka Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam pun bersabda kepada mereka: “Biarkanlah dia dan siramlah bekas kencingnya dengan setimba air, atau dengan seember air; sesungguhnya kalian diutus untuk memberi kemudahan dan tidak diutus untuk membuat kesulitan.” (HR Bukhari)

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ عَنْ مَالِكٍ عَنْ ابْنِ شَهَابٍ عَنْ عُرْوَةَ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّهَا قَالَتْ مَا خَيْرَ رَسُولٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَيْنَ أَمْرَيْنِ قَطُّ إِلَّا أَخَذَ أَيْسَرَهُمَا مَا لَمْ يَكُنْ إِثْمًا فَإِنْ كَانَ إِثْمًا كَانَ أَبَعَدَ النَّاسِ مِنْهُ وَمَا انْتَقَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِنَفْسِهِ فِي شَيْءٍ قَطُّ إِلَّا أَنْ تُنْتَهَكَ حُرْمَةُ اللَّهِ فَيَنْتَقِمَ بِهَا لِلَّهِ (رواه البخاري)

“Telah menceritakan kepada kami [Abdullah bin Maslamah] dari [Malik] dari [Ibnu Syihab] dari [Urwah] dari [Aisyah] radliallahu ‘anha bahwa dia berkata; “Tidaklah Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam merasa bingung terhadap dua pilihan melainkan beliau akan memilih perkara yang lebih mudah (ringan) selama hal itu tidak mengandung dosa. Jika perkara itu mengandung dosa, maka beliau adalah orang yang paling menjauhkan diri dari padanya. Dan tidaklah Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam marah terhadap suatu perkara, melainkan bila beliau melihat larangan Allah dilanggar, maka beliau akan marah karena Allah.” (HR Bukhari)

### C. Aplikasi dalam Pembiayaan Perumahan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat pasal 25, menegaskan bahwa pembiayaan

perumahan bagi peserta Tabungan Perumahan Rakyat, meliputi pembiayaan:

1. Pemilikan rumah;
2. Pembangunan rumah; atau
3. Perbaikan rumah.

Terkait dengan ketentuan pembiayaan perumahan bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat pasal 37, Peserta harus memenuhi persyaratan:

1. Mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 bulan;
2. Termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
3. Belum memiliki rumah; dan/atau
4. Menggunakannya untuk pembiayaan pemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat pasal 13, menjelaskan bahwa pembiayaan perumahan Tapera antara bank syariah atau perusahaan pembiayaan syariah dengan peserta dapat menggunakan akad *Istishna*. Hal itu juga diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan pasal 19.

Untuk memanfaatkan dana Tapera dalam pembiayaan perumahan, BP Tapera menunjuk bank umum syariah atau perusahaan pembiayaan syariah untuk menyalurkan dana. Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, Nomor 10 /POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan, *istishna* adalah jual beli suatu barang



Dok. BP Tapera

dengan pemesanan pembuatan barang sesuai dengan kriteria dan persyaratan tertentu dan pembayaran harga barang sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak.

Terkait kaidah “*al masyaqatu tajlibu al taisir*”, akad *istishna* dapat mempermudah pembiayaan perumahan untuk pemilikan, perbaikan atau pembangunan rumah; atau perbaikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi peserta Tapera.

Dalam akad *istishna*, *developer* rumah menghasilkan produk dengan karakteristik tertentu yang sudah disepakati. Dengan akad *istishna*, perbankan atau perusahaan pembiayaan akan bekerjasama dengan *developer*. Dana setoran pembiayaan akan menjadi modal pembangunan. Setelah rumah yang dibangun atau renovasi selesai dikerjakan, peserta Tapera dapat menempatkannya. Kemudian mencicil angsuran kepada bank syariah.

## 4. Kemudaratan itu Hendaklah dihilangkan

الضَّرُّ يُزَالُ

*(Bahaya harus dihilangkan)*

### A. Pengertian Kaidah

Seiring perkembangan zaman, perubahan cuaca, dan ketimpangan dalam kehidupan sosial dan kemasyarakatan, permasalahan dan persoalan manusia dalam kehidupan dunia semakin kompleks. Hal ini mengakibatkan semakin banyaknya kesulitan dalam mewujudkan kebutuhan dasar manusia untuk memiliki rumah dan kawasan permukiman yang layak huni. Rumah merupakan tempat tinggal untuk memberikan kedamaian, kesejahteraan, dan keamanan lahir dan batin.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 3 (tiga) menjelaskan, perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan, perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Kadang kala pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Karena itu, pembangunan harus memperhatikan aspek keseimbangan dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian

lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Hal ini membangun eksistensi manusia Indonesia dalam meyakini sila pertama pancasila : “Ketuhanan yang Maha Esa’ yang menunjukkan bahwa wujud negara, bangsa, dan masyarakat Indonesia selalu bergantung kepada Allah sebagai pencipta dan sumber kebaikan. Sehingga meneguhkan kembali perjanjian manusia dengan Allah. Berdasarkan pada QS. Al-A’raf [7]: 172.

وَإِذْ أَخَذَ رَبُّكَ مِنْ بَنِي آدَمَ مِنْ ظُهُورِهِمْ ذُرِّيَّتَهُمْ وَأَشْهَدَهُمْ عَلَىٰ أَنفُسِهِمْ أَلَسْتُ بِرَبِّكُمْ ۖ قَالُوا بَلَىٰ شَهِدْنَا أَن تَقُولُوا يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِنَّا كُنَّا عَنْ هَذَا غٰفِلِينَ ۗ (الأعراف: ٢٧١)

*“Dan (ingatlah) ketika Tuhanmu mengeluarkan dari sulbi (tulang belakang) anak cucu Adam keturunan mereka dan Allah mengambil kesaksian terhadap roh mereka (seraya berfirman), “Bukankah Aku ini Tuhanmu?” Mereka menjawab, “Betul (Engkau Tuhan kami), kami bersaksi.” (Kami lakukan yang demikian itu) agar di hari Kiamat kamu tidak mengatakan, “Sesungguhnya ketika itu kami lengah terhadap ini.” (QS. Al-A’raf [7]: 172)*

Dalam konteks kesejahteraan bagi masyarakat dalam bidang perumahan, pemerintah wajib memberikan kemudahan dan menghilangkan kesulitan agar masyarakat mendapatkan perumahan yang layak huni, sejahtera dan berkeadilan sosial selaras dengan amanah pancasila sila ke 5 (lima): keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pemerintah harus berbuat adil terhadap semua masyarakat Indonesia dengan memberikan bantuan kepada masyarakat yang belum mampu. Seperti halnya program perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk mengatasi

masalah *affordability* dan *accessability* khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna mewujudkan kesejahteraan.

Keadilan yang dilakukan secara menyeluruh di tengah-tengah pergaulan masyarakat, baik yang menjalani itu rakyat biasa ataupun kepala negara, petani atau pedagang, anggota atau kepala rumah tangga merupakan perintah Allah. Berdasarkan pada QS. an-Nisa [4] : 135

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ  
أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ ۚ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ  
بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَن تَعْدِلُوا ۚ وَإِن تَلَوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا ( النساء: ٥٣١ )

*“Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka ketahuilah Allah Mahateliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan”.* (QS. An-Nisa’ [4] : 135)

Kaidah fikih *“ad-Dhararu yuzalu (bahaya itu dihilangkan)* salah satu rumusan dasar yang menjadi hukum fikih untuk mewujudkan keadilan hukum bagi masyarakat. Secara garis besar, kaidah tersebut menghilangkan penindasan, kesewenangan-wenangan, dan ketidakadilan bagi manusia yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan aturan Allah.

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا  
بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ( النساء: ٨٥ )

“Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.” (QS. An-Nisa’ [4] : 58)

Penerapan kaidah ini untuk mencegah manusia merugikan dirinya sendiri dan alam sekitar. Hal itu merupakan kehendak Allah dari hukum-hukum syariah yang telah ditetapkan-Nya. Sesuai dengan dengan QS. Al-Baqarah [2] : 185

يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمْ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمْ الْعُسْرَ ۗ وَلِتُكْمِلُوا الْعِدَّةَ وَلِتُكَبِّرُوا  
اللَّهَ عَلَىٰ مَا هَدَيْتُمْ ۗ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ (البقرة: ٥٨١)

“Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu. Hendaklah kamu mencukupkan bilangannya dan mengagungkan Allah atas petunjuk-Nya yang diberikan kepadamu, agar kamu bersyukur”. QS. Al-Baqarah [2] : 185

Allah tidak ingin membebankan hamba-Nya dengan perintah hukum, tapi justru keringanan bagi manusia. Agar manusia tidak menzalimi diri sendiri. Sesuai dengan QS. Fatir [35] : 32

ثُمَّ أَوْرَثْنَا الْكِتَابَ الَّذِينَ اصْطَفَيْنَا مِنْ عِبَادِنَا فَمِنْهُمْ ظَالِمٌ لِّنَفْسِهِ ۗ وَمِنْهُمْ  
مُقْتَدِرٌ ۗ وَمِنْهُمْ سَابِقٌ بِالْخَيْرَاتِ ۗ يُأْذِنُ اللَّهُ ذَٰلِكَ ۗ هُوَ الْفَضْلُ الْكَبِيرُ (فاطر: ٢٣)

“Kemudian Kitab itu Kami wariskan kepada orang-orang yang Kami pilih di antara hamba-hamba Kami, lalu di antara mereka ada yang menzalimi diri sendiri, ada yang pertengahan dan ada (pula) yang lebih dahulu berbuat kebaikan dengan izin Allah. Yang demikian itu adalah karunia yang besar.” QS. Fatir [35] : 32

## B. Dasar Kaidah

### 1. Alquran

#### a. QS. Al-Baqarah 233 : [2]

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلِّفُ  
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى  
الْوَارِيثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ  
إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة: ٣٣٢)

*“Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apa-bila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”*

b. QS. Al-Hajj [22] : 78

جَاهِدُوا فِي اللَّهِ حَقَّ جِهَادِهِ هُوَ اجْتَبَاكُمْ وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي  
الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ مَلَّةً أَيْبِكُمْ إِبْرَاهِيمَ هُوَ سَمَّاكُمْ الْمُسْلِمِينَ ه مِنْ  
قَبْلُ وَفِي هَذَا لِيَكُونَ الرَّسُولُ شَهِيدًا عَلَيْكُمْ وَتَكُونُوا شُهَدَاءَ  
عَلَى النَّاسِ فَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَاعْتَصِمُوا بِاللَّهِ هُوَ  
مَوْلَاكُمْ فَنِعْمَ الْمَوْلَى وَنِعْمَ النَّصِيرُ (الحج: ٨٧)

*“Dan berjihadlah kamu di jalan Allah dengan jihad yang sebenar-benarnya. Dia telah memilih kamu, dan Dia tidak menjadikan kesukaran untukmu dalam agama. (Ikutilah) agama nenek mo-yangmu Ibrahim. Dia (Allah) telah menamakan kamu orang-orang muslim sejak dahulu, dan (begitu pula) dalam (Alquran) ini, agar Rasul (Muhammad) itu menjadi saksi atas dirimu dan agar kamu semua menjadi saksi atas segenap manusia. Maka laksanakanlah shalat; tunaikanlah zakat, dan berpegangteguhlah kepada Allah. Dialah Pelindungmu; Dia sebaik-baik pe-lindung dan sebaik-baik penolong”. (QS. Al-Hajj [22] : 78)*

2. Hadis riwayat Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدِ بْنِ مَالِكِ بْنِ سِنَانَ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ  
رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ

*“Dari Abu Said Sa’ad bin Malik bin Sinan Al Khudry radhiyallahu ‘anhu, bahwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:”Tidak boleh melakukan sesuatu yang berbahaya dan menimbulkan bahaya bagi orang lain.” (HR Ibnu Majah)*



### C. Aplikasi Kaidah Fikih dalam Pembiayaan Perumahan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat Pasal 26 menyebutkan, pembiayaan kepemilikan rumah dapat dilakukan dengan mekanisme sewa beli. Dalam perspektif kaidah fikih “*ad dhararu yuzalu*” (*Bahaya harus dihilangkan*) maka pembiayaan sewa beli dapat menghilangkan kesulitan bagi masyarakat dan mendatangkan kemaslahatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/Pojk.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah, sewa (*ijarah*) merupakan pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. *Ijarah muntahiyah*

*bittamlik* adalah sewa yang disertai dengan janji pemindahan kepemilikan (*wa'd*) setelah masa *ijarah* selesai.

Hal ini dapat menghilangkan kesulitan atau bahaya bagi MBR, ketika tidak ingin memiliki rumah Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dalam Peraturan Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat pasal 13, Pembiayaan perumahan Tapera antara bank syariah atau perusahaan pembiayaan syariah dengan peserta menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Di sisi lain, salah satu IMBT merupakan salah satu solusi yang diperlukan di tengah harga rumah yang mahal, dan cenderung harganya selalu meningkat, dimana tidak sebanding dengan kenaikan pendapatan masyarakat. Maka IMBT memberikan mitigasi dan nilai manfaat bagi MBR memberikan kemudahan untuk memiliki rumah. Peraturan dan ketentuan-ketentuan terkait dengan IMBT didasarkan pada kemampuan MBR dalam mengangsur pembiayaan dan tetap sesuai dengan prinsip Syariah.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Salah satu kaidah yang digunakan dalam formulasi fatwa adalah kaidah fikih "*ad dhararu yuzalu*" (*bahaya harus dihilangkan*)

## 5. Adat yang Sesuai Syariah Dapat Menjadi Hukum

### الْعَادَةُ مُخَكَّمَةٌ

(Adat dapat menjadi Hukum )

#### A. Pengertian Kaidah

Rumah untuk tempat tinggal adalah elemen penting dalam kehidupan manusia. Penyediaan perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi perhatian dan menjadi kebijakan khusus bagi pemerintah, baik secara nasional, regional, dan dunia. Pemerintah menyediakan subsidi langsung atau tidak langsung untuk pembebasan lahan, pembangunan, dan pemeliharaan perumahan.

Maka dari itu perlu penggunaan mekanisme khusus dalam formulasi hukum dalam membuat suatu kebijakan dan peraturan untuk pembangunan perumahan agar dapat memberikan kejelasan hukum agar program perumahan terjangkau dan sesuai dengan tata kelola hukum.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adat merupakan tata perilaku yang turun-temurun dan kekal dari generasi satu ke lainnya sebagai warisan yang integrasinya kuat berhubungan erat dengan pola perilaku masyarakat. Sedangkan menurut Imam al-Jurjani, bahwa *al-adat* adalah:

الْعَادَةُ مَا اسْتَمَرَ النَّاسُ عَلَيْهِ عَلَى حُكْمِ الْمَعْقُولِ، وَعَادُوا إِلَيْهِ مَرَّةً بَعْدَ أُخْرَى

“Adat merupakan suatu perbuatan yang berlangsung secara berkesinambungan pada kehidupan manusia berdasarkan pada

*hukum yang rasional dan kebiasaan yang berlangsung dalam waktu yang lama atau tanpa henti.”*

*Al adat muhakamah* merupakan kaidah yang mempunyai kekhasan, di antaranya adalah yang dapat memberikan solusi atas kebiasaan manusia yang berubah seiring dengan perkembangan teknologi dan transformasi. Misalnya dalam hal jual-beli, penjual memberikan barang kepada pembeli dan pembeli membayar uang kepada penjual tanpa ada ucapan dalam ijab-kabul.

Menurut jumhur ulama’ diperbolehkan selama transaksi tersebut menjadi adat kebiasaan masyarakat, dan adanya keridhaan dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Diperbolehkan jual-beli rumah masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan pada kerelaan atau keridhaan antara penjual dan pembeli, tanpa ada suatu paksaan. Karena jual-beli yang dilakukan secara paksa tidak sah, walaupun dalam transaksi jual-tersebut terdapat alat pembayaran yang sah. Dasarnya adalah QS. An-Nisa’ [4] : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٩٢)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”*

## B. Dasar Kaidah

### 1. Alquran

QS. Al-A'raf [7] : 199

خُذِ الْعَفْوَ وَأْمُرْ بِالْعُرْفِ وَأَعْرِضْ عَنِ الْجَاهِلِينَ (الأعراف: ٩٩١)

*“Jadilah pemaaf dan suruhlah orang mengerjakan yang makruf, serta jangan pedulikan orang-orang yang bodoh”. (QS. Al-A'raf [7] : 199)*

### 2. Hadis riwayat Abu Daud

حَدَّثَنَا عُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا ابْنُ دُكَيْنٍ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ عَنْ حَنْظَلَةَ عَنْ طَاوُسٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْوَزْنُ وَزْنُ أَهْلِ مَكَّةَ وَالْمِكْيَالُ مِكْيَالُ أَهْلِ الْمَدِينَةِ قَالَ أَبُو دَاوُدَ وَكَذَا رَوَاهُ الْفِرْيَابِيُّ وَأَبُو أَحْمَدَ عَنْ سُفْيَانَ وَافَقَهُمَا فِي الْمَثْنِ وَ قَالَ أَبُو أَحْمَدَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ مَكَانَ ابْنِ عُمَرَ وَرَوَاهُ الْوَلِيدُ بْنُ مُسْلِمٍ عَنْ حَنْظَلَةَ قَالَ وَزْنُ الْمَدِينَةِ وَمِكْيَالُ (رواه أبو داود)

*“Telah menceritakan kepada kami [Usman bin Abu Syaibah?], telah menceritakan kepada kami [Ibnu Dukain], telah menceritakan kepada kami [Sufyan], dari [Hanzhalah] dari [Thawus] dari [Ibnu Umar] ia berkata; Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Timbangan yang menjadi standar ukuran adalah timbangan penduduk Makkah, takaran yang menjadi standar ukuran adalah takaran penduduk Madinah.” Abu Daud berkata; demikian ini yang diriwayatkan oleh [Al Firyabi], dan [Abu Ahmad], dari [Sufyan]. Dan keduanya sama dalam matan. [Abu Ahmad] berkata; dari [Ibnu Abbas]. Sebagai ganti Ibnu Umar. Hadis tersebut diriwayatkan oleh [Al Walid bin Muslim] dari [Hanzhalah]. Ia berkata; timbangan Madinah dan takaran Makkah. (HR Abu Daud)*

### C. Aplikasi Kaidah Fikih dalam Pembiayaan Perumahan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat pasal 27, menyebutkan persyaratan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan Tapera harus terpenuhi. Di antaranya adalah termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Kategorinya dapat berubah sesuai dengan adat kebiasaan dan penghasilan mereka.

Selain itu, keluasan rumah MBR berubah mengikuti kebiasaan atau adat, serta lahan yang ada. Dalam kaidah *Al adat muhakamah*, perubahan berdasarkan pada keadaan kondisi sosial masyarakat dapat dijadikan landasan untuk pembuatan hukum. Misalnya, penerbitan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, pada Pasal 20, pendayagunaan tanah wakaf dapat dilakukan sesuai dengan penetapan peruntukan yang dilakukan oleh pewakaf pada pelaksanaan ikrar wakaf sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia.

Pada pasal 24 menjelaskan Sarusun umum yang berdiri di atas tanah wakaf dengan cara sewa. Penguasaan Sarusun dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan Sarusun dengan cara dimiliki sebagaimana diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun). Penetapan lama waktu SKBG dapat menggunakan kaidah fikih *Al adat muhakamah*, berapa lama kebiasaan manusia yang dapat menempati rumah tersebut. Hal itu akan berbeda-beda antara satu negara dengan-negara lain.

Di Indonesia, hal itu diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, Dan Batasan Harga Jual

Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

1. Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak

Jenis Rumah	Luas Tanah (M <sup>2</sup> )		Luas Lantai Rumah (M <sup>2</sup> )	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Rumah Umum Tapak	60	200	21	36

2. Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak

No	Wilayah	Harga Jual Maksimal (Rp)	
		2023	Mulai 2024
1	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	162.000.000	166.000.000
2	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	177.000.000	182.000.000
3	Sulawesi, Bangka, Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	168.000.000	173.000.000

4	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam, Ulu	181.000.000	185.000.000
5	Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	234.000.000	240.000.000

### 3. Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

No	Wilayah	Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka (Rp)
1	Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	10.000.000
2	Provinsi Selain Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	4.000.000

Perubahan keluasaan tanah, harga rumah dan subsidi pemerintah dapat menggunakan kaidah *Al adat muhakamah*, yang berlandaskan pada adat, kebiasaan, serta kondisi sosial dan ekonomi masyarakat MBR.



## BAB IV

# Akad yang digunakan dalam Layanan Syariah Tapera





“

*Hai orang-orang yang beriman,  
penuhilah akad-akad itu*

”

QS. Al-Maidah [5] : 1



## 1. Akad yang digunakan dalam Operasional Layanan Tapera

Terdapat beberapa kontrak (akad) yang digunakan sebagai landasan operasional Tapera, akad tersebut sebagaimana berikut ini:

### A. *Wakalah bil Ujrah*

#### 1. Pengertian

Secara bahasa, *wakalah* mempunyai arti melindungi. Standar syariah (*sharia' standard atau al-ma'ayir asy-syari'iyah*) yang diterbitkan oleh *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI)* di Bahrain menjelaskan bahwa akad *wakalah* adalah suatu perbuatan salah satu pihak dalam mendelegasikan pihak

lain untuk bertindak atas namanya dalam hal yang dapat menjadi subjek pendelegasian.

Akad *wakalah* merupakan kontrak yang tidak mengikat bagi kedua belah pihak (*muwakkil* dan *wakil*). Artinya, masing-masing dari kedua belah pihak atau lebih memiliki hak untuk membatalkan kontrak. Akan tetapi, dalam suatu keadaan tertentu akad *wakalah* dapat menjadi kontrak yang mengikat antar para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

BP Tapera mengikatkan diri untuk menjalankan kewajibannya sebagai wakil untuk mewakili kemaslahatan peserta. Hal itu, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Dalam Undang-Undang tersebut menerangkan bahwa peserta yang berakhir kepesertaannya berhak memperoleh pengembalian simpanan dan hasil pemupukannya. Simpanan dan hasil pemupukan wajib diberikan paling lama 3 (tiga) bulan setelah kepesertaannya dinyatakan berakhir.

## 2. Landasan Hukum

### a. QS Ali ‘Imran. [3] : 173

الَّذِينَ قَالَ لَهُمُ النَّاسُ إِنَّ النَّاسَ قَدِ جَمَعُوا لَكُمْ فَآخَظَوْهُمْ  
فَزَادَهُمْ إِيمَانًا وَقَالُوا حَسْبُنَا اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ (آل عمران: ٣٧١)

*“(Yaitu) orang-orang (yang menaati Allah dan Rasul) yang ketika ada orang-orang mengatakan kepadanya, “Orang-orang (Quraisy) telah mengumpulkan pasukan untuk menyerang kamu, karena itu takutlah kepada mereka,” ternyata (ucapan) itu menambah (kuat) iman mereka dan mereka menjawab, “Cukuplah Allah (menjadi penolong) bagi kami dan Dia sebaik-baik pelindung.” (QS. Ali ‘Imran. [3] : 173)*

b. Hadis riwayat Muslim

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ بْنُ عُثْمَانَ الْعَبْدِيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ حَدَّثَنَا شُعْبَةُ عَنْ سَلَمَةَ بْنِ كُهَيْلٍ عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ كَانَ لِرَجُلٍ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حَقٌّ فَأَغْلَظَ لَهُ فَهَمَّ بِهِ أَصْحَابُ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ لِصَاحِبِ الْحَقِّ مَقَالًا فَقَالَ لَهُمْ اشْتَرُوا لَهُ مِنْنَا فَأَعْطُوهُ إِيَّاهُ فَقَالُوا إِنَّا لَا نَجِدُ إِلَّا مِنْنَا هُوَ خَيْرٌ مِنْ سِنِّهِ قَالَ فَاشْتَرَوْهُ فَأَعْطُوهُ إِيَّاهُ فَإِنَّ مِنْ خَيْرِكُمْ أَوْ خَيْرِكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً (رواه مسلم)

*“Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Basysyar bin Usman Al ‘Abdi] telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Ja’far] telah menceritakan kepada kami [Syu’bah] dari [Salamah bin Kuhail] dari [Abu Salamah] dari [Abu Hurairah] dia berkata, “Seorang laki-laki pernah menagih utang kepada Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam dengan cara kasar, sehingga menjadikan para sahabat tidak senang. Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam lalu bersabda: “Sesungguhnya orang yang berpiutang berhak untuk menagih.” Kemudian beliau bersabda: “Belikanlah dia seekor unta muda, kemudian berikan kepadanya.” Kata para sahabat, “Sesungguhnya kami tidak mendapatkan unta yang muda, yang ada adalah unta dewasa dan lebih bagus daripada untanya.” Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Belilah, lalu berikanlah kepadanya. Sesungguhnya sebaik-baik kalian adalah yang paling baik dalam melunasi utang.”. (HR Muslim)*

### 3. Fatwa Terkait Dengan Akad *Wakalah bil Ujrah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000	Wakalah
Nomor 52/DSN-MUI/III/2006	Akad Wakalah bil Ujrah pada Asuransi Syari'ah dan Reasuransi Syari'ah
Nomor 95/DSN-MUI/VII/2014	Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Wakalah
Nomor 105/DSN-MUI/X/2016	Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bil Istitsmar
Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017	Akad Wakalah bi Al-Ujrah
Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019	Akad Wakalah bi al-Istitsmar
Nomor 127/DSN-MUI/VII/2019	Sukuk Wakalah bi al-Istitsmar
Nomor 152/DSN-MUI/VI/2022	Penghimpunan Dana dengan Akad Wakalah Bi Al-Istitsmar

#### 4. Rukun dan Syarat dalam Akad *Wakalah bil Ujah*

Dalam kitab *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid karya* Ibn Rusyd rukun akad wakalah sebagaimana berikut:

##### a. Pemberi Kuasa (*Muwakkil*)

Akad *wakalah* merupakan kontrak atau akad yang dilakukan oleh kedua pihak pelaku akad; orang yang mewakilkan (*al-muwakkil*) dan orang yang menjadi wakil (*al-wakil*). Mayoritas ulama (*jumhur ulama*) sepakat bahwa diperbolehkan kontrak perwakilan (akad *wakalah*).

Orang yang mewakilkan tidak hadir dalam transaksi atau akad wakalah, karena sakit. Orang yang mewakilkan (*muwakkil*) suatu urusan atau bisnis kepada wakil (agent) merupakan pemilik urusan/benda dan memiliki hak untuk bertindak terhadap harta tersebut atas nama dirinya sendiri. Jika muwakkil, bukan pemilik benda/harta atau barang maka transaksi wakalah menjadi batal. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN MUI/IX/2017 Tentang Akad Wakalah Bi Al-Ujah, terdapat ketentuan tentang pemberi kuasa (*Muwakkil*) yang berkaitan dengan akad *wakalah bil ujah* yaitu:

1. Boleh seseorang (*syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson*), berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Wajib memiliki kewenangan untuk memberikan kuasa kepada pihak lain, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.
4. Wajib mempunyai kemampuan untuk membayar *ujrah*.

b. *Wakil*

*Wakil* merupakan rukun kedua transaksi wakalah. Syarat seseorang yang dapat menjadi wakil adalah sesuai dengan ketentuan syariah. Misalnya bukan orang yang kurang berakal (*gila*). Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN MUI/IX/2017 Tentang Akad Wakalah Bi Al-Ujrah, terdapat ketentuan tentang wakil yang berkaitan dengan akad wakalah bi al-ujrah di antaranya:

1. Boleh seseorang (*syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson*), berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Wajib mempunyai kemampuan untuk mewujudkan perbuatan hukum yang dikuasakan kepadanya

c. Objek Akad

Objek *wakalah* adalah kepemilikan pribadi, bukan merupakan kepemilikan umum. Karena seseorang tidak boleh untuk mewakilkan orang lain untuk mencari kayu di hutan lindung milik negara atau masyarakat. Objek *wakalah* merupakan sesuatu yang dapat diwakilkan

oleh orang lain, seperti simpanan Tabungan Perumahan Rakyat yang dapat diwakilkan kepada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) untuk dikelola dan dikembangkan simpanannya, sehingga peserta Tapera memperoleh pengembalian Simpanan dan hasil pemupukannya di akhir kepesertaannya. Maka tidak sah perwakilan untuk melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan kewajiban manusia terhadap Allah, seperti ibadah shalat 5 (lima) waktu.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN MUI/IX/2017 Tentang Akad *Wakalah Bi Al-Ujrah*, terdapat ketentuan tentang objek yang berkaitan dengan akad *wakalah bil ujrah* di antaranya:

1. Hanya boleh dilakukan terhadap kegiatan atau perbuatan hukum yang boleh diwakalihkan.
2. Objek harus berupa pekerjaan atau perbuatan tertentu dan wajib diketahui secara jelas oleh wakil dan *muwakkil* (pemberi kuasa).
3. Objek harus dapat dilaksanakan oleh wakil.
4. Akad boleh dibatasi jangka waktunya.
5. Wakil boleh mewakilkan ulang kepada pihak lain atas kuasa yang diterimanya, kecuali tidak diizinkan oleh *muwakkil*.
6. Wakil tidak wajib menanggung risiko atas kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya, kecuali karena *at-ta'addi*, *at-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.

d. *Shigat: Ijab-Kabul*

Adapun rukun ke 4 (empat) akad wakalah (perwakilan) adalah adanya *ijab qabul* (serah terima). Shigat yang merupakan *lafahz wakil*, sangat disyaratkan dalam akad wakalah, karena terdapat prinsip muamalah yaitu kerelaan. Berdasarkan pada QS. An-Nisa' [4] : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٩٢)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.* (QS. An-Nisa' [4] : 29)

Walapun tidak disyaratkan ucapan penerimaan (kabul) bagi yang menerima akad wakalah, proses akad dan yang terjadi setelah itu tidak boleh ditolak.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN MUI/IX/2017 Tentang *Akad Wakalah Bi Al-Ujrah*, terdapat ketentuan *shigat* yang berkaitan dengan *Akad wakalah bil ujrah* di antaranya:

1. Harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti baik oleh wakil maupun muwakkil.
2. Boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## B. Wakalah bil Istitsmar

### 1. Pengertian

Fatwa DSN-MUI Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019 tentang Akad Wakalah bil Istitsmar menjelaskan, akad tersebut berupa wakalah untuk menginvestasikan dan mengembangkan modal *muwakkil* baik dengan imbalan (*wakalah bil ujah*) maupun tanpa imbalan (*Wakalah bi ghairil ujah*).

### 2. Landasan Hukum

a. Alquran QS. [18] Al-Kahfi : 19

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۖ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ  
كَمْ لَبِثْتُمْ ۖ قَالُوا لَبِثْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۖ قَالُوا رَبُّكُمْ  
أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ ۖ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى  
الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ  
وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا (الكهف: ٩١)

“Dan demikianlah Kami bangunkan mereka, agar di antara mereka saling bertanya. Salah seorang di antara mereka berkata, “Sudah berapa lama kamu berada (di sini)?” Mereka menjawab, “Kita berada (di sini) sehari atau setengah hari.” Berkata (yang lain lagi), “Tuhanmu lebih mengetahui berapa lama kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, dan bawalah sebagian makanan itu untukmu, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan jangan sekali-kali menceritakan halmu kepada siapa pun. (QS. Al-Kahfi [18] : 19)

b. Hadis Riwayat Imam Muslim

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ بْنُ عُثْمَانَ الْعَبْدِيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ حَدَّثَنَا شُعْبَةُ عَنْ سَلَمَةَ بْنِ كُهَيْلٍ عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ كَانَ لِرَجُلٍ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حَقٌّ فَأَغْلَظَ لَهُ فَهَمَّ بِهِ أَصْحَابُ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ لِصَاحِبِ الْحَقِّ مَقَالًا فَقَالَ لَهُمْ اشْتَرُوا لَهُ سِنًا فَأَعْطَوْهُ إِيَّاهُ فَقَالُوا إِنَّا لَا نَجِدُ إِلَّا سِنًا هُوَ خَيْرٌ مِنْ سِنْتِهِ قَالَ فَاشْتَرَوْهُ فَأَعْطَوْهُ إِيَّاهُ فَإِنَّ مِنْ خَيْرِكُمْ أَوْ خَيْرِكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً (رواه مسلم)

*“Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Basysyar bin Utsman Al ‘Abdi] telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Ja’far] telah menceritakan kepada kami [Syu’bah] dari [Salamah bin Kuhail] dari [Abu Salamah] dari [Abu Hurairah] dia berkata, “Seorang laki-laki pernah menagih hutang kepada Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam dengan cara kasar, sehingga menjadikan para sahabat tidak senang. Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam lalu bersabda: “Sesungguhnya orang yang berpiutang berhak untuk menagih.” Kemudian beliau bersabda: “Belikanlah dia seekor unta muda, kemudian berikan kepadanya.” Kata para sahabat, “Sesungguhnya kami tidak mendapatkan unta yang muda, yang ada adalah unta dewasa dan lebih bagus daripada untanya.” Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Belilah, lalu berikanlah kepadanya. Sesungguhnya sebaik-baik kalian adalah yang paling baik dalam melunasi hutang.” (HR Muslim)*

### 3. Fatwa Terkait Dengan Akad wakalah bi al-Istitsmar

#### a. Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
10/DSN-MUI/ IV/2000	Wakalah
20/DSN-MUI/ IV/2001	Pedoman Pelaksanaan Investasi Untuk Reksa Dana Syariah
40/DSN- MUI/X/2003	Pasar Modal Dan Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah di Bidang Pasar Modal;
52/DSN-MUI/ III/2006	Akad Wakalah bil Ujrah Pada Asuransi Syari'ah Dan Reasuransi Syariah
No: 80/DSN- MUI/111/2011	Penerapan Prinsip Syariah Dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas Di Pasar Reguler Bursa Efek;
Nomor 95/DSN-MUI/ VII/2014	Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Wakalah
Nomor 105/DSN- MUI/X/2016	Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah, Musya- rakah, Dan Wakalah bil Istitsmar
Nomor 113/DSN-MUI/ IX/2017	Akad Wakalah bil Ujrah

NOMOR	TENTANG
Nomor 126/DSN-MUI/ VII/2019	Akad Wakalah bil Istitsmar
Nomor 127/DSN-MUI/ VII/2019	Sukuk Wakalah bil Istitsmar
Nomor 152/DSN-MUI/ VI/2022	Penghimpunan Dana dengan Akad Wakalah Bil Istitsmar

b. Ketentuan dalam Akad

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019 tentang Akad Wakalah bil Istitsmar, terdapat ketentuan-ketentuan yang terkait dengan akad tersebut sebagaimana dijelaskan berikut ini:

1. *Wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari *muwakkil* kepada *wakil* untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.
2. *Wakalah bil Istitsmar* adalah akad *wakalah* untuk menginvestasikan dan mengembangkan modal *muwakkil* baik dengan imbalan (*wakalah bil ujah*) maupun tanpa imbalan (*wakalah bi ghairil ujah*).
3. *Wakalah bil ujah* adalah akad *wakalah* yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah (fee)*.
4. *Wakalah bil istitsmar al Muqayyadah* adalah akad *Wakalah bil -Istitsmar* yang dibatasi jenis investasi, jangka waktu (waktu), tempat usaha dan/atau batasan lainnya.



5. *Wakalah bil istitsmar al muthlaqah* adalah akad *wakalah bil istitsmar* yang tidak dibatasi jenis investasi, jangka waktu (waktu), tempat usaha dan/atau batasan lainnya; hanya dibatasi oleh kelaziman dan kebiasaan (*urj*) atau hal-hal lain yang mengandung kemaslahatan bagi *muwakkil*.
6. *Muwakkil* adalah pihak yang memberikan kuasa, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/ natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechtspersoon*).
7. *Wakil* adalah pihak yang menerima kuasa, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/ natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan

dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechtspersoon*).

8. *Ujrah* adalah imbalan yang wajib dibayar atas jasa yang dilakukan oleh *wakil* dalam *wakalah bil istitsmar*
9. *Ra's mal wakalah bil istitsmar* adalah modal yang diinvestasikan dalam *wakalah bil istitsmar*.
10. *Taqwimul urudh* adalah penaksiran barang yang menjadi *wakalah bil istitsmar* untuk diketahui nilai atau harganya.
11. *Profit equalisation reserve* adalah dana cadangan yang dibentuk oleh *wakil* yang berasal dari penyisihan selisih laba yang melebihi tingkat keuntungan yang diproyeksikan.
12. *At-Ta'addi* adalah melakukan suatu perbuatan yang tidak boleh/ seharusnya tidak dilakukan.
13. *At-Taqshir* adalah tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.
14. *Mukhalafatus syurut* adalah menyalahi isi dan/ atau substansi atau syarat-syarat yang disepakati dalam akad.
15. *Wilayah ashliyyah (dzatiyah)* adalah kewenangan yang timbul dari dirinya sendiri, tanpa adanya penunjukan dari pihak lain.
16. *Wilayah niyabiyyah (muktasibah)* adalah kewenangan yang timbul dari penunjukan pihak lain untuk mewakilinya.

c. Ketentuan Hukum

1. Wakalah bil Istitsmar boleh dilakukan dengan syarat tunduk dan patuh pada ketentuan dan batasan yang terdapat dalam fatwa ini dan fatwa DSN-MUI No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah.
2. Akad *wakalah bil istitsmar* boleh dilakukan dengan *ujrah* maupun tanpa *ujrah*.
3. Dalam hal akad *wakalah bil istitsmar* dilakukan dengan *ujrah* maka berlaku ketentuan akad *wakalah bil ujarah* sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No: 113/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Wakalah bil Ujarah*.
4. Akad *wakalah bil ujarah*, baik yang dilakukan dengan *ujrah* maupun tanpa *ujrah*, bersifat mengikat (*lazim*) jika disepakati adanya jangka waktu tertentu.
5. Dalam akad *wakalah bil istitsmar* boleh disepakati bahwa apabila *wakil* berhasil mendapatkan hasil investasi melebihi target keuntungan tertentu maka kelebihanannya menjadi hak *wakil*, baik sebagian atau seluruhnya.
6. *Wakil* tidak boleh mewakilkan kembali kepada pihak lain (*tawkilul wakil*) kecuali mendapatkan izin dari *muwakkil*.

d. Ketentuan Terkait *Shighat*

1. Dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti baik oleh *wakil* maupun *muwakkil*.
2. Menunjuk pihak tertentu sebagai *wakil* secara tegas dan jelas.

3. Boleh dilakukan secara lisan, tertulis, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  4. Boleh dilakukan dengan mengkaitkan (*ta'liq*) terhadap ketentuan tertentu maupun disandarkan pada waktu mendatang ataupun diberlakukan dengan syarat-syarat yang sesuai dengan prinsip syariah.
- e. Ketentuan *Muwakkil*
1. Memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak dilarang untuk melakukan investasi sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Memiliki modal yang diserahkan kepada *wakil*.
  3. Memiliki kewenangan untuk memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka melakukan investasi, baik kewenangan tersebut berbentuk *wilayah ashliyyah* maupun *wilayah niyabiyah*.
- f. Ketentuan *Wakil*
1. Memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak dilarang untuk melakukan investasi sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Wajib memiliki kewenangan dan tidak dilarang untuk menerima kuasa dari pihak lain dalam rangka melakukan investasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  3. Wajib memiliki kemampuan untuk melakukan investasi.

- g. Ketentuan Investasi (*Istitsmar*)
1. Investasi yang dilakukan dalam akad *wakalah bil istitsmar* harus sesuai dengan prinsip syariah.
  2. Investasi dalam akad *wakalah bil istitsmar* boleh dilakukan dengan Akad *mudharabah, musyarakah, ijarah, bai'*, atau akad lain yang sesuai dengan prinsip syariah.
  3. Investasi dalam Akad *wakalah bil istitsmar* boleh dengan pembatasan (*wakalah bil istitsmar muqayyadah*) maupun tanpa pembatasan (*wakalah bil istitsmar muthlaqah*).
  4. Akad *wakalah bil istitsmar muqayyadah* tidak dapat diubah batasan-batasannya secara sepihak.
- h. Ketentuan Modal yang Diinvestasikan
1. Harus dapat diserahterimakan (*al-taslim*) baik secara sekaligus (tunai) atau bertahap sesuai kesepakatan.
  2. Pada dasarnya wajib dalam bentuk uang, tapi boleh juga dalam bentuk barang atau kombinasi antara uang dan barang.
  3. Dalam hal modal berbentuk barang, wajib dilakukan *taqwimul urudh* pada saat akad.
  4. Modal wajib dijelaskan jumlah/nilai nominalnya.
  5. Jenis mata uang yang digunakan sebagai modal wajib disepakati oleh para pihak (*muwakkil* dan *wakil*).
  6. Jika *muwakkil* menyertakan modal berupa mata uang yang berbeda, wajib dikonversi ke dalam mata uang yang disepakati sebagai modal pada saat akad.

7. Modal tidak boleh dalam bentuk piutang.
8. *Wakil* dapat memulai kegiatan investasi sebelum menerima modal dari *muwakkil* apabila *muwakkil* mengizinkannya, dengan cara:
  - Berutang atas nama *muwakkil* dalam hal investasi atau pembelian instrumen investasi dengan pembayaran secara tangguh.
  - Menalangi untuk melakukan investasi atau pembelian instrumen investasi.
  - Jika terjadi kerugian maka *wakil* wajib mengembalikan sisa modal
9. Dalam hal *wakil* memberikan talangan maka berlaku hukum *qardh*, yaitu tidak diperbolehkan adanya tambahan manfaat yang diperjanjikan untuk keuntungan wakil karena pemberian talangan tersebut. *Wakil* hanya berhak atas imbalan karena posisinya sebagai *wakil* yang tidak dikaitkan dengan besaran talangan.
10. *Muwakkil* bertanggung jawab atas segala biaya yang timbul terkait dengan kegiatan investasi yang diwakilkan, termasuk biaya pajak, pemeliharaan dan asuransi, jika ada. *Muwakkil* tidak boleh meminta *wakil* untuk membayar biaya-biaya tersebut dari dananya sendiri. *Muwakkil* tidak boleh pula menunda pembayaran biaya-biaya tersebut dan membebankan biaya-biaya tersebut dari keuntungan investasi di masa mendatang.
11. Dalam hal *wakil* berbentuk *syakhshiyah i'tibariyah* maka wakil bertanggung jawab atas biaya-biaya operasional yang tidak terkait langsung dengan investasi, seperti biaya SDM dan fasilitas kantor.

12. Wakil wajib mengembalikan modal kepada muwakkil pada saat akad *wakalah bil istitsmar* berakhir dengan ketentuan sebagai berikut: jika terdapat keuntungan maka wakil wajib mengembalikan modal beserta keuntungannya.

i. Ketentuan Hasil

1. Hasil dapat berupa pendapatan bagi hasil, margin ataupun *fee/ujrah*, sesuai dengan akad.
2. Seluruh hasil, baik berupa keuntungan maupun kerugian, menjadi hak/tanggungannya *Muwakkil*, kecuali disepakati adanya batasan keuntungan untuk *Muwakkil*. Kelebihan dari keuntungan yang disepakati tersebut menjadi milik *wakil*, baik sebagian maupun seluruhnya sebagai insentif (*hafiz*) atas kinerjanya.
3. Dengan izin dari *Muwakkil*, *Wakil* boleh membentuk cadangan (*Profit Equalisation Reserve*) dari sebagian keuntungan untuk memitigasi kemungkinan terjadinya risiko investasi.
4. Pada saat masa akad berakhir, saldo cadangan sebagaimana dimaksud pada angka 3 wajib dikembalikan ke *Muwakkil* tanpa mempengaruhi hak *wakil* atas imbalan tetap dan/atau insentif atas kinerja yang menjadi haknya.
5. Dalam hal investasi dilakukan di pasar modal, maka ketentuan tentang investasi di pasar modal yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, berlaku, sebagaimana tertuang dalam :
  - Fatwa DSN-MUI No: 20/DSN-MUI/IV/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi Untuk Reksa Dana Syariah,

- Fatwa DSN-MUI No: 40/DSN-MUI/X/2003 tentang Pasar Modal dan Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah di Bidang Pasar Modal
- Fatwa DSN-MUI No: 80/DSN-MUI/III/2011 tentang Penerapan Prinsip Syariah Dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek

j. Ketentuan Terkait Jaminan *Wakil*

1. Tidak wajib menanggung risiko atas kerugian investasi yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya dalam rangka menjalankan akad *wakalah bil istitsmar*, kecuali karena *at-ta'addi*, *at-taqshir*, dan/atau *mukhalafatus syuruth*.
2. *Muwakkil* tidak boleh meminta *wakil* untuk menjamin pengembalian modal.
3. *Wakil* boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari *muwakkil*.
4. *Muwakkil* boleh meminta pihak ketiga untuk menjamin pengembalian modal.

## C. Sukuk *Mudharabah Muqayyadah*

### 1. Pengertian

Secara bahasa, sukuk adalah cek atau catatan. *The Islamic Financial Services Board* (IFSB) menjelaskan kata ini merupakan jamak dari *sakk*, sebuah sertifikat yang masing-masing *sakk* mewakili hak kepemilikan proporsional secara utuh atas aset berwujud, atau kumpulan atas sebagian besar aset yang berwujud, atau usaha atau bisnis (seperti *mudharabah*). Aset-aset tersebut dapat berupa suatu proyek tertentu atau kegiatan investasi yang sesuai dengan peraturan dan prinsip-prinsip Syariah.

Lebih lanjut, dalam standar syariah yang diterbitkan oleh *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) di Bahrain, sukuk *mudharabah* merupakan sertifikat yang mewakili hak atas kepemilikan terhadap usaha atau kegiatan yang dikelola atas dasar akad *mudharabah* dengan menunjuk salah satu mitra atau orang lain sebagai pengelola usaha (*mudarib*) untuk mengelola operasional bisnis. Sukuk mewakili bukti pemilikan atau andil modal atas aset berwujud atau jasa.

Sukuk *mudharabah* merupakan surat berharga jangka panjang berprinsip syariah yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syariah. Hal ini berdasarkan pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 33/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah Mudharabah

Surat berharga ini mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/margin/fee serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo. Ketentuan dalam sukuk *mudharabah* berlandaskan pada akad *mudharabah*, harus memperhatikan

substansi dalam fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 7/ DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah.

*Mudharabah* atau *qiradh* menurut pendapat ulama mazhab dalam kitab *al-Fiqh ‘alal Madzahibil Arba’ah* karya Syekh Abdurrahman bin Muhammad ‘awad al-Jaziry, sebagaimana berikut ini:

MAZHAB	PENDAPAT
Hanafiyah	suatu kontrak (akad) oleh dua pihak atau lebih dalam berbagi hasil dari keuntungan dengan modal dari pihak pertama dan pengelolaan (mudharib) usaha dari pihak kedua
Malikiyah	Suatu kontrak ( <i>akad</i> ) yang mewakilkan modal ( <i>capital</i> ) oleh pemodal kepada pihak lain dengan maksud untuk usaha atau bisnis, dimana bentuk modal tersebut dapat berbentuk uang emas atau perak, atau adat masyarakat yang biasa dipakai dalam bertransaksi, pemilik modal harus menyerahkan modal tersebut kepada pengelola ( <i>mudharib</i> ) sesuai dengan yang diinginkan, dan pengelola sesuai dengan bisnis yang diinginkan dengan segera.
Syafi’yah	Suatu kontrak (akad) yang memuat penyerahan modal atau dana kepada orang lain untuk melakukan suatu bisnis atau usaha. Keuntungannya dibagi antara mereka berdua dengan syarat-syarat khusus yang telah ditentukan.

MAZHAB	PENDAPAT
Hanabilah	Merupakan sebuah pernyataan untuk menyerahkan modal dari sebagian harta miliknya kepada orang lain untuk menjalankan suatu bisnis atau usaha dengan imbalan tertentu dari keuntungan yang didapat dari usaha tersebut, modal dapat mata uang resmi.

Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad al-Husaini dalam kitabnya *Kifayatul Akhyar* menjelaskan bahwa *qirad* atau *mudharabah* merupakan:

الْقِرَاضُ وَالْمُضَارَبَةُ بِمَعْنَى وَاحِدٍ وَالْقِرَاضُ مُشْتَقٌّ مِنَ الْقَرْضِ وَهُوَ الْقَطْعُ لِأَنَّ الْمَالَ قَطُعَ قِطْعَةٍ مِنْ مَالِهِ لِيَتَّجَرَ فِيهَا وَقِطْعَةٌ مِنْ رِبْحِهِ وَحَدَهُ فِي الشَّرْعِ عَقْدٌ عَلَى نَقْدٍ لِيَتَّصِرَ فِيهِ الْعَامِلُ بِالتَّجَارَةِ فَيَكُونُ الرِّبْحُ بَيْنَهُمَا عَلَى حَسَبِ الشَّرْطِ مِنْ مُسَاوَاةٍ أَوْ مُفَاضَلَةٍ

*Qiradh dan mudharabah adalah satu makna “qiraad” yang diambil dari kata qard yaitu potongan terhadap harta, karena harta tersebut dipotong menjadi beberapa bagian. Satu bagian dari hartanya untuk usaha atau bisnis. Lainnya menjadi keuntungan.*

Pengertian *qiradh* secara syara’ adalah akad atas dana atau uang agar pekerja melakukan *tasarruf* atas uang atau harta tersebut dengan usaha atau bisnis, dan mendapatkan keuntungan di antara kedua mereka di atas sesuai dengan syarat dan perjanjian, baik sama atau lebih dalam porsi bagi hasil keuntungannya.

## 2. Landasan Hukum

### a. QS. An-Nisa' [4] : 101

وَإِذَا ضَرَبْتُمْ فِي الْأَرْضِ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَقْصُرُوا  
مِنَ الصَّلَاةِ ۖ إِنَّ خِيفْتُمْ أَنْ يَفْتِنَكُمُ الَّذِينَ كَفَرُوا ۗ إِنَّ  
الْكَافِرِينَ كَانُوا لَكُمْ عَدُوًّا مُّبِينًا (النساء: ١٠١)

*“Dan apabila kamu bepergian di bumi, maka tidaklah berdosa kamu meng-qasar shalat, jika kamu takut diserang orang kafir. Sesungguhnya orang kafir itu adalah musuh yang nyata bagimu”. (QS. An-Nisa' [4] : 101)*

### b. Hadis

Hadis Nabi riwayat Imam al-Thabrani dan al-Baihaqi dari Ibn Abbas RA:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ كَانَ الْعَبَّاسُ بُنُّ عَبْدِ  
الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ مَالًا مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا  
يَسْلُكَ بِهِ بَحْرًا وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَادِيًا وَلَا يَشْتَرِي بِهِ ذَاتَ كَبِدٍ  
رَطْبَةً، فَإِنْ فَعَلَ فَهُوَ ضَامِنٌ. فَرَفَعَ شَرْطَهُ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَأَجَّازَهُ (رَوَاهُ الْبَيْهَقِيُّ وَالطَّبْرَانِيُّ)

*“Abbas bin Abdul Mutthalib jika menyerahkan harta sebagai Mudharabah ia mensyaratkan kepada mudharib-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (mudharib) harus menanggung risiko yang dialami. Kemudian Abbas melaporkan persyaratan tersebut kepada Rasulullah, maka beliau membolehkannya” . (Riwayat Baihaqi Dan Thabrani)*

### 3. Regulasi *Mudharabah* atau *Qiradh*

#### a. Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000	Pembiayaan <i>Mudharabah</i> ( <i>Qiradh</i> )
Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 32/DSN-MUI/IX/2002	Obligasi Syariah
Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 33/DSN-MUI/IX/2002	Obligasi Syariah <i>Mudharabah</i>
Fatwa Dewan Syari'ah Nasional 105/DSN-MUI/X/2016	Pen Pengembalian Modal Pembiayaan <i>Mudharabah</i> , <i>Musyarakah</i> , dan <i>Wakalah Bil Istitsmar</i>
Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia NO: 137/DSN-MUI/IX/2020	Sukuk

b. Peraturan

NOMOR	TENTANG
POJK NOMOR 30 / POJK.04/2019	Penerbitan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk Yang Dilakukan Tanpa Melalui Penawaran Umum

4. Syarat dan Rukun Akad Dalam *Mudharabah* atau *Qiradh*

Menurut mayoritas ulama, rukun *mudharabah* dalam kitab *al Fiqh al Islami Wa Adillatuhu* karya Prof. Dr Wahbah Zuhaili, terdapat tiga (3) hal: pelaku akad (pemilik modal dan'amil), *ma' quud' alaih* (modal, kerja, dan laba) dan *sighah ijab* dan *qabul*). Ulama Syafi'iyah menjadikan rukun tersebut lima, yaitu modal, kerja, laba, *sighah*, dan pelaku akad.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengatur standar produk *Mudharabah* sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad *mudharabah* disyaratkan harus memiliki kemampuan untuk dibebani hukum/cakap hukum (*mukallaf*) untuk melakukan kesepakatan. Dalam hal ini pemilik modal (*shahibul maal*) akan memberikan kuasa dan pengelola modal (*mudharib*) menerima kuasa tersebut. Di dalam akad *mudharabah* terkandung akad *wakalah/kuasa*.
- b. Modal dalam akad *mudharabah* harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  1. Berupa alat tukar (uang)
  2. Dapat diketahui sehingga mudah untuk diukur;
  3. Dalam bentuk tunai; dan
  4. dapat dipindahkan/diserahkan dari pemilik modal kepada pengelola modal

## 5. Jenis *Mudharabah*

Terdapat beberapa jenis *mudharabah* yakni:

### a. *Mudharabah mutlaqah*

*Mudharabah* tidak terikat (*muthlaq*) merupakan akad yang mengharuskan pemodal memberikan izin kepada pengelola usaha atau bisnis (*Mudharib*) untuk mengelola dana tanpa batasan. Dalam hal ini, pengelola usaha atau bisnis (*Mudharib*) memiliki kebebasan berusaha atau berbisnis secara luas atas dasar kepercayaan dan keahlian bisnis yang dimiliki.

Contoh dari *mudharabah* tidak terikat adalah ketika penyedia modal mengatakan, “Berusahalah sesuai dengan keahlian kamu.” Namun demikian, kebebasan usaha yang tidak terbatas dalam *mudharabah* tidak terikat tersebut harus dilakukan sesuai dengan kepentingan para pihak dan tujuan akad, yaitu mencari keuntungan, sehingga tindakan pengelola (*mudharib*) harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dalam dunia usaha yang berkaitan dengan operasional *mudharabah* yang menjadi objek akad.

### b. *Mudharabah muqayyadah*

Kontrak (*akad*) *mudharabah* terbatas mengharuskan penyedia modal (pemodal) membatasi tindakan pengelola usaha atau bisnis (*mudharib*) pada tempat tertentu atau jenis investasi tertentu yang dianggap tepat oleh penyedia modal (pemodal). Namun tidak membatasi pengelola usaha atau bisnis (*mudharib*) secara berlebihan dalam menjalankan bisnis atau usaha.

## D. Dana Wakaf

### 1. Pendahuluan

Wakaf merupakan instrumen strategis untuk meningkatkan kesejahteraan. Tidak hanya bertujuan untuk menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, wakaf juga mengandung kekuatan ekonomi potensial untuk memajukan kesejahteraan umum, mewujudkan kehidupan sosial berkeadilan, dan mewujudkan pembangunan masyarakat yang berkelanjutan. Karena itulah wakaf harus dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syariah.

Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan, tujuan wakaf adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Syarat dan sahnya wakaf berhubungan erat dengan syariah dan fikih. Ahli wakaf Prof. Dr. Bahaeddin Yediyildiz dalam karyanya *Place of the Waqf in Turkish Cultural System* menuliskan bahwa:

*“A person would have borned into a waqf house, slept in a waqf craddle, ate and drunk from waqf properties, read waqf books, taught in a waqf school, received his salary from a waqf administration, and when he died, put into a waqf coffin and buried in a waqf cemetary”.*

*“Seseorang dilahirkan di rumah wakaf, tidur di ayunan atau buaian wakaf, makan dan minum dari harta wakaf, membaca buku-buku dari wakaf, belajar di sekolah wakaf, menerima penghasilan dari administrasi wakaf, dan ketika wakaf, ditempatkan di peti mati wakaf dan dimakamkan di pemakaman wakaf”.*

Peruntukan harta benda wakaf tidak semata-mata untuk keperluan sarana ibadah dan sosial, namun dapat juga digunakan untuk membantu dan memajukan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Caranya dengan mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi dari imbal hasil pengelolaan harta benda wakaf. Pengelolaan harta benda wakaf, terutama wakaf uang (*cash waqf*) dapat membantu masyarakat semacam itu untuk mendapatkan rumah pertama yang layak huni dan terjangkau sepanjang pengelolaan dana wakaf tersebut sesuai dengan prinsip syariah.

BP Tapera memasukkan wakaf sebagai sumber pendanaan tabungan perumahan rakyat. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Di dalam Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat, pada pasal 6 dijelaskan bahwa dana wakaf dapat bersumber dari perorangan atau organisasi; dan/atau badan hukum. Sedangkan dalam pasal 14 disebutkan bahwa, pemanfaatan dana Tapera yang diperoleh dari imbal hasil dana wakaf diperuntukkan bagi kemaslahatan peserta, di antaranya untuk membantu pembiayaan perumahan; dan/atau peruntukan lain sesuai dengan ketentuan pembiayaan Tapera.

Pengelolaan dana wakaf yang baik dan benar sesuai dengan fikih perumahan dan prinsip Syariah akan membantu MBR untuk memiliki hunian yang layak dengan harga terjangkau. Semakin banyak MBR mendapatkan perumahan semacam itu, maka masyarakat golongan tersebut semakin sejahtera. Akses terhadap perumahan yang layak merupakan hal yang sangat strategis untuk mewujudkan kota yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan. Hunian

merupakan *platform* untuk ketahanan rumah tangga dan kesejahteraan. Kepemilikan hunian yang layak merupakan wasilah menuju *sustainable development goals (SDGs)* untuk mewujudkan Indonesia Emas 2045.

## 2. Pengertian Wakaf

Wakaf berasal dari kata bahasa arab yang mempunyai arti menahan (*habsu*). Sedangkan secara istilah wakaf adalah menahan harta yang bisa dimanfaatkan tanpa menghilangkan fisik atau benda asalnya. Dalam Kitab *Hasyiyatul Bujairimi 'alal Minhajil Musammata Tajrid li Naf'il 'Abiid 'ala Syarhi Minhajit Thullab li Abi Yahya Zakariya al-Anshari* yang ditulis oleh Syekh Sulaiman bin Umar bin Muhammad Al-Bujairimi menjelaskan bahwa wakaf adalah:

حَبْسُ مَالٍ يُمَكِّنُ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ أَوْ أَضْلِهِ بِقَطْعِ  
التَّصَرُّفِ فِي رَقَبَتِهِ عَلَى مَضْرَفٍ مُبَاحٍ

*“Menahan harta (mal) yang dapat digunakan dengan tetap menjaga wujud atau pokok benda tersebut, dengan pendekatan untuk tidak melakukan perbuatan hukum terhadap benda tersebut (menjual, memberi atau hal lain) untuk disalurkan kepada wujud benda yang diperbolehkan”.*

Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazi, dalam *Fathul Qarib* mendefinisikan wakaf adalah

حَبْسُ مَالٍ مُعَيَّنٍ قَابِلٍ لِلنَّقْلِ يُمَكِّنُ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ وَقَطْعِ  
التَّصَرُّفِ فِيهِ عَلَى أَنْ يُضْرَفَ فِي جِهَةٍ خَيْرٍ تَقَرُّبًا إِلَى اللَّهِ تَعَالَى

*“Menahan harta tertentu yang dapat dipindahtangankan dan dapat dimanfaatkan. Barang tersebut kekal-abadi, dan menetapkan pemanfaatan barang tersebut dalam kebaikan guna mendekatkan diri kepada Allah”*

Secara ringkas definisi wakaf menurut empat mazhab fikih dalam kitab *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Kuwaitiyah*, disusun oleh Kementerian Wakaf Pemerintah Kuwait sebagaimana berikut:

- a. Mazhab Hanafiyah berpendapat bahwa wakaf adalah “menahan suatu benda tertentu, hukum kepemilikannya milik Allah dan pemanfaatan harta benda tersebut untuk hal yang bermanfaat bagi kemaslahatan masyarakat.
- b. Mazhab Malikiyah berpendapat bahwa wakaf adalah memberikan manfaat terhadap sesuatu, selama sesuatu itu masih ada. Wakif masih mempunyai hak kepemilikan, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya.
- c. Mazhab Syafi'iyah berpendapat bahwa wakaf adalah menahan harta (mal) yang dapat dimanfaatkan dengan tetap menjaga pokok benda tersebut, dengan tidak melakukan perbuatan hukum terhadap benda tersebut (menjual, memberi atau hal lain) untuk disalurkan kepada wujud benda yang diperbolehkan. Penderma (wakaf) tidak diperbolehkan untuk memanfaatkan harta yang telah diwakafkan. Apabila wakif wafat, maka ahli warisnya tidak berhak memiliki harta yang sudah diwakafkan.
- d. Mazhab Hanabilah berpendapat bahwa wakaf adalah memisahkan harta benda yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, pemanfaatan harta wakaf harus dengan tetap menjaga pokok harta wakaf,

dalam pengelolaan wakaf untuk berbuat baik untuk mendekatkan diri kepada Allah.

Fatwa DSN-MUI, Nomor, 106/DSN-MUI/X/2016 tentang Wakaf Manfaat Asuransi dan Manfaat Investasi pada Asuransi Jiwa Syariah, menjelaskan bahwa wakaf adalah menahan harta yang dapat dimanfaatkan dan/atau diinvestasikan, tanpa lenyap bendanya, dengan tidak menjual, menghibahkan, dan/atau mewariskannya. Hasil pengelolaan wakaf disalurkan kepada penerima manfaat.

Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 131/DSN-MUI/X/2019; Tentang: Sukuk Wakaf, istilah wakaf menandakan perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan peruntukannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Hal ini berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Instrumen pendanaan ini adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Sedangkan wakif adalah pihak yang memberikan wakaf harta benda miliknya. Penerima wakaf merupakan *nazhir*, yaitu pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya berdasarkan ikrar wakaf yang diatur prinsip Syariah.

### 3. Landasan Hukum Wakaf

Dalil yang melandasi wakaf adalah Alquran, Hadis, dan Ijma'. Alquran tidak secara khusus menyebutkan wakaf. Akan tetapi banyak ayat-ayat di dalam Alquran yang menjadi landasan dalam kegiatan wakaf. Diantaranya firman Allah, seperti berikut ini:

- a. QS. al-Baqarah [2]: 261:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبُتَتْ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ ۗ وَاللَّهُ يُضِعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

*“Perumpamaan orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah seperti sebutir biji yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan bagi siapa yang Dia kehendaki, dan Allah Mahaluas, Mahamengetahui”.* (QS. al-Baqarah [2]: 261)

- b. QS. al-Baqarah [2]: 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِأَخِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

*“Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Mahakaya lagi Mahaterpuji”.* (QS. al-Baqarah [2]: 267)

c. QS. Ali Imran [3] : 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ  
فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

*“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai”. (QS. Ali Imran [3] : 92)*

d. Hadis riwayat Muslim

إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ،  
أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*“Apabila seorang manusia telah wafat, maka terputuslah amalnya, kecuali 3 (tiga) perkara, yaitu: sedekah jariyah (wakaf), ilmu yang bermanfaat, atau anak saleh yang mendoakannya”. (HR Muslim)*

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ: أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ!  
إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ، لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنْفَسُ  
عِنْدِي مِنْهُ، فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ: (إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَضْلَهَا  
وَتَصَدَّقْتَ بِهَا). قَالَ: فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ، أَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَضْلَهَا، وَلَا  
يُيْتَعُ، وَلَا يُورَثُ، وَلَا يُوهَبُ، قَالَ: فَتَصَدَّقَ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ،  
وَفِي الْقُرْبَى، وَفِي الرِّقَابِ، وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ، وَابْنِ السَّبِيلِ،  
وَالضَّعِيفِ، لِاجْتِنَاحِ عَلَى مَنْ وَلِيَّهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ،  
وَيُطْعِمَ صَدِيقًا، غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ فِيهِ. (رواه البخاري)

*“Dari Ibn Umar ra. bahwa Umar bin Khathab mendapatkan bagian tanah Khaibar; kemudian menemui Nabi saw. untuk*

*meminta Petunjuk. Umar berkata, ya Rasulullah, aku mendapatkan kekayaan berupa tanah yang sangat bagus, yang belum pernah ku dapatkan sebelumnya. Apa yang akan engkau sarankan kepadaku dengan kekayaan itu? Nabi bersabda, jika mau, kau bisa mewakafkan pokoknya dan bersedekah dengannya. Lalu Umar menyedekahkan tanahnya dengan persyaratan tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan. Umar menyedekahkan tanahnya kepada orang-orang fakir, kerabat, untuk memerdekakan budak, sabilillah, ibnu sabil, dan tamu. Tidak berdosa bagi orang yang mengelolanya jika mencari atau memberi makan darinya dengan cara yang baik dan tidak menimbun". (HR. Bukhari)*

#### **4. Rukun dan Syarat Berwakaf**

Secara etimologi rukun merupakan suatu pekerjaan yang wajib dipenuhi agar pekerjaan yang lainnya menjadi sah atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian Syarat merupakan ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus dilaksanakan.

Penggunaan atau peruntukan harta benda wakaf wajib mengikuti syarat yang telah ditetapkan oleh orang yang mewakafkan (wakif). Secara garis besar hukum wakaf adalah diperbolehkan (*jaiz*) dengan tiga syarat:

- a. Benda yang diwakafkan dapat dimanfaatkan dan dalam keadaan sempurna atau tidak rusak.
- b. Benda yang diwakafkan sudah wujud dan tidak terpisah.
- c. Benda yang diwakafkan tidak boleh dimanfaatkan untuk sesuatu yang diharamkan.

Dalam kitab *Alfiqh al Islami wa adillatuhu* karya Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili, dijelaskan bahwa definisi rukun adalah perbuatan yang harus dilakukan, apabila ditinggalkan, maka perbuatan lainnya tidak dapat dilaksanakan. Rukun wakaf adalah menerangkan suatu perbuatan oleh penderma (*wakif*) untuk menunjukkan proses adanya wakaf.

Berdasarkan hal tersebut, maka perbuatan wakif dalam wakaf benda adalah seperti wasiat dalam hal pengelolaan. Terdapat 4 (empat) rukun dalam wakaf, yaitu:



Menurut Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf,

- a. Pihak yang mewakafkan harta benda miliknya. (Wakif), meliputi perseorangan, organisasi, badan hukum.
- b. Harta benda wakaf (Maukuf) terdiri dari : benda tidak bergerak dan benda bergerak.
- c. Penerima manfaat wakaf (*maukuf alaihi*)

*Maukuf alaih* merupakan orang yang ditunjuk untuk mendapatkan manfaat dari tujuan harta benda yang diwakafkan sesuai dengan amanat pewakaf (*wakif*) yang sebutkan dalam akta ikrar wakaf. Para pihak yang menerima wakaf adakalanya golongan tertentu, namun adakalanya untuk umum.

Misal wakaf untuk golongan tertentu adalah wakaf berupa beasiswa mahasiswa kedokteran yang kurang mampu. Wakaf untuk umum, seperti wakaf sumur untuk masyarakat luas. Mazhab Syafiiyah berpendapat

bahwa penerima manfaat wakaf harus ada, tidak boleh fiktif. Maka dari itu wakaf tidak sah untuk orang yang belum ada. Misalnya janin, walaupun janin tersebut disebutkan menjadi penerima wakaf oleh wakif dalam ikrar wakaf. Berbeda dengan zakat. Penerima zakat sudah jelas ditunjukkan kepada 8 golongan (*ashnaf*):

Penerima manfaat dari harta wakaf (*maukuf alaihi*) lebih longgar (*fleksibel*) tidak harus mustahik zakat. Bahkan Wakaf bagi orang-orang kaya menurut Mazhab Malikiyah hukumnya sah, namun sebagian ulama' fikih menolak wakaf untuk orang kaya, walaupun Mazhab Hanabilah dan Mazhab Syafi'iyah memperbolehkan wakaf untuk orang kaya dan orang fakir. Namun idealnya penerima wakaf adalah orang-orang fakir atau kurang mampu. Walaupun kadangkala *wakif* dalam ikrar wakafnya tidak menyebut spesifik orang fakir. Pemanfaatan harta wakaf oleh penerima wakaf (*maukuf alaih*) tidak boleh digunakan dalam kemaksiatan atau perbuatan tercela yang merugikan manusia dan membawa keingkaran kepada Allah.

#### d. *Shighat* wakaf

*Shighat* wakaf adalah pernyataan keinginan pewakaf (*wakif*) yang diucapkan secara lisan, tulisan atau isyarat dari orang yang berniat untuk mewakafkan harta bendanya sesuai dengan keinginan dan tujuan pewakaf yang tertuang dalam ikrar wakaf.

Tata cara *shighat* wakaf mengacu kepada adat kebiasaan (*urf*) dalam suatu masyarakat yang sesuai dengan prinsip syariah. Imam Abu Yusuf berpendapat bahwa lafaz wakaf tanpa penyebutan untuk selamanya dianggap sudah dianggap dapat memenuhi atau sudah memadai dalam melaksanakan wakaf.

Ikrar wakaf diperbolehkan untuk membatasi atau mensyaratkan pihak tertentu dalam menerima wakaf (*qayyid*), misalnya wakaf uang tunai (*cash wakaf*) seperti, “*Saya mewakafkan uang tunai untuk selamanya guna membantu pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan niatan mencari ridha Allah*”.

Karena wakaf dapat bersifat sementara atau selamanya, maka harus dijelaskan masa berlangsungnya wakaf seseorang. Wakaf yang bersifat sementara (*temporar*) tidak diperbolehkan keberlakuannya untuk selamanya. Dari segi durasi waktu berwakaf, objek wakaf yang diperbolehkan adalah uang dan rumah sakit. Tidak diperbolehkan wakaf masjid hanya bersifat sementara (*temporer*). Hal ini seperti pendapat mazhab Malikiyah yang memperbolehkan wakaf yang tidak mensyaratkan keberlakuan waktunya untuk selamanya dalam wakaf. Misal wakaf uang (*cash wakaf*) hanya setahun atau lebih untuk waktu tertentu.

#### **5. Wakaf uang tunai (*cash wakaf*) untuk membantu pembiayaan perumahan bagi MBR**

Salah satu jalan kebaikan untuk memberikan pengaruh positif kepada kehidupan ekonomi dan membantu masyarakat lemah adalah dengan wakaf uang. Karena, wakaf uang merupakan suatu jenis wakaf yang paling fleksibel guna membantu kesejahteraan masyarakat di berbagai bidang. Peruntukan wakaf uang dapat digunakan untuk jaminan sosial kemasyarakatan guna memajukan kesejahteraan umum. Caranya dengan mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi dari wakaf uang tersebut.

Maka pengelolaan wakaf uang dapat menggunakan wadah reksadana untuk memberikan tingkat imbal hasil yang optimal melalui investasi sesuai dengan kebijakan investasi dengan risiko terkawal agar pokok wakaf tetap terjaga dan tidak berkurang dengan tetap berpegang teguh dengan prinsip Syariah.

Dengan reksadana yang mempunyai *Asset Under Management* (AUM) dari dana wakaf uang dapat diversifikasi investasi semakin besar. Dengan melakukan diversifikasi investasi, maka risiko yang dihadapi akan semakin kecil.

Wakaf dirham atau uang telah dikenal sejak zaman Romawi, hal ini dijelaskan oleh Ibn Abidin dalam kitab *al-Fiqh al-Islami wa adillatuhu* karya ProfDr. Wahbah Zuhaili. Banyak pendapat para ulama dan ahli fikih yang memperbolehkan wakaf uang tunai (*cash wakaf*), di antaranya pendapat Imam al-Zuhri (w. 124H.) yang menyatakan bahwa wakaf uang dinar hukumnya diperbolehkan, uang tersebut dapat digunakan sebagai modal usaha dan keuntungannya dimanfaatkan kepada orang yang berhak menerima wakaf (*maukuf 'alaih*). Adakalanya pembolehan wakaf uang dilandasi oleh norma adat istiadat (*urf*) yang tidak bertentangan dengan sumber hukum Islam.

Pengertian wakaf uang (*cash wakaf/waqf al-nuqud*) menurut Fatwa Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia No. 29 Tahun 2002 adalah wakaf yang dilakukan oleh seseorang, kelompok, lembaga atau badan hukum dalam bentuk uang tunai. Termasuk dalam pengertian uang tersebut adalah surat-surat berharga. Wakaf Uang hukumnya *jawaz* (boleh). Wakaf uang hanya boleh disalurkan dan digunakan untuk hal-hal yang dibolehkan secara prinsip syariah.

Nilai pokok wakaf uang harus dijamin kelestariannya, tidak boleh dijual, dihibahkan, dan/atau diwariskan. Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat, menyebutkan wakaf uang adalah aset keuangan. Dalam pasal 1 dinyatakan bahwa dana wakaf berasal dari riil aset atau aset keuangan yang diwakafkan oleh wakif. Pemupukan dana wakaf di BP Tapera harus menjaga pokok dari wakaf uang tersebut. Dalam pasal 10, pemupukan dana wakaf tidak boleh mengurangi pokok dana wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat menyebutkan dalam pasal 63 bahwa salah satu sumber dana tapera adalah wakaf. Dalam Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat dalam pasal 6 menyatakan bahwa dana wakaf dapat dikelola secara langsung oleh BP Tapera sebagai *nazhir*. Pasal 10 menyatakan bahwa pengelolaan dana wakaf dilakukan secara terpisah dari pemupukan simpanan peserta.

Sesuai dengan peraturan Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat pasal 6 penerahan dana Wakaf dapat dikerjasamakan dengan *nazhir*, pihak lain, lembaga, atau institusi lainnya. Fatwa DSN-MUI Nomor: 131/DSN-MUI/X/2019; Tentang: Sukuk Wakaf, menyebutkan bahwa Dalam penerbitan sukuk wakaf, *nazhir* boleh berperan sebagai penerbit sukuk atau tidak sebagai penerbit sukuk.

Dalam hal nazhir bukan sebagai penerbit sukuk, pihak lain yang bertindak sebagai penerbit sukuk melakukan akad dengan *nazhir* sesuai dengan prinsip syariah, antara lain akad *ijarah* dan akad *hikr*.

Para ulama ahli fikih memperbolehkan penerima harta-benda wakaf bagi pihak tertentu atau golongan tertentu, dengan syarat dan ketentuan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah. Para ahli fikih sepakat bahwa wakaf kepada orang tertentu disyaratkan memiliki kapasitas kepemilikan barang. Namun mereka berbeda pendapat dalam hal wakaf untuk orang yang tidak ada, dan tidak diketahui keberadaannya, serta wakaf untuk dirinya sendiri.

Ada beberapa persyaratan bagi penerima wakaf menurut Prof Wahbah Zuhaili, di antaranya bahwa wakaf untuk orang yang baik dan berbakti, serta orang yang beribadah kepada Allah. Orang kaya dapat menerima manfaat dari harta benda wakaf, hal ini berdasarkan pada pendapat Malikiyah dan Syafi'iyah hukumnya sah. Karena wakaf merupakan mengalihkan kepemilikan dan sedekah yang boleh diberikan kepada orang kaya.

Adapun peruntukan penerimaan imbal hasil dari wakaf uang dapat digunakan untuk membantu pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah sah. Karena, menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah pasal 1, masyarakat berpenghasilan rendah adalah mereka yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

## 2. Akad yang digunakan antara Bank Penyalur dengan MBR

Terdapat beberapa kontrak (akad) yang digunakan antara bank penyalur dengan MBR, akad tersebut sebagaimana berikut:

### A. *Murabahah*

#### 1. Pengertian

Prof Dr Wahbah Zuhaili dalam *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* menjelaskan, *murabahah* adalah jual-beli barang dengan harga yang sudah ditentukan. Transaksi ini diperbolehkan atau dapat dilakukan dalam jual beli. Contoh, jika seseorang berkata, “Saya menjual barang ini seharga seratus sepuluh.” Jadi, keuntungan yang didapatkan oleh penjual menjadi jelas.

Hal ini seperti penjual mengatakan, “Berikan saya keuntungan sepuluh dirham.” Buku *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* yang diterbitkan oleh Departemen Perbankan Syariah OJK tahun 2017, menjelaskan bahwa aplikasi akad *murabahah* oleh perbankan syariah melalui mekanisme jual beli barang, seperti rumah dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank.

*Murabahah* menurut pendapat ulama mazhab, adalah sebagaimana berikut ini:

MAZHAB	PENDAPAT
Hanafiyah	Suatu kontrak ( <i>akad</i> ) jual-beli dengan perpindahan hak kepemilikan sesuai dengan transaksi dan nilai awal (pembelian), ditambah dengan margin atau keuntungan yang sudah ditentukan.

MAZHAB	PENDAPAT
Malikiyah	Suatu akad (kontrak) jual-beli, pemilik barang menyebutkan berapa harga dia membeli barang tersebut. Kemudian dia meminta keuntungan tertentu.
Syafi'iyah	Menjual barang dan memperoleh keuntungan sesuai dengan modal yang dikeluarkan penjual.
Hanabilah	<i>Murabahah</i> menjual barang dan memperoleh keuntungan sesuai dengan dana yang dikeluarkan penjual.

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, dijelaskan bahwa akad ini boleh dilakukan dengan semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah. Sedangkan sewa (*Ijarah*) menurut bahasa adalah imbalan, ganjaran atau upah atas pekerjaan.

## 2. Landasan Hukum

### a. QS. Al-Baqarah [2]:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة: ٥٧٢)

*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan*

setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah [2]:275)

- b. Hadis riwayat Baihaki, Ibnu Majah yang disahihkan Ibnu Hibban

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

“Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

### 3. Regulasi Murabahah

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000	Murabahah
Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000	Uang Muka dalam Murabahah

NOMOR	TENTANG
Nomor 47/DSN-MUI/II/2005	Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
Nomor 49/DSN-MUI/II/2005	Konversi Akad Murabahah
Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012	Metode Pengakuan Keuntungan <i>Tamwil bi al Murabahah</i> (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah
Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013	Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)
Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017	Akad Jual Beli Murabahah
Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022	Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

b. Peraturan

NOMOR	TENTANG
Nomor 13 / Pojk.03/2021	Penyelenggaraan Produk Bank Umum
Peraturan BP Tapera No. 3 Tahun 2020	Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat

#### 4. Syarat dan Rukun dalam Akad *Murabahah*

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga pokok atau harga asal pembelian.
- b. Mengetahui jumlah margin atau keuntungan yang diminta penjual.
- c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang yang sama atau serupa. Misalnya barang-barang yang dapat ditakar atau ditimbang, atau satuan ukuran lainnya yang sejenis.
- d. Jual-beli *murabahah* atas barang-barang ribawi hendaknya tidak ada tambahan atas barang tersebut, karena dapat menyebabkan terjadinya riba *nasiah*.
- e. Transaksi yang pertama harus sah.

Rukun akad *Murahabahah* adalah sebagai berikut,

- a. Pihak-pihak yang berakad atau bertransaksi *murabahah*.
- b. Objek akad.
- c. Sighat *murabahah*, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

## B. Musyarakah Mutanaqishah

### 1. Pengertian

Secara bahasa, syirkah (*partnership*) adalah berkumpulnya suatu harta dengan harta yang lain sehingga keduanya tidak bisa dibedakan lagi. Mayoritas Ulama (Jumlah ulama) merujuk konsep *musyarakah* untuk menjelaskan transaksi khusus ini, walaupun harta tersebut bercampur diakibatkan oleh transaksi. Dalam standar syariah (*sharia' standard* atau *Al-Ma'ayir asy-Syari'iyah*) yang diterbitkan oleh The Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) di Bahrain menjelaskan bahwa akad syirkah (*partnership contract*) adalah kontrak kerjasama. Bentuknya berupa perjanjian antara dua belah pihak atau lebih untuk menggabungkan aset, tenaga kerja atau kewajiban mereka dengan tujuan untuk memperoleh laba atau keuntungan (profit).

*Musyarakah mutanaqishah* adalah suatu bentuk kemitraan. Didalamnya terdapat perjanjian untuk membeli bagian ekuitas mitra lainnya secara bertahap hingga hak atas ekuitas tersebut benar-benar berpindah kepadanya. Pembelian dan penjualan ini tidak boleh disyaratkan dalam kontrak kemitraan. Dengan kata lain, mitra pembeli hanya diperbolehkan memberikan janji untuk pembelian. Selain itu, perjanjian pembelian dan penjualan harus independen dari kontrak kemitraan. Tidak boleh satu akad dijadikan sebagai syarat untuk akad yang lain.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah menjelaskan bahwa akad tersebut terdiri dari jual-beli. Dalam akad ini, kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak

(*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

*Musyarakah* menurut pendapat ulama mazhab dalam kitab *Al Fiqh Al Islami Wa Adillatuhu* karya Prof.Dr Wahbah Zuhaili, sebagaimana berikut ini:

MAZHAB	PENDAPAT
Hanafiyah	Kontrak kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha kerjasama dengan modal dan keuntungan tertentu.
Malikiyah	Memberikan persetujuan kepada kedua mitra atau lebih dalam suatu kerjasama usaha untuk mengatur ( <i>manage</i> ) harta modal bersama. Setiap mitra diperbolehkan untuk mengatur modal guna mendapatkan profit tanpa kehilangan haknya.
Syafi'iyah	Suatu kontrak kerjasama, dimana hak kepemilikan antarpihak yang bekerjasama, sehingga tidak ada perbedaan hak satu dengan yang lainnya.
Hanabilah	Kerjasama dalam hak dan manajemen harta dalam suatu kontrak kerjasama dalam suatu usaha.

Syekh Muhammad bin Qasim al-Ghazi dalam kitab *Fathul Mu'in* menjelaskan bahwa syirkah (*partnership*) merupakan:

الشَّرِكَةُ هِيَ لُغَةً الإِخْتِلَافُ، وَشَرْعًا ثُبُوتُ الْحَقِّ عَلَى جِهَةٍ  
الشُّيُوعِ فِي شَيْءٍ وَاحِدٍ لِاثْنَيْنِ فَأَكْثَرَ

“Syirkah, secara bahasa adalah ‘bercampur’ sedangkan menurut syara’ merupakan tetapnya hak atas kepemilikan bersama (*syuyu’*) terhadap satu benda atau usaha yang menjadi hak milik bersama; dua orang atau lebih”.

## 2. Landasan Hukum

a. QS. Shad [38]: 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكِ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ  
الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا  
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَتُّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ  
وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ (ص: ٤٢)

“Dia (Nabi Daud) berkata, “Sungguh, dia telah berbuat zhalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zhalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikit dari mereka yang begitu.” Dan Daud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat. (QS. Sad [38] : 24)

b. QS. Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ  
إِلَّا مَا يُثْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ  
يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة: ١)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”. (QS. Al-Ma’idah [5] : 1)*

c. Hadis riwayat Abu Daud

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سُلَيْمَانَ الْمِصْبِصِيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الزُّبَيْرِ  
عَنْ أَبِي حَيَّانَ التَّيْمِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ  
اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ  
فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا (رواه أبو داود)

*“Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi], telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Az Zibriqan], dari [Abu Hayyan At Taimi], dari [ayahnya] dari [Abu Hurairah] dan ia merafa’kannya. Ia berkata; sesungguhnya Allah berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatnya, maka aku keluar dari keduanya.” (HR Abu Daud)*



Dok. BP Tapera

### 3. Regulasi Terkait Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)*

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
Fatwa DSN Nomor 08/DSN- MUI/IV/2000	Pembiayaan Musyarakah
Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008	Musyarakah Mutanaqishah

- b. Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

NOMOR	TENTANG
Nomor 01/DSN-MUI/X/2013	Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah

- c. Peraturan

NOMOR	TENTANG
POJK NOMOR 31/POJK.05/2014	Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah
POJK NOMOR 24/POJK.03/2015	Tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

#### 4. Syarat dan Rukun Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam kitab *Fathul Qarib* karya Syekh Muhammad bin Qasim al-Ghazi menjelaskan bahwa syarat-syarat kerjasama (*partnership*) adalah sebagaimana berikut:

- a. Modal (*ra'su almal*)

Modal kerjasama dapat berupa emas, perak yang sudah menjadi mata uang. Lainnya adalah gandum atau barang-barang yang mempunyai nilai sepadan dengan nilai mata uang dapat menjadi modal.

- b. Proyek atau usaha (*masyru'*) atau barang

Proyek atau usaha atau barang yang menjadi objek *syirkah* (*partnership*) harus mempunyai kesesuaian

dalam ragam dan jenisnya. Tidak sah kerjasama (barter) emas dengan dirham atau gandum putih dengan gandum merah.

c. Para pihak

Para pihak yang bekerjasama harus mencampurkan hartanya (modal) untuk dikelola bersama sesuai kesepakatan.

d. Kesepakatan dalam menggunakan modal kerja

Penggunaan modal kerja dalam akad *musyarakah mutanaqishah* harus sesuai dengan kesepakatan para pihak.

e. Keuntungan dan kerugian

Keuntungan para pihak disepakati pada akad sesuai nisbah bagi hasil. Kerugian dalam akad MMQ sesuai dengan sisa porsi modal masing-masing pihak.

## C. Sewa-Beli atau *Al-Ijarah al-Muntahiyah Bittamlik*

### 1. Pengertian

Sewa-beli (*Ijarah muntahiyah bit tamlik* atau *ijarah wal iqtina*) menurut *Islamic Financial Services Board* adalah suatu bentuk kontrak sewa yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk memiliki aset pada akhir masa sewa, baik dengan membeli aset tersebut (*Ijarah tsumma al-bay'*) melalui suatu kompensasi tanda jadi atau pembayaran. Dalam penggabungan dua akad, yakni akad sewa (*ijarah*) dan hak transfer kepemilikan di akhir kontrak setelah pemenuhan kewajiban dari nasabah kepada bank.

Standar syariah yang diterbitkan oleh *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) di Bahrain, menekankan bahwa aturan-aturan yang mengatur sewa harus diterapkan pada akad *al-ijarah al-muntahiyah bit tamlik*, yaitu ketika janji dibuat oleh pemilik (*lessor*) untuk mengalihkan kepemilikan atas aset yang disewakan kepada penyewa (*lessee*). Tidak satu pun dari peraturan ini yang boleh dilanggar dengan dalih bahwa aset yang disewakan atau dibeli oleh pemilik (*lessor*) atas dasar janji dari penyewa, bahwa ia akan memperolehnya atau bahwa kepemilikannya akan dialihkan kepadanya.

Dalam Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, dijelaskan bahwa akad semacam itu boleh dilakukan dengan semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah*. Sedangkan sewa menurut bahasa adalah imbalan, ganjaran atau upah atas pekerjaan. Sewa menurut pendapat ulama mazhab dalam

*al-Fiqh 'alal Madzahibil Arba'ah* karya Syekh Abdurrahman bin Muhammad 'awad al-Jaziry, adalah berikut ini:

MAZHAB	PENDAPAT
Hanafiyah	Suatu kontrak (akad) perjanjian yang memiliki keuntungan berupa hak pemilikan atas manfaat yang jelas dari barang yang disewakan dengan tujuan tertentu. Juga disertai dengan imbalan, ganti rugi atau kompensasi.
Malikiyah	Suatu akad (kontrak) perjanjian yang memberikan hak untuk memiliki atau memanfaatkan keuntungan atas nilai barang atau jasa tersebut yang diperbolehkan oleh pemiliknya dengan jangka waktu atau durasi tertentu dengan imbalan atau kompensasi yang tidak meningkat atau tidak bertambah dari hak atas manfaat tersebut.
Syafi'yyah	Suatu kontrak (akad) atas manfaat yang sudah diketahui, dengan maksud spesifik, dapat dialihkan, dan hukumnya diperbolehkan dengan imbalan atau kompensasi yang telah ditentukan.
Hanabilah	Kesepakatan untuk mengambil keuntungan dari sesuatu yang diperbolehkan, diketahui secara jelas, diambil secara bertahap dengan jangka waktu yang ditetapkan dengan imbalan atau kompensasi yang ditentukan.



## 2. Landasan Hukum

### a. Alquran

QS. Al-Zukhruf [43]: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي  
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ  
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

*Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan (QS. Al-Zukhruf [43]: 32).*

b. Hadis riwayat Ahmad

حَدَّثَنَا يَعْقُوبُ قَالَ سَمِعْتُ أَبِي يُحَدِّثُ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرَمَةَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ ابْنِ لَبَيْبَةَ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمَسْيَبِ عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ أَصْحَابَ الْمَزَارِعِ فِي زَمَانِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانُوا يُكْرُونَ مَزَارِعَهُمْ بِمَا يَكُونُ عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزُّرُوعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِمَّا حَوْلَ الثَّبَتِ فَجَاءُوا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَاخْتَصَمُوا فِي بَعْضِ ذَلِكَ فَتَهَاهُمْ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُكْرُوا بِذَلِكَ وَقَالَ أَكْرُوا بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ (رواه امام احمد)

*“Telah menceritakan kepada kami [Ya’qub] berkata: saya mendengar [Bapakku] menceritakan dari [Muhammad bin ‘Ikrimah] dari [Muhammad bin Abdurrahman bin Labibah] dari [Sa’id bin Musayyab] dari [Sa’d bin Abu Waqqash], bahwa para pemilik kebun pada zaman Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam menyewakan kebun-kebun mereka dengan tanaman yang ada di pinggir sungai dan sesuatu yang terbawa air di sekitar tumbuhan. Kemudian mereka menemui Rasulullah dan berselisih pendapat mengenai permasalahan tersebut. Maka Rasulullah melarang mereka untuk menyewakan tanah mereka dengan cara seperti itu dan beliau bersabda: “Sewakanlah dengan emas dan perak!” (HR Ahmad).*

### 3. Regulasi Terkait dengan *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*

#### a. Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia

NOMOR	TENTANG
Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000	Pembiayaan Ijarah
Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002	Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik
Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017	Akad Ijarah

#### b. Peraturan

NOMOR	TENTANG
POJK NOMOR 31/POJK.05/2014	Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah
POJK PNOMOR 10 / POJK.05/2019	Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan
Peraturan BP Tapera No. 3 Tahun 2020	Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat
UU Nomor 4 Tahun 2016	Tabungan Perumahan Rakyat

### 4. Syarat dan Rukun Akad

Menurut Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan pembiayaan *ijarah* mempunyai rukun

akad sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- b. Objek akad ijarah adalah:
  1. manfaat barang dan sewa; atau
  2. manfaat jasa dan upah.
- c. Sighat ijarah, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

Sementara untuk syarat *ijarah* sebagai berikut:

- a. Syarat Wujud

Syarat yang ada (wujud) berhubungan dengan tiga aspek, yaitu pihak yang melakukan kontrak (akad), kontrak (akad) itu sendiri, dan tempat kontrak (akad) itu. Pihak yang melakukan kontrak (akad) harus memiliki akal (bukan orang gila atau anak kecil). Jika ada anak kecil yang menyewakan hartanya, ada keharusan adanya wali agar kontrak (akad) tersebut sah.

- b. Syarat Berlaku (*Syarthun Nafaadz*)

Syarat yang membahas tentang adanya hak milik atau otoritas. Kontrak sewa-menyewa tidak akan valid jika melibatkan *fudhuli*, yaitu seseorang yang menggunakan harta orang lain tanpa izin pemiliknya, karena orang tersebut tidak memiliki kewenangan atau tidak memiliki hak kuasa

- c. Syarat Sah (*syarthus shihhah*)

Syarat sahnya akad ijarah berkaitan erat dengan para pihak yang melakukan perjanjian, objek perjanjian, lokasi, upah, dan perjanjian itu sendiri. Syarat sah akad ijarah tersebut meliputi kerelaan dan kesepakatan

antara dua pihak yang melakukan perjanjian. Sifat objek perjanjian (keuntungan) harus diketahui untuk menghindari perselisihan atau konflik. Objek perjanjian harus bisa diserahkan baik secara nyata maupun syariat. Keuntungan yang menjadi objek ijarah harus diperbolehkan menurut hukum syariat. Sebaiknya pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad ijarah. Orang yang disewa tidak boleh menerima keuntungan dari pekerjaannya. Manfaat dari perjanjian harus dimaksudkan dan biasanya diperoleh melalui perjanjian ijarah.

d. Syarat Objek Akad

Jika objek akad adalah barang bergerak, maka disyaratkan terjadinya penerimaan, jika tidak ada syarat tersebut maka hukumnya tidak sah. Jika objek akad adalah barang yang tidak bergerak, maka terdapat perbedaan yang telah disebutkan dalam pembahasan jual beli *fasid*.

e. Syarat *Ujrah*

Syarat *Ujrah* mempunyai dua jenis syarat, yaitu : hendaknya upah adalah harta yang bernilai dan diketahui. Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*ma'quud alaih*)

f. Syarat Kelaziman *Ijarah*

Pada syarat ini terdapat dua macam yakni terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya dan tidak terjadi alasan yang membolehkan mem-*fasakh* (membatalkan) *ijarah*.



## BAB V

# Implementasi Fikih Perumahan dalam Bisnis dan Layanan Tapera Berprinsip Syariah





“

*Keseluruhan dari syariah merupakan  
kemaslahatan*

”

(Imam Izzudin bin Abdissalam)



## 1. Asas Pengelolaan Dana Tapera Berprinsip Syariah

Hubungan BP Tapera dengan peserta dan mitra strategis bukan semata-mata transaksional. Lebih dari pada itu, hubungan mereka didasarkan pada nilai berupa amanah, kegotongroyongan, keindonesiaan, dan banyak lagi.

### A. Pendahuluan

Asas pengelolaan dana Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan pedoman penting. Asas ini disusun agar dana Tapera dapat dikelola secara efisien, bertanggung jawab, dan sesuai dengan kemaslahatan peserta. Dengan mengikuti asas-asas yang telah digariskan dalam Undang-Undang Nomor

4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, BP Tapera dapat membangun kepercayaan dalam pengelolaan dana yang ada. Dana Tapera merupakan amanat milik seluruh peserta yang merupakan kumpulan simpanan beserta hasil pemupukannya. Dengan mengikuti asas pengelolaan tersebut, BP Tapera dapat menekan risiko bisnis dan layanan kepada peserta dan para mitra strategis.

Dengan asas tersebut BP Tapera dapat mencapai tujuan keuangan jangka pendek dan panjang. Dana peserta dikelola secara tepat, hemat, dan dapat meningkatkan nilai dana secara berkelanjutan. Asas pengelolaan tersebut memperjelas arah dan tujuan BP Tapera sesuai mandat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016, yaitu menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan. Bentuknya berupa pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau.

Asas pengelolaan itu menjadi jalan bagi peserta terhindar dari masalah keuangan. Apabila dana tidak dikelola dengan baik, dapat timbul masalah keuangan, seperti kesulitan untuk mengembalikan dan pelunasan pembiayaan. Dengan memiliki pengelolaan dana yang baik, risiko tersebut dapat ditekan atau bahkan dihindari.

Selain itu, asas ini mempermudah pengambilan keputusan yang lebih baik berdasarkan standar pengelolaan yang mengharuskan pemantauan, analisis, dan perencanaan keuangan yang tertib. Dengan memiliki informasi dan pemahaman yang akurat tentang keadaan keuangan, BP Tapera dapat membuat keputusan yang lebih baik terkait pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan, serta pengeluaran, atau alokasi dana.

Asas pengelolaan Tapera dapat membantu keberlanjutan dan pertumbuhan pengelolaan dana Tapera sehingga sejalan dengan peraturan yang berlaku. Acuan semacam itu menjadikan

BP Tapera terhindar dari risiko hukum dan kerugian finansial. Dengan demikian, pengelolaan dana yang baik menjadi kunci mencapai keberhasilan keuangan, menghindari masalah keuangan, dan mencapai tujuan jangka pendek maupun panjang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 menjelaskan asas pengelolaan Tapera, yaitu gotong royong; kemanfaatan; nirlaba; kehati-hatian; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian; keadilan; keberlanjutan; akuntabilitas; keterbukaan; portabilitas; dan dana amanat.

Asas itu digunakan untuk mencapai tujuan yang sudah direncanakan, yaitu menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

## B. Asas Pengelolaan Tapera dalam Perspektif Fikih

### 1. Kegotongroyongan

Asas satu ini merupakan hakikat manusia yang meniscayakan bersosial, bahwa setiap insan pasti bergantung kepada orang lain untuk mewujudkan cita-cita dan harapan. Mereka akan saling menguatkan, seperti yang dijelaskan dalam QS. Al-Maidah [5]: 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

*“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan” (QS. Al-Maidah [5]: 2).*

Lafazh *al-amr* atau perintah untuk saling tolong menolong dimaksudkan dalam kebaikan. Secara umum perintah menunjukkan kewajiban dan permintaan atas

suatu perbuatan dari sosok yang memiliki kedudukan lebih tinggi kepada mereka yang berada di bawahnya. Gotong-royong atau tolong-menolong dalam kebaikan merupakan perintah Allah kepada makhluk hidup.

Rasulullah SAW berkata dalam hadis Abu Daud,

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا.

*“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)*

عن أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: لَا تَحَاسَدُوا، وَلَا تَتَنَاجَشُوا، وَلَا تَبَاغُضُوا، وَلَا تَدَابَرُوا، وَلَا يَبِعْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ بَعْضٍ، وَكُونُوا عِبَادَ اللَّهِ إِخْوَانًا. الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ، لَا يَظْلِمُهُ، وَلَا يَخْذُلُهُ، وَلَا يَكْذِبُهُ، وَلَا يَحْقِرُهُ. التَّقْوَى هَاهُنَا - وَيُشِيرُ إِلَى صَدْرِهِ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ - بِحَسَبِ أَمْرٍ مِنْ الشَّرِّ أَنْ يَحْقِرَ أَخَاهُ الْمُسْلِمَ. كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ: دَمُهُ وَمَالُهُ وَعِرْضُهُ» (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu, ia berkata, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Janganlah kalian saling mendengki, janganlah saling tanajusy (menyakiti dalam jual-beli), janganlah saling benci, janganlah saling membelakangi (mendiamkan), dan janganlah menjual di atas jualan saudaranya. Jadilah hamba Allah yang bersaudara. Seorang Muslim adalah saudara untuk Muslim lainnya. Karenanya, ia tidak boleh berbuat zalim, menelantarkan, berdusta, dan menghina yang lain. Takwa itu di sini–beliau*

*memberi isyarat ke dadanya tiga kali. Cukuplah seseorang berdosa jika ia menghina saudaranya yang Muslim. Setiap Muslim atas Muslim lainnya itu haram darahnya, hartanya, dan kehormatannya.” (HR Muslim).*

Gotong-royong merupakan perbuatan yang berdasarkan pada rasa saling tolong-menolong (*ta’awun*), saling berempati, ikut merasakan apa yang dialami orang lain baik berupa derita maupun bahagia. Islam mendorong umat manusia untuk saling membantu dan bekerja sama dalam kebaikan. Prinsip ini mencakup aspek gotong royong dalam membantu sesama, baik dalam hal materi, pengetahuan, keterampilan, atau dukungan moral.

Contoh nyata gotong royong dalam perspektif Tapera adalah membantu pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini dapat membangun solidaritas sesama manusia, khususnya warga Indonesia. Islam mengajarkan pentingnya membentuk ikatan sosial yang kuat (*ashabiyah*) antarsesama warga. Solidaritas sosial memainkan peranan penting dalam mewujudkan sila kelima, keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Setiap individu merasa bertanggung jawab terhadap kesejahteraan sesama.

Atas dasar kegotong-royongan itu pula, negara dapat membentuk lembaga atau institusi guna membantu masyarakat yang kurang mampu untuk mendapatkan hak mendasar dalam kehidupan. Mereka yang merupakan masyarakat ‘mampu’ harus membantu yang belum mampu untuk mendapatkan perumahan.

Dalam konteks pengelolaan tabungan perumahan rakyat, prinsip ini diwujudkan dalam mekanisme gotong royong dari peserta yang mampu kepada peserta yang kurang mampu

dalam bentuk kepesertaan wajib bagi seluruh rakyat. Peserta yang berpenghasilan rendah dibantu oleh mereka yang berpenghasilan tinggi dan yang membantu mereka yang kurang mampu untuk mendapatkan perumahan. Dalam hal ini, prinsip kegotongroyongan menjadi wasilah mewujudkan keadilan sosial bagi keseluruhan rakyat Indonesia.

Akad kerjasama (*Partnership*) dapat menjadi jawaban terhadap kebutuhan BP Tapera, dan Mitra Strategis (Stakeholder) agar dapat melayani masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan kesejahteraan secara luas dalam hal mendapatkan rumah. Selain itu, kontrak kerja sama atau akad *syirkah* dapat dilakukan antarpihak.

Caranya dengan memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dalam konteks gotong royong, sikap saling menghormati tercermin dalam penghargaan terhadap kontribusi dan peran setiap individu, tanpa memandang perbedaan status sosial, ekonomi, atau latar belakang lainnya.

Secara umum, fikih gotong royong menggarisbawahi pentingnya nilai-nilai Islam seperti tolong-menolong, solidaritas, keadilan, kerja sama, dan saling menghormati. Semua itu berkaitan dengan upaya membentuk masyarakat yang berdaya dan saling mendukung. Prinsip-prinsip ini menjadi panduan untuk berpartisipasi aktif dalam kegiatan gotong royong serta memperkuat ikatan sosial dan moral dalam masyarakat. Terutama dalam program Tabungan Perumahan Rakyat.



Dok. BP Tapera

## 2. Kemanfaatan

Asas kemanfaatan adalah segala upaya penyelenggaraan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemaslahatan peserta. Asas manfaat merupakan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Penekanannya ada pada peserta tidak hanya dapat menuntut hak, tetapi juga menunaikan kewajiban agar terjadi harmonisasi.

Terdapat kaidah fikih dalam kitab *Ibhaj fi Syarhil Minhaj* karya Taqiuddin Ali bin Abdul Kafi Subki dan Tajuddin Abdul Wahhab bin Ali as-Subki yang menyatakan bahwa

الأصل في المنافع الإباحة ، وفي المضار التحريم

*“Pada dasarnya semua yang bermanfaat diperbolehkan, dan yang membahayakan itu haram hukumnya”.*

Dalil yang digunakan adalah QS. Al-Baqarah [2]: 29

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا

*“Dialah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu” (QS. Al-Baqarah [2]: 29)*

Berikutnya adalah QS. Al-A’raf [7]: 32

قُلْ مَنْ حَرَّمَ زِينَةَ اللَّهِ الَّتِي أَخْرَجَ لِعِبَادِهِ وَالطَّيِّبَاتِ مِنَ الرِّزْقِ

*“Katakanlah: “Siapakah yang mengharamkan perhiasan dari Allah yang telah dikeluarkan-Nya untuk hamba-hamba-Nya dan (siapa pulakah yang mengharamkan) rezeki yang baik?” (QS. Al-A’raf [7]: 32)*

Hadis nabi riwayat Malik berikut ini juga menjadi dalil kebermanfaatn,

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ عَنْ أَبِيهِ  
أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

*Dari Abu Said Sa’di bin Malik bin Sinan al-Khudri Radhiyallahu anhu, Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain.” (HR Malik)*

Berdasarkan dalil tersebut, semua yang mengandung nilai kemanfaatan bagi kemaslahatan umat manusia diperbolehkan, sepanjang tidak ada kemudharatan dan dalil syariah yang melarang. Imam Ghazali berpendapat bahwa pada prinsipnya maslahat adalah mengambil manfaat dan mencegah kemudharatan untuk memelihara tujuan-tujuan syariah (*maqashid syariah*). Maka dari itu, menurut Imam Ghazali suatu kemaslahatan wajib sesuai dengan tujuan syariat, walaupun bertentangan dengan kepentingan

manusia, karena tidak semua kepentingan tersebut sesuai dengan tujuan syariah.

Manfaat (*maslahah*) kebutuhan yang sesuai dengan tujuan syariah terbagi menjadi tiga menurut Imam Juwaini dalam kitabnya, *al-Burhan*:

a. *Dharuriyah*

Ini merupakan kebutuhan primer manusia untuk kemaslahatan atau kemanfaatan (*maslahah*) yang paling penting bagi umat manusia, karena nilai maslahat harus diwujudkan untuk membuat kehidupan menjadi bahagia (*sa'adah*) dan berkelanjutan. Karena kebahagiaan manusia tidak terlepas dari 5 tujuan kehidupan manusia yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.

b. *Hajiyah*

Ini merupakan kebutuhan sekunder untuk kemanfaatan yang berhubungan erat dengan upaya menghilangkan kesulitan agar manusia dapat menjalankan perintah agama sesuai dengan kemampuannya. Contoh *hajiyah* adalah membeli isi rumah seperti sepeda dan kendaraan bermotor.

c. *Tahsiniah*

Maksudnya adalah kemanfaatan tersier. Maslahatnya berupa kehidupan menjadi lebih baik dan indah. Sebagai contoh, sudah punya rumah, tapi kemudian membangun rumah tersebut menjadi mewah dan bernilai tinggi, sehingga mengangkat status sosial si pemilik.

Maslahat dilihat dari segi keberadaannya dalam hukum dan keserasian dengan syariah terbagi menjadi 3, yaitu:

a. *Maslahah Mu'tabarah*

*Maslahah mu'tabarah* merupakan manfaat yang telah dijelaskan dan diuraikan dalam *nash*, baik Alquran maupun Hadis. Misalnya: manfaat akan rumah yang merupakan kebutuhan seseorang untuk hidup di suatu tempat, merupakan salah satu hal dasar dalam hidupnya, dan itu adalah karunia Allah yang Mahakuasa bagi manusia. Dalam *nash* Alquran, QS. Al-Nahl [16]: 80 disebutkan

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ  
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ<sup>١</sup> وَمِنْ  
أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

“Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)” (QS. Al-Nahl [16]: 80).

Allah SWT telah menjadikan rumah-rumah dari segala jenis perumahan sebagai tempat tinggal dan berteduh, serta membangun keluarga yang penuh ketenangan, kerahmatan dan penuh cinta kasih. Manfaat perumahan (kemaslahatan) terdapat dalam *nash* yang secara tegas menjelaskan dan mengakui keberadaannya, serta manfaat terhadap rumah itu sendiri.

b. *Maslahah Mulghah*

Kemanfaatan (kemaslahatan) sesuatu yang bertentangan dengan *nash*. Misalnya seperti membeli rumah dengan jalan yang batil atau tidak halal. Hal ini bertentangan dengan QS. Al-Nisa' [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa' [4] : 29).*

c. *Maslahah Mursalah*

*Maslahah mursalah* merupakan kemanfaatan yang tidak disebutkan oleh *nash*, baik secara khusus ditolak atau diperbolehkan. Walaupun, *maslahah mursalah* merupakan dasar untuk sesuatu yang memberikan kemanfaatan dan mencegah kemudaratannya, yang tidak ada ketentuan hukumnya dalam *nash* Alquran atau Sunnah, namun dapat dijadikan sebagai landasan hukum untuk diperbolehkan atau tidaknya suatu perbuatan tersebut. Misalnya, jual-beli rumah bekas dengan mengangsur dari bank syariah dengan akad *murabahah*.

Dilihat dari aspek *maslahah mursalah*, transaksi tersebut diperbolehkan karena jual-beli tersebut tidak mengandung unsur yang dilarang dalam syariah, misalnya menipu. Dalam proses jual-beli tersebut sudah terdapat harga dan rumah bekas yang jelas. Bahkan hal

tersebut merupakan salah satu solusi untuk masyarakat dapat mendapatkan rumah terjangkau dan layak huni.

Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

Peserta Tapera dibagi menjadi 2 (dua), yaitu; peserta yang mendapatkan pembiayaan perumahan adalah masyarakat berpenghasilan rendah dan peserta mulia yang tidak mendapatkan pembiayaan perumahan dan hanya mendapatkan pokok dan dana hasil pemupukannya di akhir kepesertaan.

Masyarakat berpenghasilan rendah adalah mereka yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Peserta atau penabung membantu dengan memberikan manfaat kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan.

Peserta mulia Tapera merupakan orang yang mampu dan memberikan kemanfaatan bagi peserta Tapera masyarakat berpenghasilan rendah yang memerlukan bantuan dari peserta lainnya untuk mempunyai rumah. Maka peserta mulia Tapera, yang tidak mendapatkan pembiayaan perumahan dapat tergolong orang yang kuat. Hal Ini sesuai dengan hadis Nabi Muhammad riwayat Muslim:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "الْمُؤْمِنُ الْقَوِيُّ خَيْرٌ وَأَحَبُّ إِلَى اللَّهِ مِنَ

الْمُؤْمِنِ الضَّعِيفِ، وَفِي كُلِّ خَيْرٍ إِحْرَاضٌ عَلَى مَا يَنْفَعُكَ،  
وَاسْتَعْنِ بِاللَّهِ وَلَا تَعْجِزْ، وَإِنْ أَصَابَكَ شَيْءٌ فَلَا تَقُلْ لَوْ أَنِّي  
فَعَلْتُ كَانَ كَذَا وَكَذَا، وَلَكِنْ قُلْ: قَدَّرَ اللَّهُ وَمَا شَاءَ فَعَلَ،  
فَإِنْ لَوْ تَفْتَحُ عَمَلَ الشَّيْطَانِ.“ (أَخْرَجَهُ مُسْلِمٌ)

*Dari Abu Hurairah Radiyallahu anhu ia berkata: Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam bersabda: “Orang mukmin yang kuat itu lebih baik dan lebih dicintai oleh Allah daripada orang mukmin yang lemah, namun pada masing-masing (dari keduanya) ada kebaikan. Bersemangatlah terhadap hal-hal yang berguna bagimu, mohonlah pertolongan kepada Allah, dan jangan menjadi lemah. Jika kamu ditimpa sesuatu, jangan berkata seandainya aku berbuat begini, maka akan begini dan begitu, tetapi katakanlah Allah telah menakdirkan, dan kehendak oleh Allah pasti dilakukan. Sebab kata ‘seandainya’ itu dapat membuka perbuatan setan.” (HR Muslim).*

Selain itu peserta mulia merupakan orang yang memberikan hal yang terbaik bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan rumah pertama. Mereka sangat membutuhkan uluran tangan dari peserta mulia agar mendapatkan perumahan di tengah harga rumah yang semakin hari semakin mahal. Harga rumah tidak berbanding lurus dengan penghasilan para MBR. Membantu MBR merupakan perbuatan mulia dan mempunyai manfaat lebih baik.

### 3. Nirlaba

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, dan merupakan hal primer (*dharuriyah*) dalam syariah. Kebutuhan manusia akan perumahan adalah salah satu hal dasar dalam

hidupnya, dan merupakan karunia Allah yang Maha Kuasa bagi manusia. Hal ini tertulis dalam QS. Al-Nahl [16]: 80

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاءًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

*“Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)”. (QS. Al-Nahl [16]:80)*

Dalam perspektif syariah, negara harus bertanggung jawab dalam memberikan dan menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya untuk memenuhi hak warga negara. Dalam kaidah fikih terdapat :

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

*“Tasharruf (tindakan) pemimpin terhadap rakyat harus dihubungkan dengan kemaslahatan”.*

Dalam konteks pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat yang dikelola oleh lembaga negara tidak boleh berdasarkan pada *profit oriented*, namun berdasarkan pada kemaslahatan. Maka asas nirlaba merupakan prinsip pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat yang mengutamakan penggunaan hasil pengembangan dana untuk memberikan manfaat sebesar besarnya bagi seluruh peserta. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25

Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dana Tapera bukan aset BP Tapera.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, sumber biaya operasional BP Tapera berasal dari hasil pengelolaan modal awal yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.

Dalam perspektif fikih, prinsip utama dari nirlaba adalah, kemaslahatan atau kemanfaatan, dan optimalisasi pengelolaan harta sesuai dengan prinsip syariah.

BP Tapera merupakan pengelola tabungan peserta. Tugasnya adalah untuk menginvestasikan simpanan peserta dengan imbalan dan biaya yang disepakati. Adapun program Tapera syariah, pengelolaan dana akan merujuk kepada ketentuan ekonomi syariah yang ditetapkan oleh DSN Majelis Ulama Indonesia.

Imbal-hasil yang menjadi hak BP Tapera akan dikembalikan kepada peserta, apabila biaya operasional tercukupi dari hasil pengelolaan modal yang bersumber dari APBN. Jika terjadi kekurangan untuk biaya operasional, maka dapat mengambil imbal-hasil dari pemupukan atau investasi dana Tapera yang telah direalisasikan dan dibatasi paling banyak 5 persen. Hal Ini Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

Berdasarkan pada QS. Al-Nisa' [4] : 6

وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ ۚ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ ۗ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا ۗ



Dok. BP Tapera

*“Barangsiapa (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah dia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu) dan barangsiapa miskin, maka bolehlah dia makan harta itu menurut cara yang patut. Kemudian, apabila kamu menyerahkan harta itu kepada mereka, maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi. Dan cukuplah Allah sebagai pengawas” (QS. Al-Nisa’ [4]: 6).*

Berdasarkan ayat Alquran di atas, pengelola dana masyarakat diperbolehkan untuk mengambil sebagian hasil pengembangan, namun sesuai dengan kebutuhan dan tidak berlebihan, serta sesuai tata kelola dan peraturan yang ada.

#### 4. Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan keniscayaan setiap lembaga atau institusi keuangan. Dalam hal ini, BP Tapera mengharuskan pengelolaan dana secara cermat, teliti,

aman, dan tertib. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pengelolaan tabungan perumahan merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa BP Tapera dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana peserta yang dipercayakan, baik dalam pengerahan, pemupukan atau pemanfaatan dana.

Prinsip kehati-hatian sangat erat kaitannya dengan kepercayaan peserta. Artinya kepercayaan peserta Tapera terhadap pengelola akan tumbuh dan berkembang apabila transaksi dan kegiatan pengelolaan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian menegaskan kepada BP Tapera untuk bertanggung jawab terhadap peserta dan mitra strategis (*stakeholder*). Hal ini penting bagi BP Tapera untuk menjaga hubungan yang baik dan berkesinambungan dengan peserta Tapera dan mitra strategis.

BP Tapera dalam hubungan dengan peserta, memberikan informasi terkait layanan dan bisnis Tapera berprinsip syariah. Apabila peserta Tapera dan mitra strategis dirugikan sekali saja, maka selamanya peserta Tapera dan mitra strategis tidak mempercayai BP Tapera. Konsep hubungan BP Tapera dengan peserta Tapera dan mitra strategis bukanlah hubungan transaksional, namun lebih dari pada itu, sebagai hubungan kepercayaan.

Menurut Izzuddin bin Abdissalam kehati-hatian (*ihtiyath*) adalah meninggalkan hal-hal yang meragukan (lalu berpindah) kepada yang tidak meragukannya.

Imam al Jurjani dalam kitab *Ta'rifat* mendefinisikan kehati-hatian (*ihtiyath*) sebagai berikut,

## حِفْظُ النَّفْسِ عَنِ الْوُقُوعِ فِي الْمَآثِمِ

“Menjaga diri agar tidak terjatuh dalam dosa dan kesalahan”

Dalam kitab *al-Bahrul Muhith fi Ushulil Fiqh* karya Imam Abu Abdillah Badruddin Muhammad bin Bahadir bin Abdullah az-Zarkasyi, kalangan Syafi’iyah berpandangan bahwa “Berbuat sesuatu berdasarkan pada prinsip kehati-hatian, lebih dekat dengan tujuan syariah.”

Prinsip kehati-hatian untuk menghindari apa yang mungkin bertentangan dengan peraturan hukum, ketika hukumnya tidak diketahui. Orang yang terkena kewajiban hukum syariah (*mukallaf*) wajib melaksanakan perintah syariah, baik berupa perintah untuk melaksanakan perintah atau perbuatan untuk menjauhi larangan syariah. Baik perintah tersebut bersifat wajib atau hanya sunnah.

Jika suatu perbuatan atau amal belum diketahui secara hukum syariah, maka orang yang terkena kewajiban hukum syariah, harus bersikap hati-hati (*ihtiyath*) agar tidak mendapatkan hukuman akibat ketidaktahuan atau ketidaktahuan akan status hukum suatu perbuatan tersebut. Landasan-landasan dalam prinsip kehati-hatian adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan pada QS. Al-Hujurat [49]: 12

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اجْتَنِبُوا كَثِيرًا مِّنَ الظَّنِّ إِنَّ بَعْضَ الظَّنِّ إِثْمٌ وَلَا تَجَسَّسُوا وَلَا يَغْتَبَ بَعْضُكُم بَعْضًا أَيُحِبُّ أَحَدُكُمْ أَن يَأْكُلَ لَحْمَ أَخِيهِ مَيْتًا فَكَرِهْتُمُوهُ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ تَوَّابٌ رَّحِيمٌ

“Wahai orang-orang yang beriman! Jauhilah banyak dari prasangka, sesungguhnya sebagian prasangka itu dosa dan jaulanlah kamu mencari-cari kesalahan orang lain

dan janganlah ada di antara kamu yang menggunjing sebagian yang lain. Apakah ada di antara kamu yang suka memakan daging saudaranya yang sudah mati? Tentu kamu merasa jijik. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Penerima tobat, Maha Penyayang”. (QS. Al-Hujurat [49]: 12)

Imam Fakhruddin al-Razi dalam *at-Tafsir al-Kabir* berkata: “sesungguhnya sebagian prasangka itu dosa.”

b. Al-Baqarah [2]: 204

وَمِنَ النَّاسِ مَنْ يُعْجِبُكَ قَوْلُهُ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَيُشْهَدُ اللَّهَ  
عَلَىٰ مَا فِي قَلْبِهِ ۗ وَهُوَ أَلَدُّ الْخِصَامِ

“Dan di antara manusia ada yang pembicaraannya tentang kehidupan dunia mengagumkan engkau (Muhammad), dan dia bersaksi kepada Allah mengenai isi hatinya, padahal dia adalah penentang yang paling keras.” (Al-Baqarah [2]: 204)

Imam Qurtubi berkata: ayat ini merupakan dalil dan peringatan agar manusia bersikap hati-hati. Terutama dalam masalah urusan agama dan dunia, serta melepaskan dari nafsu dan syahwat dalam pengambilan suatu keputusan.

c. Hadis Nabi Muhammad riwayat Bukhari dan Muslim,

عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ النُّعْمَانِ بْنِ بَشِيرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ:  
سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: إِنَّ الْحَلَالَ  
بَيِّنٌ وَإِنَّ الْحَرَامَ بَيِّنٌ، وَبَيْنَهُمَا أُمُورٌ مُشْتَبِهَاتٌ، لَا يَعْلَمُهُنَّ  
كَثِيرٌ مِنَ النَّاسِ، فَمَنْ اتَّقَى الشُّبُهَاتِ فَقَدِ اسْتَبْرَأَ لِدِينِهِ  
وَعِرْضِهِ، وَمَنْ وَقَعَ فِي الشُّبُهَاتِ وَقَعَ فِي الْحَرَامِ كَالرَّاعِي

يَزْعَى حَوْلَ الْجَمَى يُوشِكُ أَنْ يَزْتَعَ فِيهِ، أَلَّا وَإِنَّ لِكُلِّ مَلِكٍ  
جَمَى، أَلَّا وَإِنَّ جَمَى اللَّهِ مَحَارِمُهُ، أَلَّا وَإِنَّ فِي الْجَسَدِ مُضْغَةً  
إِذَا صَلَحَتْ صَلَحَ الْجَسَدُ كُلُّهُ، وَإِذَا فَسَدَتْ فَسَدَ الْجَسَدُ كُلُّهُ  
أَلَّا وَهِيَ الْقَلْبُ (رواه البخاري ومسلم).

*Dari Abu 'Abdillah Nu'man bin Basyir Radhiyallahu anhumanya berkata: Aku mendengar Rasulullah Shallallahu alaihi wa sallam bersabda: Sesungguhnya yang halal itu telah jelas dan yang haram pun telah jelas pula. Sedangkan di antaranya ada perkara syubhat (samar-samar) yang kebanyakan manusia tidak mengetahui (hukum)-Nya. Barangsiapa yang menghindari perkara syubhat (samar-samar), maka ia telah membersihkan agama dan kehormatannya. Barangsiapa yang jatuh ke dalam perkara yang samar-samar, maka ia telah jatuh ke dalam perkara yang haram. Seperti penggembala yang berada di dekat pagar larangan (milik orang) dan dikhawatirkan ia akan masuk ke dalamnya. Ketahuilah, bahwa setiap raja memiliki larangan (undang-undang). Ingatlah bahwa larangan Allah adalah apa yang diharamkan-Nya. Ketahuilah, bahwa di dalam jasad manusia terdapat segumpal daging. Jika ia baik, maka baik pula seluruh jasadnya; dan jika ia rusak, maka rusak pula seluruh jasadnya. Ketahuilah, bahwa segumpal daging itu adalah hati. (HR Bukhari dan Muslim).*

Hadis ini menjelaskan bahwa seseorang harus berhati-hati dalam berbuat sesuatu dan mengambil keputusan agar tak terkena syubhat.

Hukum prinsip kehati-hatian, menurut Izzuddin bin Abdissalam dapat dikategorikan dalam lima:

a. *Wajib*

Sikap berpedoman pada prinsip kehati-hatian, menjadi wajib ketika berhubungan erat dengan sesuatu atau hal yang berkaitan dengan kemanfaatan, hal ini sesuai dengan pendapat Imam Abu Muhammad Izzuddin Abdul Aziz bin Abdus Salam al-Salami dalam kitabnya *Qawaidul Ahkam fi Mashalihil Anam* beliau berpendapat bahwa

وَإِلْتِيَاظُ لِتَحْصِيلِ مَصْلَحَةِ الْوَاجِبِ

“Kehati-hatian dalam mencapai kemanfaatan (*masalahah*) adalah wajib”

Wajib menghindari transaksi barang ribawi, misalnya transaksi dalam riba nasi'ah, dalam penukaran emas 24 karat oleh kedua pihak. Pihak pertama telah menukarkan emas 24 karat tersebut kepada pihak kedua, dan pihak kedua ragu untuk memberikan emas miliknya sebulan setelah transaksi atau 2 bulan transaksi. Maka orang tersebut harus meninggalkan perkara tersebut, karena transaksi tukar menukar emas tadi harus tunai.

b. *Mandub*

*Mandub* adalah suatu perbuatan yang jika dilaksanakan akan lebih baik dan mendapatkan pahala daripada tidak dikerjakan atau ditinggalkan. Tidak ada dalam syariat yang mengandung keraguan, akan tetapi keraguan menimpa orang yang terkena pembebanan hukum (*mukallaf*). Jika mukallaf mengalami keraguan dalam melaksanakan syariat, maka dia disunnahkan untuk meyakini perbuatan tersebut sesuai dengan syariah.

Misalnya, seseorang berutang uang sebanyak Rp 1 Miliar kepada orang lain untuk membeli rumah, kemudian orang tersebut mengembalikan uang dipinjam 1 Miliar dengan tambahan Rp 200 Juta, karena tidak dipersyaratkan diawal, maka diperbolehkan dan tidak terjebak dalam transaksi riba. Hal ini sesuai dengan sabda Nabi riwayat Malik:

حَدَّثَنَا عَبْدُ بْنُ حَمِيدٍ حَدَّثَنَا رَوْحُ بْنُ عُبَادَةَ حَدَّثَنَا مَالِكُ بْنُ أَنَسٍ  
عَنْ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ عَطَاءِ بْنِ يَسَارٍ عَنْ أَبِي رَافِعٍ مَوْلَى رَسُولِ  
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ اسْتَسْلَفَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَكْرًا فَجَاءَتْهُ إِبِلٌ مِنَ الصَّدَقَةِ قَالَ أَبُو رَافِعٍ فَأَمَرَنِي  
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ أَفْضِيَ الرَّجُلَ بَكَرَهُ فَقُلْتُ لَا  
أَجِدُ فِي الْإِبِلِ إِلَّا جَمَلًا خِيَارًا رَبَاعِيًّا فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَهُ إِيَّاهُ فَإِنَّ خِيَارَ النَّاسِ أَحْسَنُهُمْ قَضَاءً قَالَ أَبُو  
عَيْسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ

*Telah menceritakan kepada kami [Abd bin Humaid] telah menceritakan kepada kami [Rauh bin Ubadah] telah menceritakan kepada kami [Malik bin Anas] dari [Zaid bin Aslam] dari [‘Atha` bin Yasar] dari [Abu Rafi’] mantan budak Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam, ia berkata; Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam menghutang unta muda kepada seseorang, kemudian orang tersebut datang kepada beliau menuntut unta mudanya, lalu dibawakan unta dari sedekah. Abu Rafi’ berkata; Lalu Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam menyuruhku untuk membayar unta muda kepada orang itu. Aku berkata; Aku tidak mendapati untanya kecuali unta muda berumur empat tahun. Lalu Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam mengatakan: “Berikan kepadanya, sesungguhnya sebaik-*

*baik manusia adalah orang yang paling baik dalam membayar (utang atau pinjaman).” Abu Isa berkata; Hadis ini hasan shahih (HR Malik).*

c. Haram

Mengaplikasikan prinsip kehati-hatian dalam sesuatu yang membawa kerusakan adalah terlarang (haram). Sikap berpedoman pada prinsip kehati-hatian, menjadi haram ketika berhubungan erat dengan sesuatu atau hal yang membawa risiko atau kerusakan (*mafsadah*), hal ini sesuai dengan pendapat Imam Abu Muhammad Izzuddin Abdul Aziz bin Abdus Salam al-Salami dalam kitabnya *Qawaid al-ahkam fi mashalih al-anam*, dia berpendapat bahwa

وَلِالْحَتِيَاظِ لِذَرْءِ مَفْسَدَةِ الْمُحَرَّمَ

*“Berhati-hati untuk meninggalkan kerusakan adalah haram”.*

Misalnya: Seseorang melaksanakan shalat fardhu berulang-ulang sampai beberapa kali, karena prinsip kehati-hatian (*ihtiyath*) agar yakin atas keraguan shalat terdahulu, padahal ulama berpendapat haram hukumnya untuk mengulangi shalat fardhu atau wajib secara berkali-kali.

d. Makruh

Mengaplikasikan prinsip kehati-hatian dalam sesuatu yang membawa kerusakan adalah dapat dihukumi makruh.

وَلِالْحَتِيَاظِ لِذَفْعِ مَفْسَدَةِ الْمَكْرُوهِ

*“Berhati-hati untuk meninggalkan kerusakan adalah Makruh”.*

Misalnya, seseorang yang ragu apakah ia telah membasuh wajah ketika berwudhu sebanyak 3 (tiga) kali atau 4 (empat) kali, maka makruh hukumnya baginya untuk membasuh wajah 1 (sekali), karena dalam prinsip kehati-hatian akan membuat seseorang tersebut jatuh kepada hal yang dilarang, yaitu membasuh wajah 4 (empat) kali. Hal ini untuk membawa kerusakan (*harmful*) terhadap wudhunya.

e. Mubah

Mubah merupakan suatu perbuatan yang diperbolehkan dan secara hukum hal tersebut diperbolehkan untuk dilakukan manusia sesuai dengan syariah. Perbuatan mubah merupakan perbuatan yang boleh dilakukan ataupun ditinggalkan, tanpa ada konsekuensi hukum terhadapnya. Seperti dalam hadis riwayat Bukhari:

عن عائشة رضي الله عنها قالت: كان لأبي بكر الصديق غلامٌ يُخْرِجُ لَهُ الخِرَاجَ، وكان أبو بكرٍ يأكلُ من خِرَاجِهِ، فَجَاءَ يَوْمًا بِشَيْءٍ، فَأَكَلَ مِنْهُ أَبُو بَكْرٍ، فَقَالَ لَهُ الغَلامُ: تَدْرِي مَا هَذَا؟ فَقَالَ أَبُو بَكْرٍ: وَمَا هُوَ؟ قَالَ: كُنْتُ تَكْهَنُ لِإنْسَانٍ فِي الجَاهِلِيَّةِ، وَمَا أَحْسَنَ الكَهَانَةَ إِلَّا أَنِّي خَدَعْتُهُ، فَلَقِينِي، فَأَعْطَانِي بِذَلِكَ هَذَا الَّذِي أَكَلْتُ مِنْهُ، فَأَدْخَلَ أَبُو بَكْرٍ يَدَهُ، فَقَاءَ كُلَّ شَيْءٍ فِي بَطْنِهِ. (رواه البخاري)

*“Dahulu Abu Bakar mempunyai seorang budak laki-laki yang bekerja untuk Beliau. Abu Bakar radhiyallahu ‘anhu memakan dari hasil yang didapat oleh sang budak itu. Suatu ketika, sang budak datang membawa makanan.*

*Abu Bakar lantas memakan sebagiannya. Sang budak berkata; tahukah engkau dari mana saya mendapatkan makanan itu? Abu Bakar berkata; “Dari mana?”. Sang budak berkata; di masa jahiliyah pernah saya meramal seseorang, dan ramalan saya amatlah baik. Namun ketika itu, saya telah menipunya. Dari situlah ia memberiku imbalan. Maka sesuatu yang engkau makan berasal darinya. Mendengarnya, Abu Bakar memasukkan tangannya ke mulutnya dan memuntahkan seluruh yang telah dimakannya itu.”. (HR. Bukhari)*

Apa yang diperbuat oleh Sayidina Abu Bakar menunjukkan bahwa hukum asal sesuatu itu adalah mubah dan halal. Oleh sebab itu beliau makan apa yang diberikan kepadanya. Akan tetapi karena prinsip kehati-hatian akan status makanan tersebut, maka Abu Bakar menanyakannya. Setelah mendapat jawaban yang jelas, maka beliau baru muntahkan apa yang telah beliau makan. Bukan makanan tersebut haram, namun karena prinsip kehati-hatiannya berjaga-jaga dari makanan yang meragukan (*syubhat*).

Dalam konteks pengelolaan dana Tapera berprinsip syariah, kehati-hatian diimplementasikan dalam pemilihan dan pelaksanaan transaksi investasi. Hal itu harus dilaksanakan menurut prinsip kehati-hatian (*prudential management/ihtiyath*). Juga tidak diperbolehkan melakukan spekulasi yang di dalamnya mengandung unsur *gharar*. Pelaksanaan transaksi investasi tersebut meliputi:

- a. *Najsy*, yaitu melakukan penawaran palsu;
- b. *Bai al-Ma’dum*, yaitu melakukan penjualan atas barang yang belum dimiliki (*short selling*);

- c. *Insider trading* yaitu menyebarluaskan informasi yang menyesatkan atau memakai informasi orang untuk memperoleh keuntungan transaksi yang dilarang;

Hal ini tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 20/DSN-MUI/IV/2001, tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi untuk Reksa Dana Syariah.

Prinsip kehati-hatian dalam pemupukan dana, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, dapat ditempatkan pada instrumen berprinsip syariah. Pemupukan produk keuangan dengan prinsip syariah tersebut berupa:

- a. Deposito perbankan syariah;
- b. Surat utang pemerintah pusat (sukuk);
- c. Surat utang pemerintah daerah (sukuk);
- d. Surat berharga syariah di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- e. Bentuk investasi lain yang aman dan menguntungkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 5. Asas kelima, keterjangkauan dan kemudahan

Salah satu keistimewaan syariah adalah menghilangkan kesulitan bagi umat manusia. Segala urusan dunia dan akhirat dapat dijangkau sesuai dengan kemampuan masing-masing manusia. Selain itu, memberikan kemudahan dalam segala aspek kehidupan.

Dasar keterjangkauan dan kemudahan adalah sebagai berikut,

- a. QS. Al-Baqarah [2]: 286

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya.” (QS. Al-Baqarah [2]: 286)

- b. QS. Al-Baqarah [2]: 185

يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمْ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمْ الْعُسْرَ

“Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu” (QS. Al-Baqarah [2]: 185)

- c. Hadis Nabi Muhammad riwayat Bukhari,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنَّ الدِّينَ يُسْرٌ، وَلَنْ يَشَادَ الدِّينَ أَحَدٌ إِلَّا غَلَبَهُ، فَسَدِّدُوا وَقَارِبُوا وَأَبْشُرُوا، وَاسْتَعِينُوا بِالْعَدْوَةِ وَالرَّوْحَةِ، وَشَيْءٍ مِّنَ الدَّلْجَةِ» (رواه البخاري)

Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu ia berkata, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Sesungguhnya agama itu mudah, tidak ada seorang pun yang hendak menyusahkan agama kecuali ia akan kalah. Maka bersikap luruslah, mendekatlah, berbahagialah dan manfaatkanlah waktu pagi, sore dan ketika sebagian malam tiba” (HR. Bukhari)

- d. Dalam hadis yang lain riwayat Muslim,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ ﷺ قَالَ: «مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ. وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ، يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ

فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ. وَمَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ. وَمَا اجْتَمَعَ قَوْمٌ فِي بَيْتٍ مِنْ بُيُوتِ اللَّهِ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَيَتَدَارَسُونَهُ بَيْنَهُمْ إِلَّا نَزَلَتْ عَلَيْهِمُ السَّكِينَةُ، وَعَشِيَّتُهُمُ الرَّحْمَةُ، وَحَفَّتْهُمُ الْمَلَائِكَةُ، وَذَكَرَهُمُ اللَّهُ فِيمَنْ عِنْدَهُ، وَمَنْ بَطَأَ بِهِ عَمَلُهُ لَمْ يُسْرِعْ بِهِ نَسَبُهُ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu, dari Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Barangsiapa yang menghilangkan kesusahan dari kesusahan-kesusahan dunia orang mukmin, maka Allah akan menghilangkan kesusahan dari kesusahan-kesusahan hari kiamat. Barangsiapa yang memberi kemudahan orang yang kesulitan (utang), maka Allah akan memberi kemudahan baginya di dunia dan akhirat. Siapa yang menutup aib seorang Muslim, maka Allah akan menutup aibnya di dunia dan di akhirat. Siapa saja yang menolong saudaranya, maka Allah akan menolongnya sebagaimana ia menolong saudaranya. Barangsiapa yang menempuh perjalanan dalam rangka menuntut ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga. Tidaklah berkumpul sekelompok orang di salah satu rumah Allah (masjid) untuk membaca Kitabullah dan saling mempelajarinya di antara mereka, melainkan akan turun kepada mereka ketenangan, rahmat meliputinya, para malaikat mengelilinginya, dan Allah menyanjung namanya kepada Malaikat yang ada di sisi-Nya. Barangsiapa yang lambat amalnya, maka tidak akan bisa dikejar oleh nasabnya (garis keturunannya yang mulia).” (HR. Muslim)*

Kemudahan dalam perspektif fikih tidak boleh menimbulkan kerusakan dan kemaksiatan. Di dalamnya terdapat kemanfaatan yang menunjang kehidupan. Dalam konteks perumahan rakyat “asas keterjangkauan dan kemudahan” sejalan dengan fikih perumahan, sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah untuk memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

Di dalam UU Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Di antara implementasi asas keterjangkauan dan kemudahan adalah bantuan Pemerintah antara lain, berupa pembiayaan pembangunan perumahan dengan margin yang ringan maupun bantuan pengadaan sarana dan prasarana lingkungan dengan prinsip syariah. Pembiayaan perumahan melalui Pembiayaan perumahan Tapera kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembiayaan tersebut dapat melalui Bank Syariah pelaksana pembiayaan perumahan yang ditunjuk oleh BP Tapera berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dan sewa-beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*).

## 6. Kemandirian

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, yang dimaksud dengan kemandirian, adalah hasil pemanfaatan Tapera dapat membentuk masyarakat yang mandiri sehingga mampu memenuhi kebutuhan dasar akan rumah yang layak huni. Kemandirian merupakan satu sikap yang mengutamakan kemampuan diri sendiri dalam mengatasi berbagai masalah demi tercapainya tujuan. Kemandirian merupakan suatu sikap yang diharuskan. Islam mewajibkan umatnya untuk mandiri dan melarang untuk meminta-minta. Berdasarkan QS. Al-Baqarah [2]: 273

لَا يَسْأَلُونَ النَّاسَ إِلْحَافًا ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

*“Mereka tidak meminta secara paksa kepada orang lain. Apa pun harta yang baik yang kamu infakkan, sungguh, Allah Mahamengetahui” (QS. Al-Baqarah [2]: 273).*

Ayat di atas menjadi landasan bahwa manusia harus berdikari dan tidak boleh meminta-minta kepada manusia. Menurut Imam Ghazali dalam kitabnya *Ihya Ulumiddin*, meminta-minta merupakan hal yang dilarang, kecuali dalam keadaan terpaksa.

السُّؤَالُ حَرَامٌ فِي الْأَصْلِ، وَإِنَّمَا يُبَاحُ بِضَرُورَةٍ أَوْ حَاجَةٍ مُهِمَّةٍ  
قَرِيبَةٍ مِنَ الضَّرُورَةِ، فَإِنْ كَانَ عَنْهَا بُدٌّ فَهُوَ حَرَامٌ

*“Meminta-minta merupakan perbuatan haram, secara asalnya. Dan diperbolehkan untuk meminta-minta, apabila dalam keadaan darurat atau kebutuhan yang mendesak. Akan tetapi tidak ada unsur tersebut, maka meminta-minta adalah perbuatan haram.”*

Dalam hadis riwayat Tirmidzi, Nabi Muhammad menjelaskan, bahwa bekerja jauh lebih mulia daripada meminta-minta.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ  
لَأَنْ يَغْدُوَ أَحَدُكُمْ فَيَحْتَطِبَ عَلَى ظَهْرِهِ فَيَتَصَدَّقَ مِنْهُ فَيَسْتَعْنِي بِهِ  
عَنْ النَّاسِ خَيْرٌ لَهُ مِنْ أَنْ يَسْأَلَ رَجُلًا أَعْطَاهُ أَوْ مَنَعَهُ ذَلِكَ فَإِنَّ يَدَ  
الْعُلْيَا أَفْضَلُ مِنْ يَدِ السُّفْلَى وَابْدَأْ بِمَنْ تَعُولُ (رواه الترمذي)

*“Dari Abu Hurairah dia berkata, saya mendengar Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Sungguh jika seseorang diantara kalian berangkat pagi hari untuk mencari kayu bakar dan dipikul di atas punggungnya, yang dengannya dia bisa bersedekah dan mencukupi kebutuhannya dari manusia, hal itu lebih baik daripada meminta-minta kepada orang lain sama saja apakah dia memberi kepadanya atau tidak, karena sesungguhnya tangan diatas lebih baik daripada tangan dibawah dan mulailah memberi dari orang yang menjadi tanggunganmu”. (HR Tirmidzi)*

Semua ahli ekonomi, sepakat bahwa menabung merupakan salah satu unsur atau variabel dalam pertumbuhan ekonomi. Masyarakat yang gemar menabung dapat mengantisipasi perkembangan zaman. Kesadaran manusia akan menabung membantu mereka untuk mengantisipasi perubahan, dan membantu untuk hidup yang lebih baik di masa yang akan datang.

Menabung adalah salah satu aspek penting untuk membuat orang menjadi kaya dan memiliki masa depan finansial yang aman. Menabung memberikan manusia jalan keluar dari ketidakpastian hidup dan memberikan kesempatan untuk menikmati hidup yang berkualitas di masa pensiun.

Menyisihkan sejumlah uang secara sistematis dapat membantu manusia menghindari banyak rintangan dan hambatan dalam kehidupan. Hal ini dapat membantu manusia pada saat mereka membutuhkan dan memastikan bahwa keluarga mereka memiliki sesuatu untuk disandarkan pada saat terjadi musibah atau peristiwa yang tidak menguntungkan.

Ada banyak alasan untuk menabung dan beberapa cara untuk menabung dengan mudah. Selain itu, menabung membuat manusia lebih mandiri dan berdikari terhadap persoalan ekonomi. Menabung dengan konsisten (*istiqamah*) merupakan salah satu usaha dan latihan untuk menumbuhkan kemandirian dan mempersiapkan masa depan dengan lebih baik.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah menetapkan fatwa DSN-MUI No.02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan. Fatwa tersebut didasari bahwa kegiatan tabungan tidak semuanya dapat dibenarkan oleh hukum Islam. Keperluan masyarakat dalam peningkatan kesejahteraan dan dalam penyimpanan kekayaan, pada masa kini, memerlukan jasa perbankan.

Salah satu produk perbankan di bidang penghimpunan dana dari masyarakat adalah tabungan, yaitu simpanan dana yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Kegiatan menabung bagi manusia, dalam perspektif fikih diperbolehkan. Berdasarkan pada kaidah fikih;

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ



Dok. BP Tapera

*“Asal segala sesuatu adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”*

Namun menabung dapat menjadi suatu keharusan apabila itu adalah unsur yang harus dipenuhi dalam membangun kemandirian ekonomi, dan mencegah masyarakat berlaku boros dalam berinteraksi dan menggunakan harta.

Di dalam sebuah hadis Rasulullah menganjurkan umatnya untuk menabung agar menjadi manusia mandiri dan tidak bergantung kepada orang lain, maka kenapa manusia dilarang untuk menyedekahkan semua hartanya. Hal ini berdasarkan pada hadis nabi berikut ini,

عَنْ كَعْبِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قُلْتُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ،  
إِنَّ مِنْ تَوْبَتِي أَنْ أَنْخِلَعَ مِنْ مَالِي؛ صَدَقَةً إِلَى اللَّهِ وَإِلَى رَسُولِهِ،

فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَمْسِكْ عَلَيْكَ بَعْضَ مَالِكَ؛ فَهُوَ خَيْرٌ لَكَ. (رواه متفق عليه)

*Dari Ka'ab bin Malik -radhiyallahu 'anhu-, ia berkata, Aku berkata, "Wahai Rasulullah, sesungguhnya sebagai bentuk taubatku, aku akan mengeluarkan seluruh hartaku sebagai sedekah kepada Allah dan Rasul-Nya." Rasulullah -shallallahu 'alaihi wa sallam- bersabda, "Simpanlah sebagian hartamu karena itu lebih baik bagimu." (muttafaq alaih)*

Dengan mempersiapkan bekal yang cukup dan menabung dapat membentuk masyarakat yang mandiri sehingga mampu memenuhi kebutuhan dasar akan rumah yang layak huni. Sehingga Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat mandiri secara ekonomi.

Pemerintah melakukan sebuah ikhtiar untuk masyarakat Indonesia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan melalui Tabungan Perumahan Rakyat menurut 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, membuat sistem tabungan Tapera yang merupakan penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

## 7. Keadilan

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara yang didirikan untuk mewujudkan keadilan. Prinsip keadilan merupakan hal yang sangat penting guna mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia yang berarti bahwa segenap rakyat

Indonesia berhak mendapatkan keadilan dalam bidang ekonomi sehingga terciptanya masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini sesuai dengan prinsip keadilan berdasarkan pada nilai-nilai Pancasila, bahwa setiap orang berhak untuk sejahtera, memiliki memperoleh rumah layak dalam lingkungan yang sehat.

Negara telah mengamanahkan kepada pemerintah negara Republik Indonesia melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Dengan Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan, pemerintah berusaha mewujudkan amanah tersebut dengan membuat suatu institusi atau lembaga untuk penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Langkah tersebut untuk mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Untuk menunjang tugas tersebut, maka pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

Prof. Dr. Wahbah Zuhaili dalam *at-Tafsir al-Munir*, menjelaskan bahwa keadilan merupakan inti ajaran yang ditugaskan Allah kepada utusa-Nya (nabi atau rasul). Keadilan merupakan konsep yang tetap dan tidak berubah sampai dengan akhir zaman. Alquran membahas tentang keadilan (*adl*) sebanyak 28 kali. Keadilan merupakan sifat Allah dan merupakan salah satu asma Allah. Maka tidak mengherankan jika keadilan menjadi konsep yang sangat penting bagi kehidupan umat manusia.

Keadilan telah menjadi tujuan dari semua wahyu dan kitab suci yang diberikan kepada umat manusia. Keadilan harus diukur dan dilaksanakan dengan standar dan pedoman yang ditetapkan oleh wahyu. Pendekatan Islam terhadap keadilan bersifat komprehensif dan mencakup semua hal. Setiap jalan yang mengarah pada keadilan dianggap selaras dengan syariah. Islam memandang prinsip keadilan adalah menempatkan seseorang pada tempat yang semestinya.

Keadilan menciptakan keseimbangan dalam distribusi hak dan kewajiban. Berikut ini adalah ayat Alquran yang menjelaskan tentang keadilan,

1. Berdasarkan QS. Al-Nisa' [4]: 58

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ  
النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

*“Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum diantara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat” (QS. Al-Nisa' [4]: 58).*

2. QS. Al-Hadid [57]: 25

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ  
لِيُقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ  
وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَن يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ  
قَوِيٌّ عَزِيزٌ

*“Sungguh, Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan kami turunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil. Dan Kami menciptakan besi yang mempunyai kekuatan, hebat dan banyak manfaat bagi manusia, dan agar Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasul-Nya walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat, Maha Perkasa” (QS. Al-Hadid [57]: 25).*

Selain itu, ada pula sejumlah hadis yang menguatkan keadilan, seperti hadis riwayat Muslim berikut ini.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
قَالَ اتَّقُوا الظُّلْمَ فَإِنَّ الظُّلْمَ ظُلُمَاتٌ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَاتَّقُوا  
الشَّحَّ فَإِنَّ الشَّحَّ أَهْلَكَ مَنْ كَانَ قَبْلَكُمْ حَمَلَهُمْ عَلَى أَنْ سَفَكُوا  
دِمَاءَهُمْ وَاسْتَحَلُّوا مَحَارِمَهُمْ . (رواه مسلم)

*Dari Jabir bin ‘Abdullah, bahwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Hindarilah kezaliman, karena kezaliman itu adalah mendatangkan kegelapan pada hari kiamat kelak! Jauhilah kekikiran, karena kekikiran itu telah mencelakakan (menghancurkan) orang-orang sebelum kalian yang menyebabkan mereka menumpahkan darah dan menghalalkan yang diharamkan.”. (HR Muslim)*

Dalam ruang lingkup BP Tapera, prinsip keadilan menjadi dasar pengelolaan. Keadilan di sini merujuk kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Hasil pengelolaan Tapera harus dapat dinikmati secara proporsional oleh peserta. Ini merupakan refleksi keadilan manusia dalam mengelola dana Tapera yang merupakan amanat milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan beserta hasil pemupukannya.

Pengelolaan dana Tapera dengan prinsip syariah merupakan sistem dan mekanisme yang digunakan untuk melakukan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dengan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Maka penyelenggaraan kegiatan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) bagi peserta Tapera berprinsip syariah harus memenuhi prinsip keadilan (*‘adl*), keseimbangan (*tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zhulm*, *risywah*, dan objek haram. Untuk mencapai tujuan syariah (*maqashid syariah*): menjaga agama, menjaga jiwa (*nafs*), menjaga akal, menjaga keturunan, dan menjaga harta benda.

## 8. Keberlanjutan

Indonesia menghadapi tantangan dalam penyediaan perumahan bagi rakyatnya. Pemenuhan atas rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah persoalan yang sampai saat ini belum dapat diatasi secara komprehensif. Salah satu usaha untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah membentuk suatu badan pengelola Tapera guna menghimpun

dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa kegiatan Tapera berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang sudah ditentukan. Prinsip keberlanjutan merupakan asas pengelolaan agar program Tapera berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan. Tujuan tersebut dapat menopang Pembangunan Berkelanjutan (TPB) atau *Sustainable Development Goals* (SDGs) yang menjaga peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat secara berkesinambungan, pembangunan yang menjaga keberlanjutan kehidupan sosial masyarakat, pembangunan dengan menjaga kualitas lingkungan hidup serta mewujudkan pembangunan berkeadilan dan terlaksananya tata kelola yang menjaga peningkatan kualitas hidup dari satu generasi ke generasi berikutnya melalui Program Tapera.

Upaya untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak masih mengalami hambatan: keterjangkauan, aksesibilitas, serta ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Penyelenggaraan sistem pembiayaan perumahan membutuhkan dukungan dari berbagai pilar pembangunan perumahan lainnya. Berkaitan dengan hal ini, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib menjamin bahwa penyelenggaraan sistem pembiayaan harus berjalan secara terpadu dengan program perencanaan pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

Untuk mencapai tujuan tersebut, BP Tapera perlu mengatur, turun tangan untuk melindungi kepentingan peserta, mengawasi, dan melakukan pengelolaan. Pengelolaan tabungan perumahan secara berkelanjutan merupakan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia untuk mendapatkan perumahan yang layak dan terjangkau. Program pembiayaan perumahan; kepemilikan, pembangunan dan perbaikan perumahan, merupakan sektor ekonomi strategis, yang menjamin kemakmuran dan keberlanjutan pembangunan.

Dalam tradisi fikih, prinsip keberlanjutan merupakan salah satu asas pengelolaan Tapera. Dengan asas ini, program Tapera diarahkan untuk berlangsung secara berkesinambungan untuk memelihara kehidupan manusia. Hal ini sesuai dengan QS. Al-Maidah [5]: 32

وَمَنْ أَحْيَاهَا فَكَأَنَّمَا أَحْيَا النَّاسَ جَمِيعًا وَلَقَدْ جَاءَتْهُمْ رُسُلُنَا  
بِالْبَيِّنَاتِ ثُمَّ إِن كَثِيرًا مِّنْهُمْ بَعْدَ ذَلِكَ فِي الْأَرْضِ لَمُسْرِفُونَ

*Barangsiapa yang memelihara kehidupan seorang manusia, maka seolah-olah dia telah memelihara kehidupan manusia semuanya. Dan sesungguhnya telah datang kepada mereka rasul-rasul Kami dengan (membawa) keterangan-keterangan yang jelas, kemudian banyak diantara mereka sesudah itu sungguh-sungguh melampaui batas dalam berbuat kerusakan dimuka bumi (QS. Al-Maidah [5]: 32).*

Aplikasi prinsip atau asas pengelolaan Tapera dapat menopang dalam mewujudkan tujuan syariat untuk kemaslahatan umat manusia. Keberlanjutan dan pelestarian kemaslahatan umat manusia merupakan salah satu tujuan terpenting dari syariah, yang tercermin dalam tujuan dan aplikasi pembangunan berkelanjutan, kesejahteraan

manusia, terutama melalui tempat tinggal merupakan salah satu cara bagi manusia untuk mencapai kebahagiaan kehidupan di dunia dan akhirat.

Dengan adanya tempat tinggal, maka manusia dapat beribadah dengan tenang dan membina keluarga mereka untuk lebih dekat dengan Allah. Selain itu, rumah sangat penting untuk perkembangan biologis (tempat berlindung dari cuaca buruk), pribadi (keamanan, kesejahteraan, keakraban untuk keluarga) dan sosial (hidup berdampingan, hubungan bertetangga) dan tidak dapat dipisahkan dari kemajuan sosio-ekonomi: aksesnya merupakan kunci untuk mencapai kota dan masyarakat yang berkelanjutan, aman, dan inklusif.

Dalam perspektif ini, pemenuhan atas rumah yang layak merupakan bagian dari pemenuhan tujuan syariah menjaga kehidupan. Kelanggengan dan kelestarian kehidupan manusia dapat dicapai melalui pemenuhan manusia terhadap rumah yang layak. Sehingga mewujudkan peradaban yang didasari oleh semangat ketuhanan, kesejahteraan dan kasih sayang dalam kehidupan keluarga.

## 9. Akuntabilitas

Islam menghendaki setiap Muslim untuk dapat mengelola usaha dan berusaha secara baik, mengelola dan memanage harta secara ekonomis, efisien dan proporsional serta memiliki semangat dan kebiasaan menabung untuk masa depan dan persediaan kebutuhan mendatang. Prinsip ini menjadi dasar ibadah kepada Allah agar dapat diterima (*mabrur*) karena saran, niat dan caranya baik. Rasulullah bersabda dalam hadis riwayat Muslim:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى طَيِّبٌ لَا يَقْبَلُ إِلَّا طَيِّبًا وَإِنَّ اللَّهَ أَمَرَ الْمُؤْمِنِينَ  
بِمَا أَمَرَ بِهِ الْمُرْسَلِينَ (رواه مسلم)

*Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu, dia berkata: ‘Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: “Sesungguhnya Allah Mahabaik dan tidak menerima kecuali yang baik. Dan sesungguhnya Allah subhanahu wa ta’ala telah memerintahkan kepada kaum mukminin dengan sesuatu yang Allah perintahkan pula kepada para rasul. (HR. Muslim).*

Akuntabilitas dalam bidang keuangan mencakup aspek manajemen pendapatan dan pengeluaran. Hal itu timbul karena keyakinan adanya kepastian audit dan pengawasan dari Allah SWT.

## 10. Keterbukaan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2022 tentang Pengawasan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Oleh Otoritas Jasa Keuangan, dalam Pasal 16 ayat 2 a menyebutkan, “Laporan penerapan tata kelola yang baik paling sedikit memuat transparansi...”

Yang dimaksud dengan transparansi adalah keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan, pengungkapan dan penyediaan informasi yang relevan mengenai BP Tapera, yang mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta standar, prinsip, dan praktik pengelolaan Tapera dan aset BP Tapera yang sehat.

Dalam pelaksanaan operasional pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat dibutuhkan sistem pengelolaan investasi terpadu yang dapat menunjang sarana operasional serta meningkatkan transparansi pengelolaan yang

dilakukan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Pemupukan Dana Tabungan Perumahan Rakyat.

Transparansi juga mencakup hal-hal yang relevan dengan informasi yang dibutuhkan oleh publik berkaitan dengan bisnis dan layanan, serta aktivitas operasional BP Tapera yang secara potensial dapat mempengaruhi perilaku pemangku kepentingan.

Prinsip syariah tentang keterbukaan ditegaskan dalam surat QS. Baqarah [2]: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ ۚ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ  
مِنْ رَجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ  
مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ  
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ  
شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿البقرة : ٢٨٢﴾

*Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu*

menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Baqarah [2]: 282)

BP Tapera mengungkapkan informasi secara tepat waktu, memadai, jelas, akurat dan dapat diperbandingkan serta dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) sesuai dengan haknya. Untuk membangun kepercayaan

pemangku kepentingan terhadap BP Tapera. Sebagai dasar dalam pengelolaan pemerintah yang sesungguhnya, semakin meningkatnya *public trust* yang dimiliki BP Tapera maka akan membuktikan pengelolaan yang baik sehingga prinsip transparansi dapat menopang keadilan dan kebenaran.

Tujuan transparansi di bidang tata kelola syariah adalah untuk memberikan informasi yang diperlukan kepada pemegang peserta, pemangku kepentingan terkait lainnya (stakeholder), dan pelaku pasar untuk memungkinkan mereka menilai efektivitas Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dalam memastikan kepatuhan syariah meningkatkan kepercayaan publik terhadap kepatuhan syariah dalam Pengelolaan Dana Tapera.

Prinsip transparansi berupa pengungkapan kebenaran informasi yang memadai dan mudah diakses oleh pemangku kepentingan. Implementasi transparansi diperlukan agar pelaku industri perumahan menjalankan bisnis secara objektif dan sehat.

## 11. Portabilitas

Salah satu prinsip dalam menjalankan program tabungan perumahan rakyat adalah prinsip portabilitas. Prinsip ini memberikan jaminan yang berkelanjutan meski peserta berpindah pekerjaan atau tempat tinggal dalam wilayah NKRI. Portabel artinya selalu dibawa, selalu mengikuti peserta. Dengan prinsip portabilitas, peserta akan selalu aman (*security*) kapan dan dimanapun berada di dalam wilayah Indonesia.

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dimaksudkan untuk memberikan jaminan yang berkelanjutan sampai peserta meninggal dunia. Peserta yang berpindah pekerjaan atau berpindah tempat tinggal dalam wilayah Negara

Kesatuan Republik Indonesia harus selalu menerima manfaat ketika risiko yang menjadi *trigger*, syarat penerimaan manfaat. Adapun manfaat dari pada asas atau prinsip portabilitas adalah:

**Kontinuitas perlindungan:** Dengan adanya portabilitas, peserta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dapat memastikan bahwa manfaat Tapera mereka terus berlanjut ketika mereka pindah pekerjaan atau tempat kerja. Ini memastikan bahwa hak-hak Tapera yang telah diakumulasikan oleh peserta tidak hilang atau terbuang akibat perubahan pekerjaan.

**Fleksibilitas Pilihan Tempat Kerja:** Dengan adanya portabilitas, peserta dapat lebih leluasa dalam memilih tempat kerja atau perusahaan yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan mereka tanpa perlu khawatir kehilangan manfaat Tapera.

**Penghapusan Beban Administrasi:** Dengan proses portabilitas yang sederhana dan mudah, peserta tidak perlu menghadapi beban administratif yang berat ketika pindah pekerjaan. Proses portabilitas yang efisien akan membantu peserta lebih fokus pada pekerjaan mereka tanpa terlalu banyak mengurus administrasi Tabungan Perumahan Rakyat.

**Transparansi dan Kepatuhan:** Asas portabilitas Tapera menunjukkan transparansi dalam pengelolaan dana simpanan Tapera dan mendorong peserta untuk tetap mematuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku. Ini membantu membangun kepercayaan peserta terhadap program Tapera.

Portabilitas dalam Tapera bertujuan untuk memberikan kemudahan dan fleksibilitas bagi peserta untuk mendapatkan layanan tabungan perumahan rakyat yang konsisten selama

perpindahan pekerjaan mereka. Dengan adanya portabilitas, peserta dapat lebih fokus pada pekerjaan mereka tanpa perlu khawatir kehilangan manfaat dari program Tabungan Perumahan Rakyat. Hal ini sesuai dengan hadis nabi untuk memberikan kemudahan kepada manusia.

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: يَسِّرُوا وَلَا تَعَسِّرُوا، وَبَشِّرُوا وَلَا تُنْفِرُوا (متفق عليه)

*Dari Anas bin Malik “Permudahlah dan janganlah kalian mempersulit. Gembirakanlah dan janganlah kalian menakutkan.” (HR Muttafaq alaih)*

Dalam sebuah hadis Nabi mengancam kepada pemimpin atau pengelola yang mempersulit urusan manusia, beliau berdoa sebagai berikut:

اللَّهُمَّ مَنْ وَلِيَ مِنْ أَمْرِ أُمَّتِي شَيْئًا فَشَقَّ عَلَيْهِ فَاشْقُقْ عَلَيْهِ

*Artinya: “Ya Allah, barangsiapa yang mengurus urusan umatku kemudian dia merepotkan umatku maka susahkanlah dia.” (HR Muslim)*

Dalam hadis lain, Nabi mengingatkan kepada para pemimpin atau pemangku kebijakan yang mempersulit urusan manusia;

وَعَنْ أَبِي صِرْمَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ ضَارَّ مُسْلِمًا ضَارَّهُ اللَّهُ وَمَنْ شَاقَّ مُسْلِمًا شَقَّ اللَّهُ عَلَيْهِ، (أَخْرَجَهُ أَبُو دَاوُدَ وَالتِّرْمِذِيُّ)

*Dari Abi Shirmah radhiallahu ‘anhu beliau berkata, Rasulullah bersabda, “Barang siapa yang memberi kemudharatan kepada seorang Muslim, maka Allah akan memberi kemudharatan ke-*

*padanya, barang siapa yang merepotkan (menyusahkan) seorang Muslim maka Allah akan menyusahkan dia.” (HR Abu Daud dan Tirmidzi )*

Allah SWT akan memberikan kemudahan bagi pemimpin atau pemangku kebijakan atau orang yang memudahkan urusan orang lain.

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّاعِيَةِ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

*“Tasharruf (tindakan) imam terhadap rakyat harus dihubungkan dengan kemaslahatan”*

Asas portabilitas merupakan salah satu usaha (ikhtiar) guna mewujudkan kemaslahatan bagi peserta Tapera. Suatu prinsip yang dibuat untuk mempermudah urusan peserta Tapera. Dalam kaidah tersebut menegaskan bahwa pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat berorientasi pada kebijakan yang berdampak pada kemaslahatan peserta, dan mengedepankan kebutuhan peserta tanpa khawatir akan kehilangan haknya, ketika berganti profesi dan berpindah tempat.

## 12. Dana Amanat

Dana Tapera adalah amanat milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan beserta hasil pemupukannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa salah satu asas pengelolaan Tapera adalah dana amanat. Yang dimaksud dengan “dana amanat” adalah bahwa dana yang terkumpul dari simpanan peserta dan hasil pemupukannya merupakan dana titipan kepada BP Tapera untuk dikelola dengan sebaik-baiknya dalam rangka pembiayaan perumahan bagi peserta.

Islam sangat memperhatikan harta, karena pentingnya fungsi harta dalam membantu manusia dalam beribadah, baik ibadah bersifat vertikal, seperti sholat dan ibadah horizontal, seperti wakaf, zakat dan sedekah.

Harta merupakan salah satu pilar kehidupan. Dengan harta manusia akan menjadi manusia mulia, atau sebaliknya. Maka dalam memberikan amanat pengelolaan dana, manusia diharuskan untuk melihat kembali kepada kecakapan seseorang atau lembaga dalam mengelola dana masyarakat. Hal ini sesuai dengan perintah Allah dalam QS. Al-Nisa' [4] : 5

لَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

*“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik” (QS. Al-Nisa' [4] : 5).*

Dalam *Tafsir Kabir*, Imam Fakhruddin Ar-Razi berpendapat bahwa dilarang untuk memberikan pengelolaan harta kepada orang yang kurang cakap dan akalnya kurang sempurna. Pengelolaan harta atau dana amanat kepada orang yang tidak cakap, dapat menjadi haram, karena orang yang kurang cakap atau bodoh dalam mengelola dana amanah, tidak dapat membedakan antara pengelolaan dana yang haram atau halal. Akibatnya, pengelolaan dana yang bersumber dari pengembangan dana amanat tadi, menjadi tidak optimal.

Masyarakat dianjurkan untuk mengembangkan hartanya agar menjadi produktif dan bertambah di jalan yang halal agar pokok hartanya tidak hilang tergerus kewajiban zakat, hal ini merupakan perintah dari Nabi Muhammad SAW dalam sebuah hadis riwayat Thabrani,

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: *إتَّجِرُوا فِي أَمْوَالِ الْيَتَامَى لَا تَأْكُلُهَا الرِّكَاتُ.* (رواه الطبراني)

*“Diriwayatkan dari Anas bin Malik RA, ia berkata ‘Rasulullah SAW bersabda, ‘Kalian kembangkan/bisniskanlah harta anak-anak yatim sehingga zakat tidak memakannya (mengurangnya),’” (HR Thabrani)*

Karena itulah, syariah menjaga aspek pengelolaan dana amanah dan mengaturnya dengan kontrol dan sistem yang menjamin kelanggengan dan keberlangsungan dari manfaat dan keberkahan harta bagi manusia. Pengembangan harta, termasuk dana amanah, harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian. Pemupukan dana Tapera harus dalam instrumen aman dan menghasilkan keuntungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat pasal 27. Hal tersebut juga sesuai dengan Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat pasal 26.

Terkait ruang lingkup, Pengelolaan Tapera merupakan sarana mencapai kemaslahatan bangsa, terutama bagi MBR. Tujuannya agar dapat menjalankan asas dana amanat.

Karena itu, syarat pengelola tabungan perumahan rakyat harus cakap, dikelola secara profesional dan tidak ada benturan kepentingan.

Hal ini sesuai dengan syarat menjadi komisioner dan deputi komisioner yang mengelola dana simpanan peserta Tapera. Aturan tersebut merujuk kepada UU Nomor 4 Tahun 2016 pasal 44; Untuk dapat diangkat menjadi komisioner dan deputi komisioner, calon komisioner dan deputi komisioner harus memenuhi persyaratan, sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Mahaesa;
- c. Sehat jasmani dan rohani;
- d. Memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela;
- e. Secara kolektif memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang keuangan, hukum, dan pembiayaan perumahan;
- f. Berusia paling tinggi 60 tahun pada saat dicalonkan;
- g. Tidak menjadi anggota atau menjabat sebagai pengurus partai politik; dan
- h. Tidak pernah dipidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana.

Agar pengelolaan mencakup pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dana Tapera berjalan dengan baik dan membuahkan hasil yang optimal berupa nominal atau nilai manfaat bagi peserta. Maka Pemangku kebijakan dalam pengelolaan dana menetapkan peraturan pengelolaan Tapera, melaksanakan pengawasan atas pengelolaan dan melakukan evaluasi kinerja manajer investasi, bank kustodian, dan bank atau perusahaan pembiayaan sebagai mitra strategis.

## 2. Model Bisnis Tapera Berprinsip Syariah

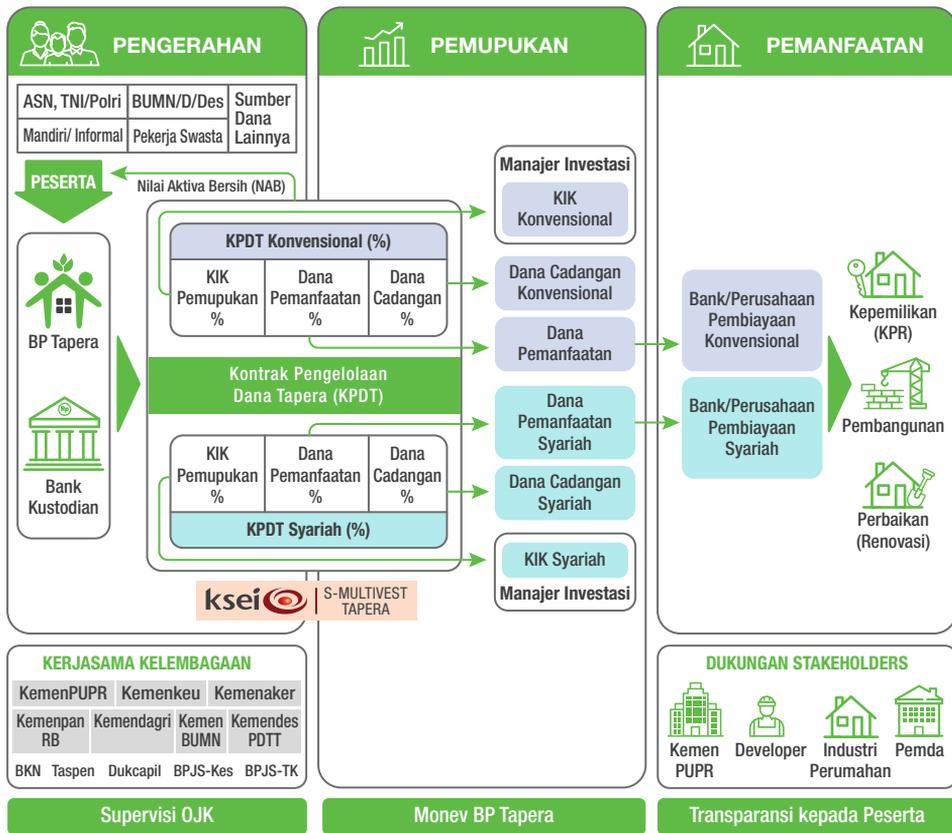
Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, menjelaskan Tapera merupakan simpanan peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

BP Tapera diberikan kewenangan untuk mengelola dana pesertanya. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan guna pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. BP Tapera mengelola tabungan tersebut dalam bentuk investasi yang aman dan menguntungkan peserta yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini, dilakukan untuk meningkatkan nilai dana Tapera.

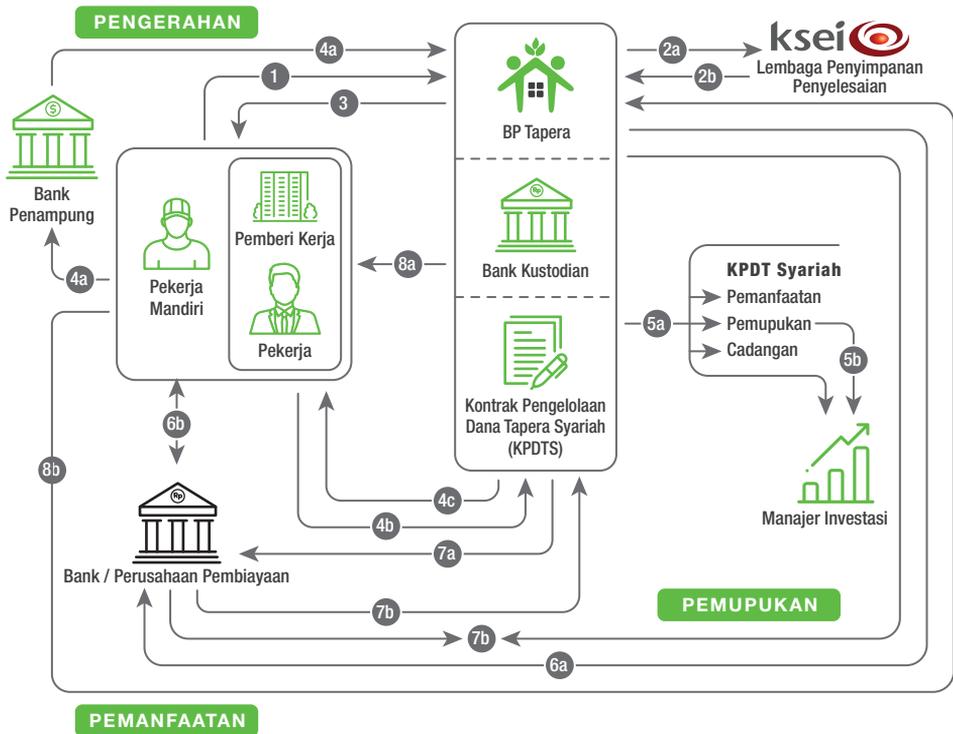
Pemupukan dana Tapera dilakukan dengan skema syariah. Untuk menjaga aspek kepatuhan dan kemurnian model bisnis syariah, maka BP Tapera membuat model bisnis syariah dari hulu ke hilir (*end-to end process*) yang meliputi; pengalokasian dana, pemupukan dana dan pemanfaatan dana, bank kustodian yang sesuai dengan prinsip syariah. Guna mewujudkan dan menjaga kepercayaan masyarakat (peserta Tapera) terhadap aplikasi dan nilai-nilai (*values*) syariah dalam model bisnis BP Tapera. Dasar dan landasan model bisnis syariah BP Tapera berdasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan dalam pasal 1, yang menyatakan bahwa “Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau

pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”.

Pengelolaan Dana Tapera konvensional dan Syariah dikelola secara terpisah dari pencatatan simpanan peserta berdasarkan pilihan prinsip peserta, hal ini dapat digambarkan sebagaimana berikut ini;



Sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat pasal 22 dimana peserta yang memilih prinsip Syariah akan dikelola secara Syariah secara *end to end* mulai dari pengerahan, pemupukan dan pemanfaatan yang tergambar pada diagram proses bisnis berikut ini:

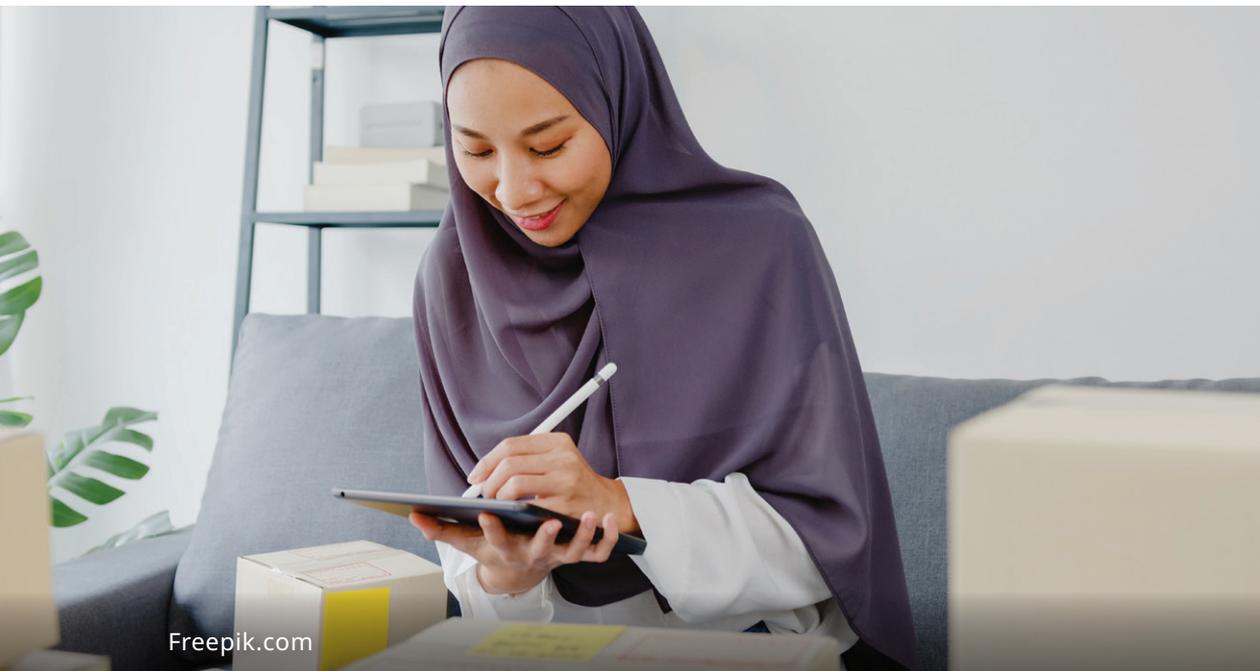


ALUR OPERASI	
1	Pendaftaran peserta (Pasal 9)
2a	Pendaftaran ke KSEI
2b	SID dan IFUA
3	Tagihan simpanan (Pasal 14)
4a	Pembayaran tagihan peserta (Pasal 18)
4b	Instruksi pembelian unit penyertaan ( <i>Subscription</i> ) ke KPPTS
4c	Alokasi unit penyertaan dan unit <i>balance</i>
5a	Alokasi dana (Pasal 37)
5b	KIK (Pasal 23)
6a	Daftar prioritas penerima manfaat
6b	Permohonan fasilitas pembiayaan perumahan
7a	Penyaluran dana pemanfaatan
7b	Penyerahan efek pemanfaatan
8a	Pengembalian simpanan (Pasal 14)
8b	Informasi unit saldo penyertaan

Penjelasan alur operasional Tapera berprinsip syariah, sesuai dengan Undang-undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat:

1. Pendaftaran peserta Tabungan Perumahan Rakyat, sesuai dengan Pasal 9 adalah sebagai berikut:

- a. Pekerja wajib didaftarkan oleh pemberi kerja.
  - b. Pekerja mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sesuai upah minimum, wajib menjadi peserta. Sedangkan pekerja mandiri yang berpenghasilan di bawah upah minimum juga dapat menjadi peserta. Caranya dengan mendaftarkan diri sendiri langsung ke BP Tapera.
2. Proses pendaftaran peserta kepada lembaga penyimpanan dan penyelesaian:
- a. BP Tapera mendaftarkan peserta kepada PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian untuk pembuatan *single investor identification* (SID) dan *investor fund unit account* (IFUA).
  - b. PT Kustodian Sentral Efek Indonesia akan mengirimkan SID dan IFUA secara *real-time* kepada BP Tapera.
3. BP Tapera memberikan tagihan jumlah pembayaran kepada pemberi kerja/pekerja mandiri. Besaran simpanan dan mekanisme penyetoran simpanan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku
4. Proses pembayaran simpanan peserta adalah sebagaimana berikut:
- a. Pemberi kerja atau pekerja mandiri membayar tagihan iuran simpanan sesuai dengan jumlah *billing info* yang diterbitkan oleh BP Tapera.
  - b. BP Tapera menginstruksi pembelian unit penyertaan (*subscription*) Kontrak Pengelolaan Dana Tapera Syariah (KPDTS) sesuai dengan penerimaan setoran Simpanan di Rekening Dana Tapera Syariah.
  - c. Pembayaran simpanan peserta yang diterima di rekening dana Tapera di bank kustodian akan diinvestasikan dalam



Freepik.com

- Kontrak Pengelolaan Dana Tapera Syariah (KPDTS) dalam bentuk unit penyertaan beserta saldonya. Dana simpanan peserta di alokasikan kedalam :
- a. Simpanan Peserta, terbagi dalam alokasi dana pemupukan, dana pemanfaatan, dan dana cadangan dengan komposisi persentase tertentu yang ditetapkan oleh BP Tapera.
  - b. Dalam rangka pemupukan dana Tapera, manajer investasi dan bank kustodian melakukan kontrak investasi kolektif. Manajer investasi yang ditunjuk oleh BP Tapera melakukan investasi pada instrumen investasi yang aman dan menguntungkan.
5. Pemanfaatan dana Tapera dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta.
- a. BP Tapera menetapkan skema pembiayaan perumahan dengan tarif yang terjangkau bagi peserta yang memenuhi persyaratan dan kriteria. Skema pembiayaan perumahan

meliputi skema pembiayaan untuk pemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah. Peserta yang telah mengikuti program tabungan perumahan dapat diusulkan menjadi peserta prioritas dalam pemanfaatan skema pembiayaan perumahan.

- b. Pembiayaan perumahan disalurkan melalui bank atau perusahaan pembiayaan yang khusus menangani pembiayaan perumahan dan yang ditunjuk oleh BP Tapera. Peserta Tapera mengajukan permohonan pembiayaan perumahan melalui lembaga keuangan syariah yang ditunjuk oleh BP Tapera.
6. Proses pengajuan dana pemanfaatan untuk pembiayaan perumahan kepada peserta Tapera:
- a. Bank atau perusahaan pembiayaan mengajukan permohonan dana pemanfaat kepada BP Tapera sejumlah peserta yang berhak mendapatkan pembiayaan perumahan.
  - b. Dalam penyaluran pembiayaan perumahan, bank atau perusahaan pembiayaan memperoleh dana dari BP Tapera dan menyerahkan aset berupa efek kepada BP Tapera dalam nilai yang sama.
7. Proses pengembalian simpanan
- a. Peserta yang berakhir kepesertaannya berhak memperoleh pengembalian simpanan dan hasil pemupukannya.
  - b. Peserta memperoleh pengembalian simpanan dan hasil pemupukan dana Tapera berdasarkan pada informasi unit saldo penyertaan yang dimiliki peserta dikalikan nilai aktiva bersih per unit penyertaan pada tanggal berakhirnya kepesertaan. Kemudian simpanan dan hasil pemupukan dibayarkan oleh BP Tapera melalui bank kustodian kepada peserta atau ahli waris.

Kontrak dalam model bisnis layanan syariah Tapera dengan mitra, meliputi:

1. Dalam bidang pengalihan dana, BP Tapera dengan peserta dapat menggunakan akad wakalah bil ujah. Hal ini merujuk kepada UU No 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat Pasal 14 dan Fatwa DSN MUI No 105 Tahun 2016.
2. Dalam bidang pengalihan dana, BP Tapera dengan bank kustodian dapat menggunakan akad wakalah bil ujah.
3. Dalam bidang pemupukan dana, BP Tapera dengan Manajer Investasi dapat menggunakan akad wakalah bil ujah atau wakalah bil Istitsmar
4. Dalam bidang pemanfaatan dana, BP Tapera dengan bank pelaksana atau perusahaan pembiayaan pelaksana dapat menerbitkan efek syariah (sukuk) *mudharabah* atau *mudharabah muqayadah*.
5. Sedangkan bank syariah atau perusahaan pembiayaan syariah sebagai bank penyalur dengan peserta BP Tapera dapat menggunakan produk pembiayaan perumahan Tapera dengan akad ; *musyarakah mutanaqishah (Partnership)*, *ijarah muntahiyah bit tamlik (sewa-beli)*, *isthisna'* (jual-beli pesanan/ minta dibuatkan), atau *murabahah* (jual-beli dengan keuntungan yang telah ditentukan di awal kontrak).

### 3. Skema Pengelolaan Tapera Berprinsip Syariah

#### A. Pengerahan

Peserta Tapera yang selanjutnya disebut peserta adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan. (Sumber: UU Nomor 4 Tahun 2016 Pasal 1 huruf 3).



Sumber: PP Nomor 25 Tahun 2020 Pasal 15 Ayat (2)

Besaran simpanan peserta ditetapkan sebesar 3% dari upah untuk peserta pekerja dan penghasilan untuk peserta pekerja mandiri. Besaran simpanan peserta pekerja ditanggung bersama oleh pemberi kerja sebesar 0,5 % dan pekerja sebesar 2,5%. Akad yang digunakan pada produk simpanan peserta Tapera syariah menggunakan akad wakalah bil ujarah. Peserta bertindak sebagai pemberi kuasa, dan BP Tapera menjadi penerima kuasa untuk mengelola dana iuran peserta.

URAIAN	DESKRIPSI
Dasar Hukum	Subtansi Fatwa DSN-MUI No 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad Wakalah Bil Ujrah
Definisi	Akad wakalah atau pemberian kuasa yang disertai dengan imbalan berupa ujarah (fee)
Ketentuan	<p>a. Dalam hal BP Tapera kekurangan biaya operasionalnya, maka dipenuhi dari sebagian hasil pemupukan Dana Tapera yang besarnya maksimal 5%. Berdasarkan pada PP Nomor 25 Tahun 2020 Pasal 41 ayat 2.</p> <p>b. Dalam hal terdapat biaya yang dibebankan atas pengelolaan dana Tapera, maka biaya tersebut dibebankan kepada KPPTS.</p>

## B. Pemupukan

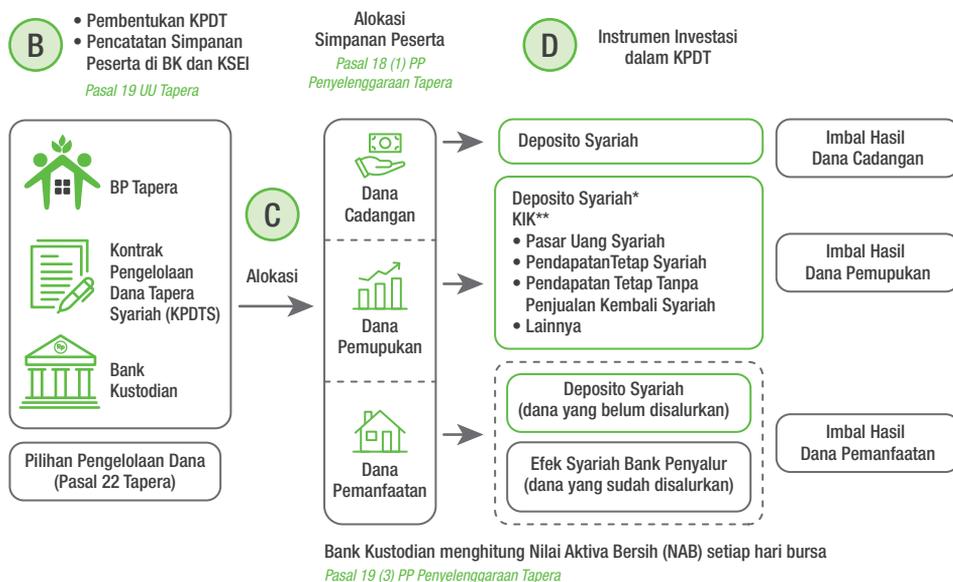
Simpanan peserta Tapera yang terkumpul beserta dana-dana lainnya akan dikelola BP Tapera agar mendapatkan imbal hasil yang optimal. Aktivitas pengelolaan dana untuk mendapatkan imbal hasil yang optimal ini dinamakan pemupukan. Dalam rangka pemupukan Dana Tapera, BP Tapera menunjuk Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk melakukan kontrak investasi kolektif sesuai UU Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat Pasal 23 Ayat 1.

Manajer Investasi melakukan investasi pada instrumen investasi yang aman dan menguntungkan peserta yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Akad antara BP Tapera dengan bank kustodian menggunakan *wakalah bil ujarah*, sedangkan akad antara BP Tapera dan

Manajer Investasi menggunakan *wakalah bil ujah* atau *wakalah bil istitsmar*. Akad antara Manajer Investasi dengan Bank Kustodian dalam membentuk KIK dengan menggunakan akad *wakalah bil ujah*.

Dalam kegiatan investasi, BP Tapera bertindak untuk dan atas nama wakil dari peserta.



Bank Kustodian menghitung Nilai Aktiva Bersih (NAB) setiap hari bursa  
 Pasal 19 (3) PP Penyelenggaraan Tapera

**KETERANGAN :**

- \* Alokasi ditentukan berdasarkan profil usia pensiun (*Maturity Profile*) Peserta (Pasal 12 ayat 12 Peraturan BP Tapera No. 5 tahun 2021)
- \*\* Dana Pemanfaatan yang belum digunakan dan dana cadangan harus disimpan dalam bentuk deposito (Pasal 18 ayat 6 PP No 25 tahun 2020)

Dana Tapera sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 huruf a bersumber dari :

1. Hasil penghimpunan simpanan peserta
2. Hasil pemupukan simpanan peserta
3. Hasil pengembalian pembiayaan dari peserta
4. Hasil pengalihan aset tabungan perumahan pegawai negeri Sipil yang dikelola oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil

5. Dana wakaf
6. Dana lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### C. Pemanfaatan

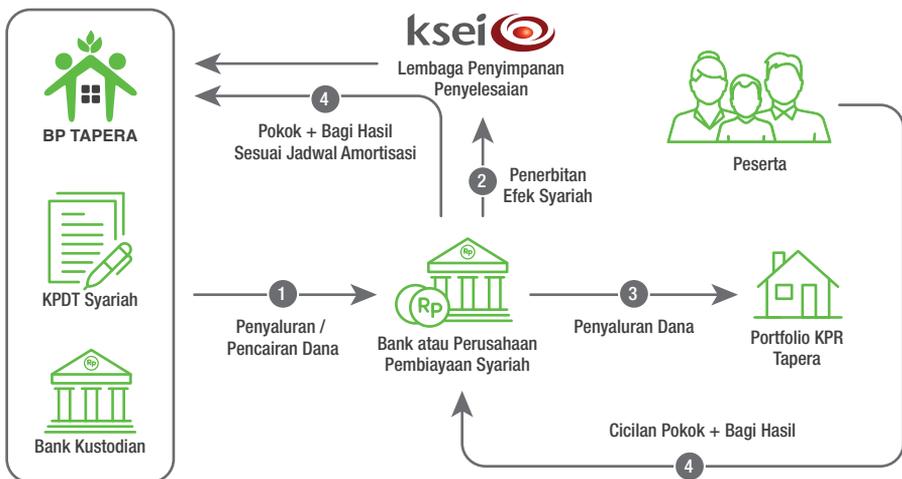
Dalam kegiatan pemanfaatan, BP Tapera memberikan pembiayaan perumahan syariah kepada MBR melalui Bank penyalur yang telah bekerja sama dengan BP Tapera. Bank penyalur akan menerbitkan efek yang akan dibeli oleh BP Tapera, *proceed* dari penerbitan efek tersebut akan digunakan untuk menyalurkan KPR Tapera kepada peserta Tapera yang memenuhi syarat.

Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan untuk:

1. Pembelian rumah baru (*ready stock*)
2. Pembangunan rumah
3. Perbaikan rumah

Penerbitan efek syariah untuk penyalurkan dana Tapera oleh Bank Penyalur atau perusahaan Pembiayaan: Skema Sukuk *Mudharabah Muqayyadah*

#### Skema Penerbitan Efek Syariah : Mudharabah Muqayyadah



## 4. Akad yang digunakan antara Peserta dengan Bank Penyalur atau Perusahaan Pembiayaan Syariah

Akad yang dapat digunakan dalam KPR Tapera, antara lain:

### A. Murabahah

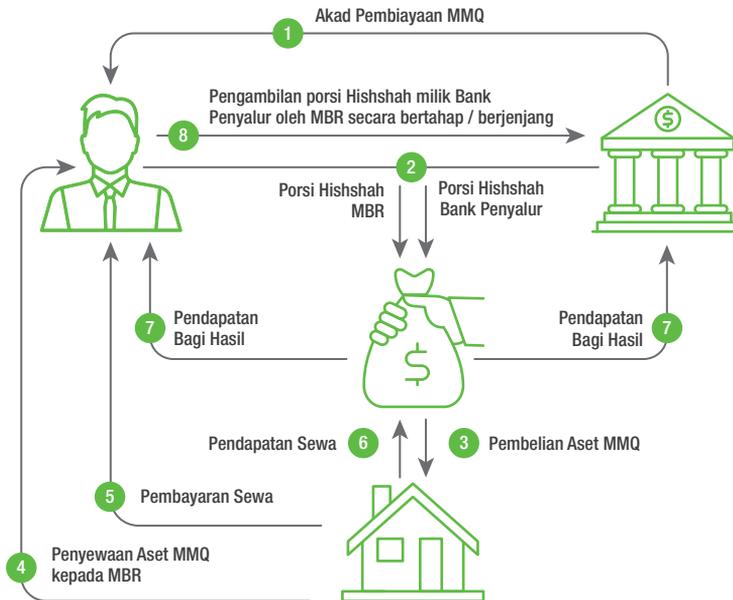


URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.</b> Yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.</li> <li>2. <b>Peraturan OJK No 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.</b> Yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utang/kewajibannya.</li> </ol>

URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<p>3. <b>Peraturan BP Tapera No 3 Tahun 2020 tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tapera.</b></p> <p>Yaitu jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.</p>
Prinsip	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaku (bank syariah sebagai penjual dan MBR sebagai pembeli).</li> <li>2. Objek (harus halal, jelas kualitas, kuantitas, harga perolehan, dan spesifikasinya).</li> <li>3. Harga (harga jual = harga beli (perolehan) ditambah dengan margin).</li> <li>4. Akad (perjanjian tertulis antara penjual dan pembeli).</li> <li>5. Jangka waktu (sesuai kesepakatan).</li> <li>6. Uang muka (dapat menggunakan uang muka saat kesepakatan awal).</li> <li>7. Jaminan (diperbolehkan meminta jaminan).</li> </ol>
Contoh	<p>Objek jual beli: rumah Tapera          Harga beli: Rp. 150.500.000          Margin (setara 5%): Rp. 75.250.000  <b>Harga jual: Rp. 225.750.000</b>          Jangka waktu: 10 Tahun          Angsuran: Rp. 1.881.250</p>

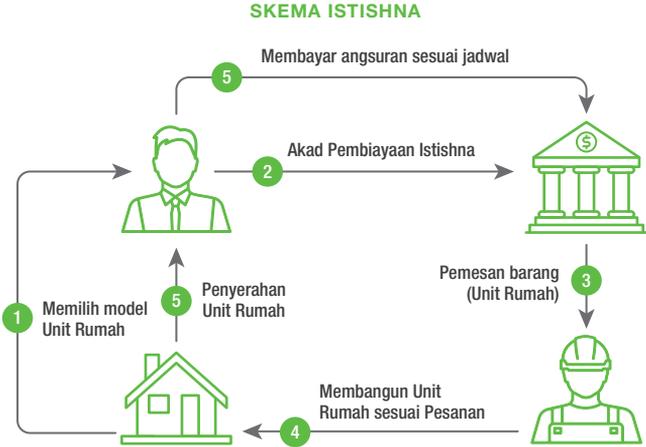


## B. Musyarakah Mutanaqishah



URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="404 273 1025 352">1. <b>Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah.</b> Yaitu <i>musyarakah</i> atau <i>syirkah</i> yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (<i>syarik</i>) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.</li> <li data-bbox="404 574 1076 654">2. <b>Peraturan OJK No 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.</b> Yaitu pembiayaan <i>musyarakah</i> yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (<i>syarik</i>) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.</li> <li data-bbox="404 875 1106 955">3. <b>Peraturan BP Tapera No 3 Tahun 2020 tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tapera.</b> Yaitu <i>musyarakah</i> atau <i>syirkah</i> yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (<i>syarik</i>) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.</li> </ol>
Prinsip Dasar	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="404 1188 1097 1308">1. Aspek syariah (adanya <i>wa'ad</i> bahwa bank syariah akan menjual <i>hishshah</i> secara bertahap dan nasabah (MBR) wajib membelinya.</li> <li data-bbox="404 1336 1076 1504">2. Porsi modal (porosi modal bank syariah akan menurun dan di akhir masa pembiayaan, porsinya menjadi 0% sementara porsi nasabah (MBR) menjadi 100%.</li> <li data-bbox="404 1531 1091 1611">3. Usaha (penyewaan atas barang yang menjadi objek akad).</li> </ol>

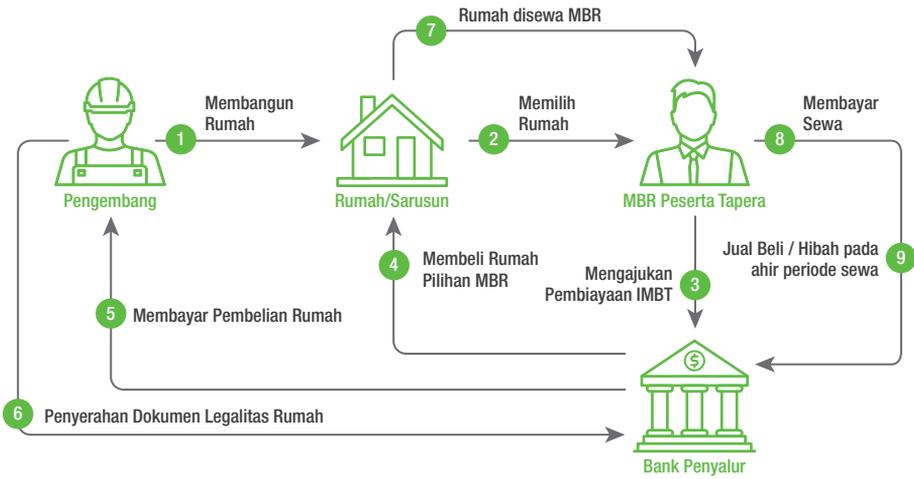
C. Istishna



URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<p>1. <b>Fatwa DSN-MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Istishna.</b></p> <p>Yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, <i>mustashni</i>) dan penjual (pembuat, <i>shani</i>).</p> <p>2. <b>Peraturan OJK No 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.</b></p> <p>Yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat.</p>

URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<p>3. Peraturan BP Tapera No 3 Tahun 2020 tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tapera.</p> <p>Yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, <i>mustashni'</i>) dan penjual (pembuat, <i>shani'</i>).</p>
Prinsip	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaku (Bank syariah sebagai penyedia dana dalam rangka membelikan barang yang dibutuhkan MBR dan MBR sebagai pembeli).</li> <li>2. Objek (harus halal, jelas kualitas, kuantitas, harga perolehan, dan spesifikasinya).</li> <li>3. Harga (harga jual = harga beli (perolehan) ditambah dengan margin. Tidak diperkenankan memungut margin <i>during construction</i> dari nasabah).</li> <li>4. Akad (perjanjian tertulis antara penjual dan pembeli).</li> <li>5. Jangka waktu (sesuai kesepakatan).</li> <li>6. Uang muka (dapat menggunakan Uang Muka saat kesepakatan awal).</li> <li>7. Jaminan (diperbolehkan meminta jaminan).</li> </ol>

### D. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik



URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2000 Tentang Al-Ijarah al-Muntahiyah Bit Tamlik.</b> Yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.</li> <li><b>Peraturan OJK No 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.</b> Yaitu penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.</li> </ol>

URAIAN	DESKRIPSI
Definisi	<p><b>3. Peraturan BP Tapera No 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tapera.</b></p> <p>Yaitu akad ijarah atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah.</p>
Prinsip	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaku (bank syariah bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas objek sewa).</li> <li>2. Objek (barang yang digunakan untuk mendapatkan manfaatnya).</li> <li>3. Akad (dilakukan akad ijarah dengan ditambahkan wa'ad untuk pengalihan kepemilikan di akhir periode akad).</li> <li>4. Harga (dapat dilakukan penyesuaian sesuai kesepakatan bersama).</li> </ol>



## BAB VI

### Program Perumahan Rakyat dan Tujuan Syariah *(Maqashid Syariah)*





“

*Keadilan adalah meletakkan sesuatu  
pada tempatnya*

”

(Imam Ghazali)



## 1. Menjaga Agama

### حِفْظُ الدِّينِ

#### A. Pengertian

Pengertian tentang agama (*din*) adalah ketaatan dan ketundukan, Islam adalah sikap tunduk dan *khusyu'*, serta syahadat terhadap Allah, berdasarkan pada QS. Ali Imran [3]:19,

إِنَّ الدِّينَ عِنْدَ اللَّهِ الْإِسْلَامُ ۗ وَمَا اخْتَلَفَ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ إِلَّا مِنْ بَعْدِ مَا جَاءَهُمُ الْعِلْمُ بَغْيًا بَيْنَهُمْ ۗ وَمَنْ يَكْفُرْ بِآيَاتِ اللَّهِ فَإِنَّ اللَّهَ سَرِيعُ الْحِسَابِ (آل عمران: ٩١)

“*Sesungguhnya agama di sisi Allah ialah Islam. Tidaklah berselisih orang-orang yang telah diberi Kitab kecuali setelah mereka memperoleh ilmu, karena kedengkian di antara mereka. Barangsiapa ingkar terhadap ayat-ayat Allah, maka sungguh, Allah sangat cepat perhitungan-Nya*”. (QS. Ali Imran [3]:19)

## B. Peran Rumah dalam Menjaga Agama

Rumah merupakan sarana kebutuhan dasar yang penting bagi umat manusia. Memiliki peran dan kontribusi dalam melestarikan agama. Tempat untuk mendidik moralitas dan agama bagi keluarga dan lingkungan sekitar. Peran pendidikan di rumah memiliki hal yang sangat penting dalam membentuk karakter berdasarkan nilai agama.

Tujuan dari rumah (*maskan*) adalah untuk beribadah kepada Allah. Rumah mempunyai fungsi strategis untuk membentuk dan memelihara hubungan antara manusia dan Allah, mencakup banyak aspek diantaranya adalah beribadah semisal shalat. Berdasarkan pada hadis riwayat Bukhari:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ قَالَ حَدَّثَنَا يَحْيَى عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ أَخْبَرَنِي نَافِعٌ عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ اجْعَلُوا فِي بُيُوتِكُمْ مِنْ صَلَاتِكُمْ وَلَا تَتَّخِذُوهَا قُبُورًا (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

*Telah menceritakan kepada kami [Musadad] berkata: telah menceritakan kepada kami [Yahya] dari [‘Ubaidillah bin ‘Umar] berkata: telah mengabarkan kepadaku [Nafi’] dari [Ibnu ‘Umar] dari Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: “Jadikanlah (sebagian dari) shalat kalian ada di rumah-rumah kalian, dan jangan kalian jadikan ia sebagai kuburan.” (HR. Bukhari)*

Selain itu, rumah merupakan sumber ketenangan dan keberkahan bagi manusia, jika digunakan untuk berzikir dan

tadabur firman-firman Allah. Sesuai dengan hadis dari Ibnu Majah, sebagaimana berikut ini:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ وَعَلِيُّ بْنُ مُحَمَّدٍ قَالَ حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ  
عَنِ الْأَعْمَشِ عَنْ أَبِي صَالِحٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ نَفَسَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا  
نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ  
اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي  
الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ وَمَنْ  
سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ وَمَا  
اجْتَمَعَ قَوْمٌ فِي بَيْتٍ مِنْ بُيُوتِ اللَّهِ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَيَتَدَارَسُونَهُ  
بَيْنَهُمْ إِلَّا حَفَّتْهُمُ الْمَلَائِكَةُ وَنَزَلَتْ عَلَيْهِمُ السَّكِينَةُ وَعَشِيَتْهُمْ الرَّحْمَةُ  
وَذَكَرَهُمُ اللَّهُ فِيمَنْ عِنْدَهُ وَمَنْ أَبْطَأَ بِهِ عَمَلُهُ لَمْ يُسْرِعْ بِهِ نَسَبُهُ  
(رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

*Telah menceritakan kepada kami [Abu Bakr bin Abu Syaibah] dan [Ali bin Muhammad] keduanya berkata: telah menceritakan kepada kami [Abu Mu'awiyah] dari [Al A'masy] dari [Abu Shalih] dari [Abu Hurairah] ia berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Barangsiapa mengilangkan kesusahan seorang muslim di dunia maka Allah akan menghilangkan kesusahannya pada hari kiamat. Barangsiapa menutupi aib seorang muslim di dunia maka Allah akan menutupi aibnya di dunia dan akhirat. Barangsiapa memudahkan seorang muslim maka Allah akan memudahkannya di dunia dan akhirat. Allah akan menolong seorang hamba selama hamba tersebut menolong saudaranya. Dan barangsiapa meniti jalan untuk menuntut ilmu maka Allah akan memudahkan jalan baginya ke surga. Dan tidaklah suatu kaum berkumpul di rumah dari rumah-rumah Allah, mereka membaca*

*kitab Allah dan mempelajarinya kecuali para malaikat akan menaungi, ketenangan akan turun, rahmat akan menyertainya dan Allah akan menyebut-nyebut mereka di hadapan makhluk yang ada di sisi-Nya, dan barangsiapa diperlambat oleh amalnya maka tidak akan bisa dipercepat oleh nasabnya. (HR. Ibn Majah)*

### **C. Peran Tabungan Perumahan Rakyat dalam Menjaga Agama**

Menjaga agama merupakan tujuan yang terpenting dari lima (5) tujuan Syariah (*maqashid syariah*). Menjaga agama merupakan kewajiban manusia sebagai hamba Allah, yang merupakan tujuan dari penciptaan manusia. Menjaga agama adalah menegakkan rukun-rukun agama dan ketentuan-ketentuan syariah yang diaplikasikan dan implementasikan dalam kehidupan manusia dan melawan segala bentuk perbuatan yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Sesuai dengan mandat UU Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, pemupukan dana Tapera untuk meningkatkan nilai dana tersebut dapat dilakukan dengan prinsip syariah bagi peserta. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Peserta Tapera dapat memilih prinsip pengelolaan tabungan perumahan sesuai dengan prinsip syariah.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat menjelaskan, pengelolaan dana Tapera dengan prinsip syariah adalah suatu sistem dan mekanisme yang digunakan untuk melakukan penerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dengan prinsip syariah. Selain itu, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Perumahan Bagi



Ekosistem halal dan pembiayaan perumahan berbasis syariah | Dok. BP Tapera

Peserta Tabungan Perumahan Rakyat bahwa pembiayaan pemilikan rumah Tapera syariah diperuntukan bagi peserta yang memilih prinsip pengelolaan dengan prinsip syariah. Maka semua aspek yang berkaitan erat dengan bisnis dan layanan syariah Tapera harus sesuai dengan kepatuhan dan ketaan terhadap syariah.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Penerapan prinsip syariah dalam kegiatan layanan dan bisnis syariah pengelolaan dana Tapera, meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, *maisir*, *gharar*, haram, dan zalim.

Penyelenggaraan bisnis dan layanan syariah Tapera dimaksudkan untuk memberikan kemudahan kepada peserta, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Maksudnya adalah untuk mewujudkan tujuan dari agama, yaitu kehidupan yang berkah dan mendapatkan *falah*. Berkah merupakan berkembang dan bertambahnya kebaikan. Imam Raghīb al Isfahani menjelaskan bahwa keberkahan adalah meneguhkan kebaikan ilahi dalam sesuatu. QS. Al-A'raf [7] : 96,

وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ الْقُرَىٰ آمَنُوا وَاتَّقَوْا لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَاتٍ مِّنَ السَّمَاءِ  
وَالْأَرْضِ وَلَكِن كَذَّبُوا فَأَخَذْنَاهُم بِمَا كَانُوا يَكْسِبُونَ (الأعراف: ٦٩)

*“Dan sekiranya penduduk negeri beriman dan bertakwa, pasti Kami akan melimpahkan kepada mereka berkah dari langit dan bumi, tetapi ternyata mereka mendustakan (ayat-ayat Kami), maka Kami siksa mereka sesuai dengan apa yang telah mereka kerjakan”.* (QS. Al-A'raf [7] : 96)

Sedangkan *falah* adalah mendapatkan keberuntungan, keberhasilan dan keselamatan, serta kejayaan di dunia dan akhirat. *Falah* atau keberuntungan yang terbesar adalah keridhaan Allah. Maka tujuan dari kehidupan manusia yang hakiki adalah keridhaan Allah, karena itu adalah pintu untuk mendapatkan keberuntungan, keberhasilan dan keselamatan, serta kejayaan yang sejati, baik di dunia dan akhirat. Berdasarkan pada Alquran,

وَرِضْوَانٌ مِّنَ اللَّهِ أَكْبَرُ ذَلِكَ هُوَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ (التوبة: ٢٧)

*“Dan keridhaan Allah lebih besar. Itulah kemenangan yang agung”.*  
(QS. At-Taubah [9] : 72)

Keridhaan Allah adalah dalam sesuatu yang telah dihalalkan oleh-Nya, dan kemurkaan Allah dalam sesuatu yang telah diharamkan, seperti riba. Perbuatan riba dapat mengantarkan

kepada kemurkaan Allah, karena riba merupakan perbuatan zalim, dan dapat memecah-belah persaudaraan antarmanusia.

Larangan riba merupakan salah satu sarana untuk menjaga agama, karena perbuatan riba membawa kesengsaraan kepada semua mitra strategis (*stakeholder*) dalam ekosistem bisnis tersebut. Berdasarkan pada hadis nabi tentang laknat bagi pelaku transaksi riba.

عن عبدالله بن مسعود لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آكِلَ الرِّبَا، وَمُؤْكِلَهُ، وَكَاتِبَهُ، وَشَاهِدِيهِ، وَقَالَ: هُمْ سَوَاءٌ (رواه مسلم)

*Jabir Radliyallaahu ‘anhu berkata: Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wa Sallam melaknat pemakan riba, pemberi makan riba, penulisnya, dan dua orang saksinya. Beliau bersabda: “Mereka itu sama.” (HR Muslim)*

Tujuan agama adalah membawa manusia kepada keberkahan hidup, keselamatan dan falah. Substansi dari menjaga agama adalah menghilangkan kemudharatan untuk mencapai kemaslahatan, dan kebaikan (ihsan) dalam kehidupan manusia, baik secara individu maupun masyarakat.

Bisnis dan layanan syariah Tabungan Perumahan Rakyat merupakan implementasi dari sila pertama pertama Pancasila: *Ketuhanan Yang Mahaesa*. Realisasi amanah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, serta upaya dalam menjaga agama untuk mewujudkan negara yang aman, sentosa, adil dan beradab sesuai dengan pesan dalam QS. Saba’ [34]:15,

بَلَدَةٌ طَيِّبَةٌ وَرَبُّ غَفُورٌ (سباء : ٥١)

*(Negerimu) adalah negeri yang baik (nyaman) sedang (Tuhanmu) adalah Tuhan Yang Maha Pengampun.” (QS. Saba’ [34] : 15)*

## 2. Menjaga Keselamatan Jiwa

### حِفْظُ النَّفْسِ

#### A. Pengertian Menjaga Keselamatan Jiwa

Rumah merupakan asas untuk menjaga keselamatan jiwa, stabilitas dan keamanan bagi individu dan keluarga. Sebagai benda yang menunjang kehidupan sosial, emosional, dan ekonomi, rumah menjadi tempat orang berlindung dan hidup dengan tenang, aman, serta bermartabat.

Perumahan adalah hak asasi yang mendasar bagi manusia. Perumahan yang layak diakui sebagai bagian dari hak atas standar hidup yang layak, sebagaimana tercantum dalam pasal 25 Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (*Universal Declaration of Human Rights*) tahun 1948.

Hukum hak asasi manusia internasional mengakui hak atas perumahan yang layak dan hak atas privasi seseorang. Rumah layak huni (*adequate housing*) merupakan salah satu sarana untuk menjaga keselamatan manusia (*hifzun nafs*). Ibn Ashur dalam kitabnya *Maqashidus Syari'ah al-Islamiyyah*, mengemukakan bahwa menjaga jiwa (*hifzun nafs*) adalah

وَمَعْنَى حِفْظِ النَّفْسِ حِفْظُ الْأَرْوَاحِ مِنَ التَّلْفِ أَفْرَادًا وَعُمُومًا ، لِأَنَّ الْعَالِمَ مُرَكَّبٌ مِنْ أَفْرَادِ الْإِنْسَانِ ، وَفِي كُلِّ نَفْسٍ خَصَائِصُهَا الَّتِي بِهَا بَعْضُ قِوَامِ الْعَالَمِ...بَلِ الْحِفْظُ أَهْمُهُ حِفْظُهَا عَنِ التَّلْفِ قَبْلَ وَقُوعِهِ

Artinya, “Makna *hifzhu alnufus* (menjaga jiwa) adalah menjamin keselamatan nyawa dari kemusnahan baik secara individual maupun masyarakat, karena dunia ini terdiri dari kumpulan individu. Setiap jiwa memiliki keistimewaan yang berkontribusi

*kepada tetap teguh dan tegaknya kehidupan dunia... Adapun menjaga jiwa (hifzhu al nafs) merupakan suatu usaha untuk menjaga dan menjamin keselamatan jiwa manusia dari kepunahan.*

Perumahan yang memadai memberikan rasa aman, memiliki tingkat keamanan bagi pemiliknya, menjamin perlindungan terhadap pengusuran paksa, pelecehan dan ancaman lainnya. Kegagalan untuk menyediakan rumah yang layak, selain tidak dapat melindungi jiwa, juga menunjukkan ketidakhadiran pemerintah dalam menyediakan hak atas perumahan yang layak.

Akses terhadap perumahan yang layak dapat menjadi prasyarat untuk menikmati beberapa hak asasi manusia, termasuk hak atas pekerjaan, kesehatan, jaminan sosial hak untuk memilih, privasi atau pendidikan. Jalan untuk mencari nafkah dapat terganggu ketika seseorang direlokasi setelah pengusuran ke tempat yang jauh dari peluang kerja.

Tanpa bukti kependudukan di atas rumah yang layak, masyarakat mungkin tidak dapat memilih, menikmati layanan sosial atau menerima perawatan kesehatan. Sekolah mungkin menolak untuk mendaftarkan anak-anak dari daerah tempat tinggal yang tidak layak, karena tempat tinggal mereka tidak memiliki status resmi. Tempat tinggal yang tidak memadai dapat berdampak pada hak atas kesehatan; sangat mungkin penghuninya mudah terserang gangguan kesehatan akibat lingkungan yang tidak layak.

## B. Dasar Hukum

### 1. Alquran

#### a. QS. An-Nisa'[4] : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا (النساء: ٩٢)

*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Mahapenyayang kepadamu. (QS. An-Nisa'[4] : 29)*

#### b. QS. Al-Ma'idah [5] : 32

مَنْ أَجَلَ ذَلِكُمْ كَتَبْنَا عَلَىٰ بَنِي إِسْرَائِيلَ أَنَّهُ مَن قَتَلَ نَفْسًا بِغَيْرِ  
نَفْسٍ أَوْ فَسَادٍ فِي الْأَرْضِ فَكَأَنَّمَا قَتَلَ النَّاسَ جَمِيعًا وَمَنْ أَحْيَاهَا  
فَكَأَنَّمَا أَحْيَا النَّاسَ جَمِيعًا ۗ وَلَقَدْ جَاءَتْهُمْ رُسُلُنَا بِالْبَيِّنَاتِ ثُمَّ إِنَّ  
كَثِيرًا مِّنْهُمْ بَعَدَ ذَلِكَ فِي الْأَرْضِ لَمُسْرِفُونَ (المائدة: ٢٣)

*“Oleh karena itu Kami tetapkan (suatu hukum) bagi Bani Israil, bahwa barangsiapa membunuh seseorang, bukan karena orang itu membunuh orang lain, atau bukan karena berbuat kerusakan di bumi, maka seakan-akan dia telah membunuh semua manusia. Barangsiapa memelihara kehidupan seorang manusia, maka seakan-akan dia telah memelihara kehidupan semua manusia. Sesungguhnya Rasul Kami telah datang kepada mereka dengan (membawa) keterangan-keterangan*

yang jelas. Tetapi kemudian banyak di antara mereka setelah itu melampaui batas di bumi. (QS. Al-Ma'idah [5] : 32)

## 2. Hadis riwayat Muslim

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لَا تَحَاسَدُوا، وَلَا تَتَنَاجَشُوا، وَلَا تَبَاغُضُوا، وَلَا تَدَابَرُوا، وَلَا يَبِعْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَعْضٍ بَغِضًا، وَكُونُوا عِبَادَ اللَّهِ إِخْوَانًا، الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ، لَا يَظْلِمُهُ، وَلَا يَخْذُلُهُ، وَلَا يَكْذِبُهُ، وَلَا يَحْقِرُهُ، الثَّقَوَى هَاهُنَا - وَيُشِيرُ إِلَى صَدْرِهِ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ - بِحَسْبِ امْرِئٍ مِنَ الشَّرِّ أَنْ يَحْقِرَ أَخَاهُ الْمُسْلِمَ، كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ دَمُهُ وَمَالُهُ وَعَرَضُهُ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ)

*“Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu dia berkata, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: ”Janganlah kalian saling dengki, melakukan najasy, saling membenci, saling membelakangi dan sebagian dari kalian menjual apa yang dijual saudaranya. Jadilah kalian semua hamba-hamba Allah yang bersaudara. Seorang muslim adalah saudara bagi muslim yang lain, sehingga dia tidak boleh menzaliminya, menghinanya, mendustakannya dan merendharkannya. Takwa itu letaknya di sini –sambil menunjuk ke dadanya sebanyak tiga kali– cukuplah seseorang itu dalam kejelekan selama dia merendahkan saudaranya sesama muslim. Setiap muslim terhadap muslim lainnya haram dan terjaga darah, harta dan kehormatannya.” (HR. Muslim)*

### C. Aplikasi Menjaga Jiwa dalam Pembiayaan Perumahan

Hak atas perumahan yang layak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang diakui oleh Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (DUHAM) Tahun 1948. Pasal 25 ayat (1) menegaskan, sebagai berikut,

*“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan diri dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan, dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur; menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya“.*

Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, adalah tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Dalam hal ini, negara harus melindungi dan menyediakan akses bagi seluruh penduduk terhadap sistem pembiayaan perumahan yang disertai dengan berbagai kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah, yaitu dalam bentuk penyediaan lahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan dan insentif fiskal, serta kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang berupa skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan/atau dana murah jangka panjang.

Oleh karena itu, pembentukan Undang-Undang Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), merupakan pelaksanaan amanat Pasal 124 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tapera merupakan perangkat untuk mengelola dana masyarakat secara bersama-sama dan saling menolong antarpeserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi peserta.

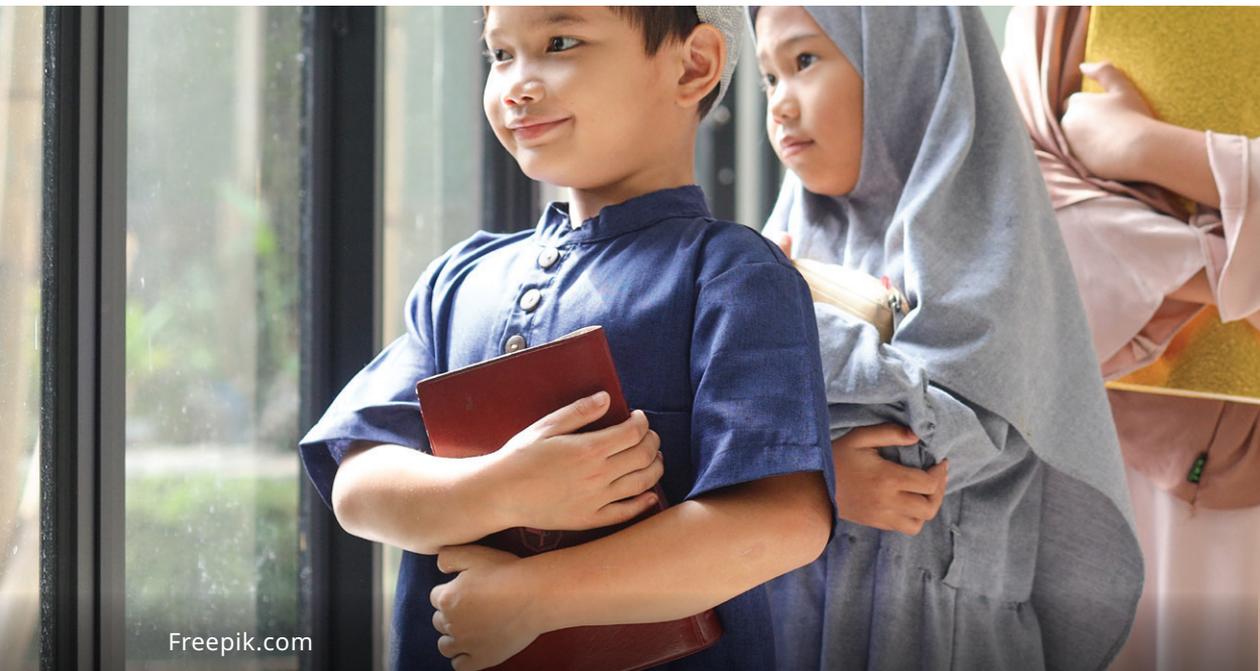
Salah satu upaya (*ikhtiar*) pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang terjangkau, layak huni, aman dan nyaman melalui program pembiayaan perumahan Tapera berprinsip syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan angsuran yang terjangkau. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, dijelaskan bahwa pembiayaan perumahan bagi peserta meliputi pembiayaan:

1. Pemilikan rumah
2. Pembangunan rumah
3. Perbaikan rumah

Syarat untuk mendapatkan pembiayaan perumahan bagi peserta Tapera dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Merupakan rumah pertama
2. Hanya diberikan 1 (satu) kali
3. Mempunyai nilai besaran tertentu untuk tiap-tiap pembiayaan perumahan.

Untuk mewujudkan tujuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna melindungi jiwa, maka BP Tapera mensyaratkan adanya tanggungan asuransi syariah bagi peserta yang memilih menggunakan pembiayaan syariah untuk melindungi jiwa mereka. Hal ini berfungsi sebagai perlindungan apabila peserta yang mempunyai tanggungan pembiayaan atau angsuran meninggal sebelum dapat melunasi pembiayaan perumahan tersebut. Karena berdasarkan fatwa



DSN MUI 21/DSN-MUI/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah, asuransi syariah adalah usaha untuk saling membantu dan berbagi di antara sejumlah orang atau pihak melalui investasi dalam bentuk aset atau *tabarru* yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi risiko tertentu menggunakan akad yang sesuai dengan syariah. Selain itu rumah berfungsi untuk melindungi jiwa manusia dari berbagai macam ancaman, baik hewan melata atau hujan, panas dan perubahan cuaca (*climate change*).

### 3. Menjaga Akal

#### حِفْظُ الْعَقْلِ

##### A. Pengertian Menjaga Akal

Salah satu keistimewaan manusia yang tidak dimiliki makhluk lain adalah akal. Organ spiritual ini merupakan pangkal dari wujud tindakan manusia. Akal mempunyai arti yang mendasar dalam agama, karena merupakan landasan tanggung jawab. Dengan akal, manusia dimuliakan dan diistimewakan di atas semua makhluk lainnya, dan membuat manusia menjadi pemimpin di muka bumi dan mengemban amanah dari Allah.

Alquran telah menganjurkan kepada manusia untuk menggunakan akalnya, melarang manusia untuk tidak menggunakan akal dalam menjalani kehidupan. Manusia yang mengabaikan anugerah akal dan tidak menggunakannya, maka ia akan jatuh ke tingkat yang lebih rendah dari binatang. QS. Al-Anfal [8] : 22

إِنَّ شَرَّ الدَّوَابِّ عِنْدَ اللَّهِ الصُّمُّ الْبُكْمُ الَّذِينَ لَا يَعْقِلُونَ (الأنفال: ٢٢)

*“Sesungguhnya makhluk bergerak yang bernyawa yang paling buruk dalam pandangan Allah ialah mereka yang tuli dan bisu (tidak mendengar dan memahami kebenaran) yaitu orang-orang yang tidak mengerti”. (QS. Al-Anfal [8]: 22)*

Menurut Tafsir Kementerian Agama, ayat di atas menjelaskan bahwa dalam hal ini mereka tidak mau membedakan mana seruan yang benar dan sebaliknya. Orang yang demikian itu disamakan dengan binatang, karena menyalah-nyaiakan akal sehingga tidak mau menuturkan kebenaran. Seandainya menggunakan akal, tentulah mereka mau mendengarkan seruan Nabi Muhammad serta mengikutinya.

Salah satu cara untuk menjaga akal adalah agama mengharamkan sesuatu yang merusak akal, misalnya minuman keras (khamr). Orang yang mengonsumsi minuman keras dilarang untuk shalat. Hal ini berdasarkan pada QS. An-Nisa' : 43

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَقْرَبُوا الصَّلَاةَ وَأَنْتُمْ سُكَارَىٰ حَتَّىٰ تَعْلَمُوا مَا تَقُولُونَ وَلَا جُنُبًا إِلَّا عَابِرِي سَبِيلٍ حَتَّىٰ تَغْتَسِلُوا ۗ وَإِنْ كُنْتُمْ مَرْضَىٰ أَوْ عَلَىٰ سَفَرٍ أَوْ جَاءَ أَحَدٌ مِنْكُم مِّنَ الْغَايِبِ أَوْ لَمَسْتُمُ النِّسَاءَ فَلَمْ تَجِدُوا مَاءً فَتَيَمَّمُوا صَعِيدًا طَيِّبًا فَامْسَحُوا بِوُجُوهِكُمْ وَأَيْدِيكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَفُورًا غَفُورًا (النساء: ٤٣)

*“Wahai orang yang beriman! Janganlah kamu mendekati shalat ketika kamu dalam keadaan mabuk, sampai kamu sadar apa yang kamu ucapkan, dan jangan pula (kamu hampiri masjid ketika kamu) dalam keadaan junub kecuali sekedar melewati jalan saja, sebelum kamu mandi (mandi junub). Adapun jika kamu sakit atau sedang dalam perjalanan atau sehabis buang air atau kamu telah menyentuh perempuan, sedangkan kamu tidak mendapat air; maka bertayamumlah kamu dengan debu yang baik (suci); usaplah wajahmu dan tanganmu dengan (debu) itu. Sungguh, Allah Maha Pemaaf, Maha Pengampun”.* (QS. An-Nisa' [4] : 43)

Konsumsi minuman keras (*khamar*) dan sejenisnya dapat menyebabkan seseorang kehilangan kesadaran. Selain itu lingkungan yang diramaikan warga yang gemar mengonsumsi minuman keras berpotensi tidak kondusif bagi perkembangan jiwa anak dan peningkatan kriminalitas. Pengaruh minuman keras dapat membuat kita kehilangan akal, harta benda, merusakkan tubuh, menghancurkan rumah tangga, dan keluarga.

Maka tidak heran, jika Imam Fakhruddin Razi dalam kitab tafsirnya menjelaskan bahwa minuman keras (*khamr*) merupakan musuh bagi akal manusia:

إِنَّ عَقْلَ الْإِنْسَانِ أَشْرَفَ صِفَاتِهِ ، وَالْحَمْرُ عَدُوُّ الْعَقْلِ ، وَكُلُّ مَا كَانَ  
عَدُوًّا الْأَشْرَفِ فَهُوَ أَخْسُ ، فَيَلْزَمُ أَنْ يَكُونَ شُرْبُ الْحَمْرِ أَخْسَ الْأُمُورِ ،  
وَتَفْرِيرُهُ : أَنَّ الْعَقْلَ إِتْمَا سُمِّيَ عَقْلًا ؛ لِأَنَّهُ يَجْرِي مَجْرَى عِقَالِ النَّاقَةِ ،  
فَإِنَّ الْإِنْسَانَ إِذَا دَعَاهُ طَبْعُهُ إِلَى فِعْلِ قَبِيحٍ ، كَانَ عَقْلُهُ مَانِعًا لَهُ  
مِنَ الْإِقْدَامِ عَلَيْهِ ، فَإِذَا شَرِبَ الْحَمْرُ بَقِيَ الطَّبْعُ الدَّاعِي إِلَى فِعْلِ  
الْقَبَائِحِ خَالِيًا عَنِ الْعَقْلِ الْمَانِعِ مِنْهَا

*“Akalseseorangmerupakan sifat yang paling mulia atau terhormat, dan minuman (khamr) adalah musuh akal manusia, dan segala sesuatu yang menjadi musuh akal manusia adalah sesuatu yang paling keji, maka minuman keras (khamar) merupakan hal yang paling keji. Kenapa disebut dengan akal, karena akal merupakan ikatan yang berjalan di alam pikiran manusia, ketika manusia ingin melakukan perbuatan buruk, maka akal yang mencegah manusia untuk melakukan perbuatan tersebut, namun jika manusia tersebut meminum minuman keras (khamr), maka sifat yang memanggilnya untuk melakukan perbuatan buruk tetap terbebas dari akal yang menghalanginya”.*

Perumahan dan permukiman yang baik adalah lingkungan perumahan yang memberikan rasa aman, berkontribusi dalam membangun peradaban manusia Indonesia seutuhnya berdasarkan pada Pancasila. Peningkatan akses ke perumahan yang terjangkau dapat meningkatkan kesejahteraan dan kesehatan akal, serta jiwa manusia. Perumahan yang layak, terjangkau, dan aman, dapat meningkatkan produktifitas manusia, serta menurunkan tingkat tekanan manusia (*stress*) bagi masyarakat dan keluarga.

## B. Dasar Hukum

### 1. Alquran

QS. Ali ‘Imran [3] : 190

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ لَآيَاتٍ لِّأُولِي  
الْأَلْبَابِ<sup>١</sup> (آل عمران: ٠٩١)

*“Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, dan pergantian malam dan siang terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang yang berakal”, (QS. Ali ‘Imran [3] : 190)*

QS. An-Nisa’ : [4] 43

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَقْرَبُوا الصَّلَاةَ وَأَنْتُمْ سُكَارَى حَتَّى تَعْلَمُوا مَا  
تَقُولُونَ وَلَا جُنُبًا إِلَّا عَابِرِي سَبِيلٍ حَتَّى تَغْتَسِلُوا<sup>٢</sup> وَإِنْ كُنْتُمْ مَرَضَى  
أَوْ عَلَى سَفَرٍ أَوْ جَاءَ أَحَدٌ مِّنْكُمْ مِنَ الْغَائِطِ أَوْ لَمَسْتُمُ النِّسَاءَ فَلَمْ  
تَجِدُوا مَاءً فَتَيَمَّمُوا صَعِيدًا طَيِّبًا فَامْسَحُوا بِوُجُوهِكُمْ وَأَيْدِيكُمْ<sup>٣</sup>  
إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَفُورًا غَفُورًا (النساء: ٣٤)

*“Wahai orang yang beriman! Janganlah kamu mendekati shalat ketika kamu dalam keadaan mabuk, sampai kamu sadar apa yang kamu ucapkan, dan jangan pula (kamu hampiri masjid ketika kamu) dalam keadaan junub kecuali sekedar melewati jalan saja, sebelum kamu mandi (mandi junub). Adapun jika kamu sakit atau sedang dalam perjalanan atau sehabis buang air atau kamu telah menyentuh perempuan, sedangkan kamu tidak mendapat air, maka bertayamumlah kamu dengan debu yang baik (suci); usaplah wajahmu dan tanganmu dengan (debu) itu. Sungguh, Allah Mahapemaaf, Mahapengampun” QS. (An-Nisa’ : [4] 43).*

QS. Az-Zumar [39]: 17-18

وَالَّذِينَ اجْتَنَبُوا الطَّاغُوتَ أَنْ يَعْبُدُوهَا وَأَنَابُوا إِلَى اللَّهِ لَهُمُ  
الْبُشْرَىٰ فَبَشِّرْ عِبَادِ الَّذِينَ يَسْتَمِعُونَ الْقَوْلَ فَيَتَّبِعُونَ أَحْسَنَهُ ۗ  
أُولَٰئِكَ الَّذِينَ هَدَى اللَّهُ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْأُولِيَاءُ (الزمر: ٧١-٨١)

*“Dan orang-orang yang menjauhi thagut (yaitu) tidak menyembahnya dan kembali kepada Allah, mereka pantas mendapat berita gembira; sebab itu sampaikanlah kabar gembira itu kepada hamba-hamba-Ku, (yaitu) mereka yang mendengarkan perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik di antaranya. Mereka itulah orang-orang yang telah diberi petunjuk oleh Allah dan mereka itulah orang-orang yang mempunyai akal sehat (QS. Az-Zumar [39]: 17-18).*

2. Hadis riwayat Ahmad,

حَدَّثَنَا خَلْفُ بْنُ الْوَلِيدِ حَدَّثَنَا إِسْرَائِيلُ عَنْ أَبِي إِسْحَاقَ عَنْ  
أَبِي مَيْسَرَةَ عَنْ عُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ لَمَّا نَزَلَ  
تَحْرِيمُ الْخَمْرِ قَالَ اللَّهُمَّ بَيِّنْ لَنَا فِي الْخَمْرِ بَيِّنًا شَافِيًا فَنَزَلَتْ  
هَذِهِ الْآيَةُ الَّتِي فِي سُورَةِ الْبَقَرَةِ { يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ  
قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ } قَالَ فَدَعَيْ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فَقُرِئَتْ  
عَلَيْهِ فَقَالَ اللَّهُمَّ بَيِّنْ لَنَا فِي الْخَمْرِ بَيِّنًا شَافِيًا فَنَزَلَتْ الْآيَةُ  
الَّتِي فِي سُورَةِ النَّسَاءِ { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَقْرُبُوا الصَّلَاةَ  
وَأَنْتُمْ سُكَارَىٰ } فَكَانَ مُنَادِي رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
إِذَا أَقَامَ الصَّلَاةَ نَادَى أَنْ لَا يَفْرَبَنَّ الصَّلَاةَ سَكْرَانَ فَدَعَيْ عُمَرُ  
رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فَقُرِئَتْ عَلَيْهِ فَقَالَ اللَّهُمَّ بَيِّنْ لَنَا فِي الْخَمْرِ بَيِّنًا  
شَافِيًا فَنَزَلَتْ الْآيَةُ الَّتِي فِي الْمَائِدَةِ فَدَعَيْ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ

فَقَرَأْتُ عَلَيْهِ فَلَمَّا بَلَغَ { فَهَلْ أَنْتُمْ مُنْتَهُونَ } قَالَ فَقَالَ عُمَرُ  
رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ انْتَهَيْنَا انْتَهَيْنَا (رواه احمد)

*“Telah menceritakan kepada kami [Khalaf Bin Al Walid] Telah menceritakan kepada kami [Israil] dari [Abu Ishaq] dari [Abu Maisarah] dari [Umar Bin Al Khaththab] dia berkata: Ketika turun pengharaman khamr Umar berkata: “Ya Allah jelaskan kepada kami dalam masalah khamr dengan penjelasan yang memuaskan.” Maka turunlah ayat ini, yang terdapat dalam surat Al Baqarah: Mereka bertanya kepadamu tentang khamr dan judi. Katakanlah: “Pada keduanya terdapat dosa yang besar (Al Baqarah: 219) Abu Maisarah berkata: maka dipanggillah Umar kemudian dibacakan kepadanya dan dia berkata: “Ya Allah jelaskan kepada kami dalam masalah khamr dengan penjelasan yang memuaskan.” Maka turunlah ayat yang ada dalam surat An Nisa Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu shalat, sedang kamu dalam keadaan mabuk (An Nisa’: 43) penyeru Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam apabila ditegakkan shalat, maka dia berseru: “Supaya orang-orang yang mabuk tidak mendatangi shalat.” Maka dipanggillah Umar dan dibacakan kepadanya, kemudian dia berkata: “Ya Allah jelaskan kepada kami dalam masalah ini dengan penjelasan yang memuaskan.” Maka turunlah ayat yang ada dalam surat Al Ma’idah, kemudian Umar dipanggil dan dibacakanlah kepadanya, maka ketika sampai ayat {Maka berhentilah kamu (dari mengerjakan pekerjaan itu)} (Al Ma’idah: 91) Abu Maisarah berkata: maka Umar berkata: “Kami berhenti, kami berhenti.” (HR. Ahmad)*

### C. Aplikasi Menjaga Akal dalam Pembiayaan Perumahan

Imam Syatibi dalam *al-Muwafaqat* menjelaskan bahwa:

وَحِفْظُ الْعَقْلِ يَتَنَاوَلُ مَا لَا يُفْسِدُهُ، وَهُوَ فِي الْقُرْآنِ، وَمُكَمَّلُهُ شَرْعِيَّةٌ  
الْحَدُّ أَوْ الرَّجْرُ، وَلَيْسَ فِي الْقُرْآنِ لَهُ أَصْلٌ عَلَى الْخُصُوصِ، فَلَمْ  
يَكُنْ لَهُ فِي السُّنَّةِ حُكْمٌ عَلَى الْخُصُوصِ أَيْضًا، فَبَقِيَ الْحُكْمُ فِيهِ  
إِلَى اجْتِهَادِ الْأُمَّةِ

*“Menjaga akal meliputi sesuatu yang tidak merusak atau membahayakan akal, dan di dalam Alquran terdapat kesempurnaan hukum syariat dalam batasan-batasannya atau larangan, dan tidak ada hukum khusus di dalam Alquran mengenai menjaga akal, dan tidak ada dasar hukum khusus dari sunnah yang membahas menjaga akal, akan tetapi landasan hukum menjaga akal berhubungan erat dengan ijtihad umat”.*

*Ijtihad* yang dilakukan oleh umat, diambil dari sumber hukum syariah secara umum, Alquran, dan Sunnah. Islam telah memelihara akal dan menetapkan peraturan-peraturan yang menjamin kelestarian akal sehat manusia. Para ulama juga melakukan *ijtihad* untuk mencari solusi permasalahan yang dihadapi umat Islam. Termasuk di dalamnya *ijtihad* dalam bidang perumahan agar membawa kemaslahatan bagi masyarakat, khususnya yang berpenghasilan rendah (MBR). Hubungan antara rumah dan menjaga akal manusia telah lama diakui oleh ahli kesehatan, ulama ahli fikih.

Kondisi rumah yang tidak layak dan buruk dapat menyebabkan penyakit yang melemahkan akal manusia, mulai dari kondisi stress, pernapasan hingga penyakit menular seperti Tuberculosis (TBC) dan influenza yang merupakan salah satu penyebab utama kematian anak di seluruh dunia.

## 4. Menjaga Harta

### حِفْظُ الْمَالِ

#### A. Pengertian Menjaga Harta

Harta merupakan anugerah Allah kepada manusia untuk meningkatkan kualitas hidup. Menurut Hanafiyah, harta merupakan segala sesuatu yang disukai oleh tabiat manusia dan bisa disimpan sampai waktu yang dibutuhkan. Salah satu strategi menjaga harta adalah menitipkannya atau mempercayakannya kepada pihak yang memiliki kompetensi untuk mengelolanya. Berdasarkan pada QS. An-Nisa' [4] : 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا  
وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ( النساء: ٥ )

“Dan janganlah kamu serahkan (harta) kepada orang yang belum sempurna akalanya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik”. (QS. An-Nisa' [4] : 5)

Prof Muhammad Quraish Shihab dalam *Tafsir Mishbah* menjelaskan bahwa ayat tersebut adalah larangan untuk menyerahkan harta kepada orang-orang yang tidak dapat mengatur harta. Hal ini terlihat dalam penjelasannya,

“Janganlah kalian serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalanya, yang tidak bisa mengatur harta benda, harta yang menjadi hak milik mereka. Karena harta mereka dan harta anak yatim itu seolah-olah harta kalian juga yang harus dijaga agar tidak hilang”.

Dalam konteks perumahan, sarana untuk menjaga harta adalah melalui Tabungan Perumahan Rakyat. Melalui program tersebut, peserta menyimpan hartanya, kemudian dikelola secara profesional secara periodik dalam jangka waktu tertentu. Simpanan itu hanya dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Lembaga negara yang bertanggung jawab terhadap tabungan ini adalah Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).

Tujuan Tapera adalah untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau. Pembiayaan perumahan mempunyai peran strategis dalam menjaga harta dan distribusi kekayaan kepada masyarakat. Rumah merupakan aset utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Nilainya terus bertambah setiap tahun.

Oleh karena itu, program pembiayaan perumahan dapat mendorong distribusi aset dan kekayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembiayaan perumahan merupakan sarana untuk meningkatkan kesejahteraan. Selain itu, pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan bagian dari menjaga harta. Karena, kepemilikan rumah akan menciptakan efek berganda yang ditimbulkan oleh ekosistem pembiayaan perumahan.

## B. Dasar Kaidah

### 1. Alquran

QS. Al-Baqarah[2] : 28

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا

عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ  
مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ  
مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إحدُهُمَا فَتَذَكَّرَ إحدُهُمَا الأُخْرَى وَلَا يَأْبَ  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى  
أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ  
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ  
شَيْءٍ عَلِيمٌ (البقرة: ٢٨٢)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan hal itu. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika*



*yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu». (QS. Al-Baqarah [2] : 282)*

## 2. Hadis riwayat Bukhari

حَدَّثَنَا عَلِيُّ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا فُضَيْلُ بْنُ غَزْوَانَ حَدَّثَنَا عِكْرِمَةُ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ خَطَبَ النَّاسَ يَوْمَ النَّحْرِ فَقَالَ يَا أَيُّهَا النَّاسُ أَيُّ يَوْمٍ هَذَا قَالُوا يَوْمٌ حَرَامٌ قَالَ فَأَيُّ بَلَدٍ هَذَا قَالُوا بَلَدٌ حَرَامٌ قَالَ فَأَيُّ شَهْرٍ هَذَا قَالُوا شَهْرٌ حَرَامٌ قَالَ فَإِنَّ دِمَاءَكُمْ وَأَمْوَالَكُمْ وَأَعْرَاضَكُمْ عَلَيْكُمْ حَرَامٌ كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا فِي بَلَدِكُمْ هَذَا فِي شَهْرِكُمْ هَذَا فَأَعَادَهَا مِرَارًا ثُمَّ رَفَعَ رَأْسَهُ فَقَالَ اللَّهُمَّ هَلْ بَلَغْتُ اللَّهُمَّ هَلْ بَلَغْتُ قَالَ ابْنُ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا فَوَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ إِنَّهَا لَوَصِيَّتُهُ إِلَى أُمَّتِهِ فَلْيُبَلِّغِ الشَّاهِدُ الْغَائِبَ لَا تَرْجِعُوا بَعْدِي كَفَّارًا يَضْرِبُ بَعْضُكُمْ رِقَابَ بَعْضٍ رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ

*“Telah menceritakan kepada kami [‘Ali bin ‘Abdullah] telah menceritakan kepada saya [Yahya bin Sa’id] telah menceritakan kepada kami [Fudhail bin Ghozwan] telah menceritakan kepada kami [‘Ikrimah] dari [Ibnu ‘Abbas radiallahu ‘anhuma] bahwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam menyampaikan khotbah pada siang hari, Beliau bertanya: “Wahai sekalian manusia, hari apakah ini? Mereka menjawab: “Hari ini hari haram (suci) “. Beliau bertanya lagi: “Negeri apakah ini?”. Mereka menjawab: “Ini negeri (tanah) haram (suci) “. Beliau bertanya lagi: “Bulan apakah ini?”. Mereka menjawab: “Ini bulan haram (suci) “. Beliau bersabda: “Sesungguhnya darah kalian, harta-harta kalian dan kehormatan kalian, haram atas kalian sebagaimana haramnya hari kalian ini di negeri kalian ini dan pada bulan kalian ini”. Beliau mengulang kalimatnya ini berulang-ulang lalu setelah itu Beliau mengangkat kepalanya seraya berkata: “Ya Allah, apakah aku sudah sampaikan?,*

*Ya Allah, apakah aku sudah sampaikan?. Ibnu ‘Abbas radhiyallahu ‘anhuma berkata: “Maka demi Dzat yang jiwaku berada di tangan-Nya, sungguh itu suatu wasiat Beliau untuk ummatnya. (Sabda Beliau selanjutnya): “Maka hendaklah yang menyaksikan menyampaikannya kepada yang tidak hadir, dan janganlah kalian kembali menjadi kafir sepeninggalku, kalian saling memukul tengkuk kalian satu sama lain (saling membunuh)”. (HR Bukhari)*

### **C. Aplikasi Menjaga Harta dalam Pembiayaan Perumahan**

Kepemilikan rumah merupakan hal yang penting dalam membangun kesejahteraan rumah tangga, namun membatasi kemampuan masyarakat untuk menabung. Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan salah satu solusi untuk mendorong masyarakat agar menabung guna memberikan manfaat dan kesejahteraan pada masa tua.

Berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat Pasal 14 bahwa kepesertaan Tapera berakhir karena telah pensiun. Pada masa itu, peserta berhak memperoleh pengembalian simpanan dan hasil pemupukannya. Pasal 65 menyebutkan, peserta berhak mendapatkan informasi dari manajer investasi dan/atau bank kustodian mengenai posisi nilai kekayaan atas simpanan dan hasil pemupukannya.

## 5. Menjaga Keturunan

### حِفْظُ النَّسْلِ

#### A. Pengertian

Melestarikan garis keturunan berarti menjaga keberlangsungan manusia. Di antara caranya adalah dengan pernikahan. Setelah itu membangun rumah, kemudian mengaktualisasikan diri di dalamnya. Dengan begitu, pasangan suami istri membina anak dan anggota keluarga lainnya.

Hal ini telah diuraikan oleh Zainab al-Alwani, dalam *al-Ushrah fi Maqashid al-Syariah*, salah satu kontribusi Imam Syatibi dalam kitab *al-Muwafaqat* adalah penekanan tujuan mencari tempat tinggal (rumah), perkawinan, kerja sama dalam kemaslahatan dunia dan akhirat, untuk menjaga keturunan. Pelestarian keturunan (*hifzhu an nasl*), merupakan bagian dari 5 (lima) tujuan syariah.

BP Tapera hadir untuk memberikan kemudahan dan keringanan dalam mendapatkan pembiayaan perumahan: kepemilikan atau perbaikan atau pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah menjadi tempat mendidik keluarga atau keturunan (anak-anak). Mereka akan tumbuh menjadi generasi penerus pembangunan bangsa. Khidmah Tapera yang demikian merupakan kontribusi dan ikhtiar untuk menjaga keberlangsungan hidup manusia melalui perumahan.

Rumah merupakan kebutuhan utama. Juga dasar keberlangsungan keluarga. Rumah menjadi tempat untuk mereka bernaung, menjalani hidup bahagia dan sejahtera. Hunian menjadi pondasi mewujudkan martabat dan harga

diri guna memberikan kualitas kehidupan bagi keturunan umat manusia agar hidup sejahtera secara berkesinambungan antargenerasi ke generasi selanjutnya. Rumah yang layak memungkinkan orang untuk hidup sejahtera yang memiliki akses pendidikan, kesehatan, dan pekerjaan, serta sarana untuk menuju masyarakat madani.

Selain menjaga keturunan, rumah dapat membawa ketenteraman jiwa bagi keluarga. Tenteram merupakan modal penting dan berharga dalam membina rumah tangga bahagia dan maslahat. Dengan adanya rumah tangga yang bahagia, jiwa dan pikiran menjadi tenteram. Tubuh dan hati mereka menjadi tenang. Kehidupan berjalan penuh kemudahan, berlimpah motivasi. Keberlangsungan hidup dan garis keturunan manusia akan tetap terjaga dengan baik dan benar.

## B. Dasar Hukum

### 1. Alquran

#### a. QS. Ar-Rum [30] : 21

وَمِنْ آيَاتِهِ أَنْ خَلَقَ لَكُمْ مِنْ أَنْفُسِكُمْ أَزْوَاجًا لِتَسْكُنُوا إِلَيْهَا وَجَعَلَ  
بَيْنَكُمْ مَوَدَّةً وَرَحْمَةً إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ (الروم: ١٢)

*“Dan di antara tanda-tanda (kebesaran)-Nya ialah Dia menciptakan pasangan-pasangan untukmu dari jenismu sendiri, agar kamu cenderung dan merasa tenteram kepadanya, dan Dia menjadikan di antaramu rasa kasih dan sayang. Sungguh, pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi kaum yang berpikir”. (QS. Ar-Rum [30] : 21)*

#### b. QS. Al-A'raf [7]: 189

هُوَ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَجَعَلَ مِنْهَا زَوْجَهَا لِيَسْكُنَ

إِلَيْهَا فَلَمَّا تَغَشَّهَا حَمَلَتْ حَمَلًا خَفِيًّا فَمَرَّتْ بِهِ فَلَمَّا أَثْقَلَتْ دَعَا  
اللَّهُ رَبَّهُمَا لَئِن آتَيْتَنَا صَالِحًا لَنُكَوِّنَنَّ مِنَ الشُّكْرِينَ (الأعراف: ٩٨١)

*“Dialah yang menciptakan kamu dari jiwa yang satu (Adam) dan daripadanya Dia menciptakan pasangannya, agar dia merasa senang kepadanya. Maka setelah dicampurnya, (istrinya) mengandung kandungan yang ringan, dan teruslah dia merasa ringan (beberapa waktu). Kemudian ketika dia merasa berat, keduanya (suami istri) bermohon kepada Allah, Tuhan Mereka (seraya berkata), “Jika Engkau memberi kami anak yang saleh, tentulah kami akan selalu bersyukur.” (QS. Al-A’raf [7]: 189*

2. Hadis riwayat Ahmad,

حَدَّثَنَا رَوْحٌ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ أَبِي حُمَيْدٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ  
مُحَمَّدِ بْنِ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ قَالَ  
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ سَعَادَةِ ابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ  
وَمِنْ شِفْوَةِ ابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ مِنْ سَعَادَةِ ابْنِ آدَمَ الْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ  
وَالْمَسْكَنُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الصَّالِحُ وَمِنْ شِفْوَةِ ابْنِ آدَمَ الْمَرْأَةُ  
الشُّوءُ وَالْمَسْكَنُ الشُّوءُ وَالْمَرْكَبُ الشُّوءُ (رواه احمد)

*“Telah menceritakan kepada kami [Rauh] telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Abu Humaid] telah menceritakan kepada kami [Isma’il bin Muhammad bin Sa’d bin Abu Waqqash] dari [bapaknya] dari [kakeknya] berkata; Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Tiga indikasi kebahagiaan anak Adam, dan tiga indikasi kesengsaraan anak Adam; indikasi kebahagiaan anak cucu adam adalah istri yang salihah, tempat tinggal yang baik dan kendaraan yang baik. Sedangkan indikasi kesengsaraan anak Adam adalah istri yang berakhlak buruk, tempat tinggal yang buruk dan kendaraan yang buruk (HR Ahmad).*

### C. Aplikasi Menjaga Keturunan dalam Pembiayaan Perumahan

Undang-Undang Nomor 52 tahun 2009 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan menjelaskan bahwa keluarga berkualitas adalah yang dibentuk berdasarkan perkawinan yang sah dan bercirikan sejahtera, sehat, maju, mandiri, memiliki jumlah anak yang ideal, berwawasan ke depan, bertanggung jawab, harmonis dan bertakwa kepada Tuhan Yang Mahaesa.

Sedangkan definisi perkawinan menurut UU Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan, adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri. Tujuannya untuk membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan yang Mahaesa. Keluarga merupakan unit terkecil dalam masyarakat yang terdiri dari suami istri, atau suami, istri dan anaknya, atau ayah dan anaknya, atau ibu dan anaknya.

Rumah merupakan tempat untuk meningkatkan kualitas keluarga agar timbul rasa aman, tenteram, dan harapan masa depan yang lebih baik. Dengan rumah yang layak, keluarga akan mewujudkan kesejahteraan lahir dan kebahagiaan batin bagi keluarga. Rumah memiliki fungsi dasar mewujudkan tujuan tersebut. Rumah sebagai tempat tinggal dan perkumpulan keluarga, menguatkan ikatan lahir batin antara semuanya, menjadi sumber inspirasi dan energi lahiriyah dan batiniyah.

Kepemilikan rumah merupakan hal yang penting dalam membangun keluarga bahagia, sejahtera dan berlangsung terus-menerus. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan solusi strategis bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mewujudkan rumah pertama. Setiap keluarga MBR berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal,

dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, pemerintah berikhtiar mewujudkan pemenuhan kebutuhan MBR atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau.

Berdasarkan Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat, MBR dapat mengakses pembiayaan perumahan untuk mewujudkan tujuan Syariah (*maqashid syariah*) menjaga keturunan dapat menggunakan akad-akad pembiayaan dibawah ini:

1. *Murabahah*;
2. *Musyarakah Mutanaqishah*;
3. *Istishna*
4. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*; atau
5. Akad pembiayaan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.



---

والله أعلم بالصواب والحمد لله رب العالمين  
والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وعلى آله  
وصحبه والتابعين لهم بإحسان الى يوم الدين

---

# Referensi

---

‘Abdissalam, Izzuddin bin, *Qawa'idul Ahkam Fi Mashalihil Anam*,  
(Kairo: Maktabah al-Kuliyât al-Azhariyah, 1994).

‘Asyur, Thahir Ibnu. *at-Tahrir wa at-Tanwir*

AAOFI. 2015. *Shariah Standards*. Bahrain : Dar Almaiman.

Abd wahhab bin al-Subki, *Matn jam`ul Jawami indonesia* : Dar ihya`  
al-Kutub al-Arobiyah,

Abu Zahrah, Muhammad. *Ushul al-Fiqh*. Kairo: Dar al-Fikr  
al-‘Araby, 1958

Ahmad, Sayyid bin Umar as-Syatiri. *al-Yaqut al-Nafis*, t.t.p.: al-  
Haramain, 2012. Abu Bakar bin Salim, 2020.

Al Syahrastani, *al- Milal wa al- Nihâl*: Aliran-aliran Teologi dalam  
Islam. Bandung : PT Mizan Pustaka, 2004

al-Buthi, Muhammad Sa'id Ramdhan, *Dhawabit al-Mashlahah fi al-  
Syari'ah al-Islamiyah*, Mu`assasah al-Risalah, Beirut, 1977.

Al-Gazali, Abu Hamid., *Al-Mustashfa Min 'Ilm Ushul*, Juz 1, Beirut:  
Darul Fikri.

Al-Ghazali, Imam, *Ihya' Ulumiddin*, Jilid I, Terj. Muhammad Zuhri,  
Semarang: Asy-Syifa, 1990.

Al-Ghazi, Syekh Muhammad bin Qasim. 1999. *Fathul Qarib Mujib*.  
Surabaya: Hidayah.

Al-Jauziyyah, Ibnu Qayyim, *Panduan Hukum Islam Plamul  
Muwaqi'in*, Jakarta: Pustaka Azzam, 1998.

- 
- Al-Jurjani, Ali bin Muhammad. Tth. *at-Ta'rifat*, Beirut: Daar al-Kutub al-Ilmiyah
- Al-Qurthûbi, *Tafsir al-Qurthûbi "Al-Jâmi' li Ahkâm al-Qur'an"* (Muassasah ar- Risâlah, 2006)
- Al-Qurthubi. Abu Abdillah Muhammad bin Ahmad al-Anshori, *al-Jami' li Ahkam Alquran* Kairo: Maktabah al-Shafa, 2005, Jilid I & III
- Al-Qurthuby, Ibnu Rusyd, 1995. *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid*. Darul Ibnu Hazm. Beirut, Libanon
- Al-Qurtubi, Imam. *Al-Jami' li Ahkam al-Qur'an*, Vol. 18 Terj. Dudi Rosyadi dkk. Jakarta: Pustaka Azzam, 2009.
- Al-Syafi'i, Imam, *Ar-Risalah*, Penerjemah: Ahmadie Thoha, Jakarta: Pustaka Firdaus, 1986
- Alwānī, Ṭahā Jābir al-, 2003, *Towards A Fiqh For Minoritiessome Basic Reflections*, London: The International Institute of Islamic Thought, Second Editions.
- As-Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah*. Beirut: Dar al-Kitab al-Araby, 1993.
- As-Suyuthi, Jalaluddin, *Al-Asybah wan Nazha'ir*, Beirut, Darul Kutub Al-Ilmiyyah, 1403 H
- Ath-Thabari, Abu Ja'far Muhammad bin Jarir, Jami" *Al- Bayan an Ta"wil Ayi Al-Qur"an*, penerjemah: Abdul Somad, Yusuf Hamdani, dkk, jilid 3, 12, 13, 21, Jakarta: Pustaka Azzam, 2008
- Az-Zuhaili, Muhammad Musthafa, *Al-Wajiz fi Ushul Al-Fiqh Al-Islami* (Damaskus: Dar AlKhair, cet. I, 1425 H/ 2004 M)

- Az-Zuhaili, Wahbah, 1985, *Al-Fiqh Al-Islāmy wa Adillatuhu*,  
Damaskus: Dār Al-Fakir
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Terj. Abdul Hayyie  
al-Kattani, dkk. Cet 1. Jakarta: Gema Insani, 2011
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Tafsir Al-Munir* (Aqidah, Syari'ah, Manhaj).  
Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, et.al. Jakarta: Gema Insani. 2016.
- Fakhr al-Din al-Razi, *Tafsir al-Kabir wa Mafatih al-Ghaib*, Jilid 10,  
Dar al Kutub al-Ilmiah, Beirut, t.th.
- Fakhruddin ar-Razi, 1997. *Al-Mahsul fi Ilm al-Ushul al-Fiqh* Makkah:  
Maktabah Nizar Musthafa al-Baz
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 06/  
DSN-MUI/IV/2000, tentang Istishna
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 20/  
DSN-MUI/ IV/2001, tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi  
untuk Reksa Dana Syariah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 21/  
DSN-MUI/X/2001, tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No:  
01/DSNMUI/X/2013, tentang Pedoman Implementasi  
Musyarakah Mutanaqishah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 02/  
DSN-MUI/IV/2000, tentang Tabungan
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/  
DSNMUI/IV/2000, tentang Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 08/  
DSN- MUI/IV/2000, tentang Pembiayaan Musyarakah

- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 09/  
DSN-MUI/IV/2000, tentang Pembiayaan Ijarah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 10/  
DSN-MUI/ IV/2000. tentang Wakalah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 105/  
DSNMUI/X/2016, tentang Penjaminan Pengembalian Modal  
Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bil  
Istitsmar
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 105/  
DSN-MUI/X/2016, tentang Penjaminan Pengembalian Modal  
Pembiayaan Mudārabah, Musyārahah, dan Wakālah bi al-  
Istitsmār
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No:  
106/DSN-MUI/X/2016, tentang Wakaf Manfaat Asuransi dan  
Manfaat Investasi pada Asuransi Jiwa Syariah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/  
DSNMUI/IX/2017, tentang Akad Jual Beli Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 112/  
DSN-MUI/IX/2017, tentang Akad Ijarah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 113/  
DSN-MUI/ IX/2017, tentang Akad Wakalah bi Al-Ujrah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 126/  
DSN-MUI/ VII/2019, tentang Akad Wakalah bi al-Istitsmar
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 127/  
DSN-MUI/ VII/2019, tentang Sukuk Wakalah bi al-Istitsmar
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 13/  
DSNMUI/IX/2000, tentang Uang Muka dalam Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 131/  
DSN-MUI/X/2019, tentang Sukuk Wakaf

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 137/  
DSNMUI/IX/2020, tentang Sukuk

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 152/  
DSN-MUI/ VI/2022, tentang Penghimpunan Dana dengan Akad  
Wakalah Bi Al-Istitsmar

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 153/  
DSNMUI/VI/2022, tentang Pelunasan Utang Pembiayaan  
Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 17/  
DSN-MUI/IX/2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang  
Menunda-nunda Pembayaran.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 20/  
DSN-MUI/ IV/2001, tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi  
Untuk Reksa Dana Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 27/  
DSN-MUI/III/2002, tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-  
Tamlik

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 27/  
DSNMUI/III/2002, tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al  
Tamlik

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 32/  
DSN-MUI/ IX/2002, tentang Obligasi Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 33/  
DSN-MUI/IX/2002, tentang Obligasi Syariah Mudharabah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 40/  
DSNMUI/X/2003, tentang Pasar Modal Dan Pedoman Umum  
Penerapan Prinsip Syariah di Bidang Pasar Modal

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 47/  
DSNMUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang Murabahah  
bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 49/  
DSNMUI/II/2005, tentang Konversi Akad Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 52/  
DSN-MUI/ III/2006, tentang Akad Wakalah bil Ujrah pada  
Asuransi Syari'ah dan Reasuransi Syari'ah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 7/  
DSN-MUI/IV/2000, tentang Pembiayaan Mudharabah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 73/  
DSN-MUI/ XI/2008, tentang Musyarakah Mutanaqishah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 73/  
DSN-MUI/XI/2008, tentang Musyarakah Mutanaqishah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 74/  
DSNMUI/I/2009, tentang Penjaminan Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 77/  
DSNMUI/V/2010, tentang Murabahah Emas

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 80/  
DSNMUI/111/2011, tentang Penerapan Prinsip Syariah Dalam  
Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas Di Pasar  
Reguler Bursa Efek

- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 84/DSNMUI/XII/2012, tentang Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil bi al Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 88/DSN-MUI/XI/2013, tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Program Pensiun Berdasarkan Prinsip Syariah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 90/DSNMUI/XII/2013, tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 95/DSN-MUI/ VII/2014, tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Wakalah
- Hosen, Nadratuzzaman. 2009. *Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi*. Jurnal Al-Iqtishad. Vol. I. No. 1.
- Ibn Khaldun, *Muqaddimah*, (terj. Franz Rosenthal), New York: Pantheon Books, 1958.
- Ibnu Rusyd, "*Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*", Penerjemah: Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun, Penerbit Dar al-Jiil Beirut, Jakarta, 2002
- Karim, Abdul, Zaidan, (1996), *al-Wajiz fi Ushul al-Fiqh*, Beirut, al-Muassasah, al-Risalah.
- Ma Huwal Maisir – Apakah Judi Itu?* Penerbit Lembaga Kajian Ilmiah & Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, 1987
- Maryani. 2017. *UIN Malang Kukuhkan KH Ma'ruf Amin sebagai Guru Besar*. Dari <https://kemenag.go.id/nasional/uin-malang-kukuhkan-kh-maruf-amin-sebagai-guru-besar-13c2oy>

Otoritas Jasa Keuangan

Otoritas Jasa Keuangan (2014). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan (2015). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan (2019). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 10 /POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan (2019). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 30/POJK.04/2019 tentang Penerbitan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk Yang Dilakukan Tanpa Melalui Penawaran Umum. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan (2020). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 66/POJK.04/2020 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Pemupukan Dana Tabungan Perumahan Rakyat. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan (2021). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum. Jakarta: OJK

Otoritas Jasa Keuangan. (2017). Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*.

Pandangan, P. D. A. N., & Hosen, I. (n.d.). Pemikiran dan pandangan ibrahim hosen tentang kemasyarakatan.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2023, tentang Perubahan Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat,

Peraturan Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat Nomor. 5 tahun 2021, tentang Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat

Peraturan BP Tapera Nomor 3 Tahun 2020, tentang Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021, tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021, tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2020, tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

Qardhawi, Yusuf, (2002), *Musykilat al-Faqr wa Kaifa 'Alajaha al-Islam*, edisi terj: Teologi Kemiskinan : Doktrin Dasar dan Solusi Islam atas Problem Kemiskinan. Cet-1, Yogyakarta : Pustaka Pelajar Offset.

Tajuddin Al-Subki, *Jam'ul jawami'*. (Beirut: Dar al-Fikr. 2000)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016, tentang Tabungan Perumahan Rakyat

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008, tentang Surat Berharga Syariah Negara

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah yang mengakui peran fatwa DSN-MUI.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023, tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan

Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004, tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 52 tahun 2009, tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga

Yusuf al-Qardhawi, *al-Fatwa bayn al-Indhibit wa al-Tasayyub*, (Kaherah: Dar al-Fikri, 1997),

Yusuf Qardawi, *al-Sahwah al-Islamiyah Bayna al-Ikhtilaf al-Mashru wa al-Tafarruq al-Madhmum*, (Kahera: Dar al-Suruq, t.t)

Zein, Ibnu Aby. 2015. *Fiqih Klasik: Terjemahan Fathul Mu'in*. Liboyo: Lirboyo Pers.

# Indeks

---

## A

Abu Bakar 115, 179, 259

Abu Daud 63, 87, 142, 158, 203

Abu Hurairah 7, 14, 67, 74, 95,  
103, 142, 158, 167, 181, 182,  
185, 237

Adat 36, 60, 85, 86, 88, 90, 114,  
129, 131

Agama IX, 3, 4, 18, 23, 25, 30, 36,  
37, 39, 61, 66, 70, 72, 73, 82,  
163, 173, 174, 181, 191, 193,  
229, 230, 231, 232, 233, 241,  
242

Akad 7, 8, 20, 63, 75, 76, 84, 93,  
94, 97, 98, 99, 100, 101, 105,  
106, 107, 109, 111, 112, 113,  
114, 115, 118, 119, 132, 133,  
134, 135, 138, 139, 145, 146,  
147, 150, 151, 152, 160, 165,  
184, 213, 214, 215, 221, 223,  
225, 226, 240, 258

akad hikr 133

akad ijarah 133, 135, 146, 150,

151, 225, 226

akal 32, 33, 34, 35, 38, 67, 150,  
163, 193, 241, 242, 243, 245,  
246, 247

akhirat 4, 24, 61, 62, 70, 181,  
182, 195, 232, 254

Allah 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14,  
18, 19, 22, 26, 30, 31, 36, 42,  
60, 61, 62, 63, 66, 67, 70, 71,  
72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82,  
86, 94, 99, 100, 122, 123, 124,  
125, 129, 130, 133, 136, 142,  
158, 159, 162, 164, 165, 167,  
168, 170, 173, 174, 181, 182,  
183, 184, 188, 190, 191, 195,  
196, 198, 199, 200, 203, 204,  
205, 229, 230, 232, 236, 237,  
241, 242, 244, 245, 246, 248,  
250, 251, 252, 253, 255, 256

Alquran 3, 6, 18, 19, 32, 34, 37,  
39, 40, 42, 61, 67, 72, 81, 82,  
87, 101, 125, 135, 148, 164,  
165, 170, 190, 191, 200, 229,  
232, 233, 236, 241, 244, 247,  
249, 255, 260

---

## B

bahagia 159, 163, 254, 255, 257  
bangsa 28, 54, 78, 190, 206, 238,  
254  
bank 23, 47, 48, 53, 54, 55, 68,  
75, 76, 134, 146, 165, 189,  
194, 207, 208, 211, 212, 213,  
215, 219, 221, 226, 253  
Bantuan 54, 89, 90  
bekal 188  
beriman 6, 7, 30, 32, 79, 86, 92,  
100, 125, 141, 142, 165, 172,  
198, 200, 232, 236, 242, 244,  
246, 250  
berkelanjutan 28, 39, 41, 54, 64,  
120, 121, 156, 157, 163, 190,  
193, 194, 195, 196, 201, 208,  
238, 249  
biaya 110, 169, 215, 238  
bilyet 187  
bisnis VII, 4, 6, 7, 44, 46, 47, 49,  
97, 112, 113, 114, 115, 119,  
156, 171, 197, 201, 208, 209,

213, 231, 233

Bukhari 10, 18, 74, 127, 174,  
179, 181, 202, 253  
bumi 27, 116, 125, 162, 195, 232,  
236, 237, 241, 244  
bunga 12, 13, 26, 47, 54, 56  
Burhan 163  
Buthi 259

## C

cakap 97, 98, 118, 205, 206  
calon 206  
cek 112, 187  
cuaca 77, 195, 240

## D

Dana Tapera IX, 53, 65, 155,  
156, 200, 204, 211, 215, 216,  
219, 221, 223, 225  
Definisi 17, 215, 218, 219, 221,  
222, 223, 224, 225

Dewan Syariah Nasional VII,  
44, 46, 49, 53, 63, 96, 97, 98,  
99, 100, 103, 113, 117, 136,  
143, 149, 180, 192, 208

Dharuriyah 163

dosa 74, 81, 157, 171, 172, 173,  
199, 246, 251

DSN VII, 44, 45, 46, 47, 48, 49,  
52, 53, 63, 96, 97, 98, 99, 100,  
101, 103, 104, 105, 107, 111,  
112, 113, 117, 124, 132, 135,  
136, 137, 139, 143, 144, 146,  
149, 150, 169, 180, 186, 208,  
213, 215, 218, 221, 222, 224,  
240

dunia 4, 24, 27, 61, 62, 63, 69,  
70, 73, 77, 85, 119, 148, 158,  
173, 180, 182, 195, 201, 232,  
234, 235, 247, 254

## E

efek 212, 213, 216, 249

efisien 44, 155, 196, 202

Ekonomi 44, 261

ekosistem 233, 249

emas 12, 13, 52, 114, 144, 145,  
149, 175

erat 34, 36, 54, 62, 63, 85, 120,  
151, 163, 171, 175, 177, 231,  
235, 247

## F

Fatwa VIII, 31, 39, 40, 41, 42,  
43, 44, 49, 52, 54, 55, 56, 96,  
97, 98, 99, 100, 101, 103, 105,  
107, 111, 112, 113, 117, 124,  
131, 132, 135, 136, 139, 143,  
146, 149, 150, 180, 186, 208,  
213, 215, 218, 221, 222, 224,  
262

Fikih II, VIII, IX, 15, 17, 18, 19,  
21, 22, 23, 24, 27, 28, 32, 34,  
35, 36, 39, 54, 57, 82, 88, 153,  
157

finansial 157, 186

fisik 77, 122

FLPP 54, 78, 83, 184

fokus 44, 202

## G

garis 73, 79, 127, 183, 254, 255

gemar 185, 242

gharar VII, 4, 6, 7, 8, 11, 28, 179,  
193, 231

Ghazali 36, 38, 51, 162, 163, 184,  
259, 261

golongan 68, 75, 88, 121, 128,  
129, 133, 199

gotong royong 157, 159, 160,  
161

## H

Hadis 34, 39, 43, 62, 67, 73, 82,  
87, 95, 102, 116, 125, 126,  
136, 142, 148, 162, 164, 173,  
174, 177, 181, 237, 245, 252,  
256

Hajiyah 163

hak VI, 25, 37, 64, 68, 69, 83, 94,  
97, 107, 111, 112, 113, 123,  
135, 139, 140, 141, 146, 147,  
151, 159, 161, 168, 169, 189,  
190, 201, 224, 225, 226, 234,  
235, 238, 248

hamba 71, 80, 159, 162, 230,  
237, 245

Hanabilah 64, 115, 123, 129,  
135, 140, 147

Hanafiyah 114, 123, 135, 140,  
147, 248

haram VII, 4, 8, 9, 10, 11, 24, 46,  
47, 55, 56, 159, 162, 174, 177,

179, 185, 193, 205, 231, 237,  
252

harga VI, 5, 8, 9, 12, 20, 22, 25,  
76, 84, 90, 121, 134, 135, 138,  
166, 167, 218, 219, 223, 254

harta 6, 7, 9, 11, 24, 26, 46, 64,  
86, 97, 100, 115, 116, 120,  
121, 122, 123, 124, 126, 127,  
128, 129, 133, 139, 140, 151,  
152, 163, 165, 169, 170, 184,  
187, 193, 196, 204, 205, 236,  
237, 242, 248, 249, 252

hashah 7

hukum VIII, 4, 16, 17, 18, 19, 20,  
22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31,  
32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,  
40, 41, 44, 49, 50, 51, 52, 53,  
54, 55, 60, 66, 67, 70, 71, 79,  
80, 84, 85, 86, 88, 97, 98, 99,  
105, 106, 108, 110, 118, 121,  
122, 123, 124, 127, 128, 131,  
142, 151, 157, 164, 165, 172,  
174, 175, 178, 179, 186, 191,  
192, 206, 207, 208, 231, 236,  
247

# I

Ibrahim 5, 62, 72, 82  
ijab 7, 86, 100, 118, 138, 150  
ijarah 24, 83, 109, 133, 135, 146,  
150, 151, 152, 213, 225, 226  
Ijma' 20, 34, 125  
ijtihad 23, 30, 32, 34, 39, 51, 247  
implementasi 52, 64, 183, 233  
Indonesia VI, VII, 4, 21, 27, 28,  
31, 37, 40, 43, 44, 46, 47, 52,  
53, 54, 55, 69, 75, 77, 78, 85,  
88, 96, 97, 98, 99, 100, 103,  
117, 122, 131, 133, 136, 143,  
149, 159, 160, 169, 180, 183,  
186, 188, 189, 192, 193, 194,  
196, 197, 201, 206, 208, 210,  
214, 238, 243  
investasi 23, 28, 105, 107, 108,  
110, 111, 112, 113, 119, 131,  
169, 179, 180, 197, 207, 208,  
211, 215, 240, 253  
Islam 4, 13, 16, 19, 30, 34, 39, 40,  
43, 44, 51, 52, 53, 66, 70, 84,  
131, 159, 160, 184, 186, 190,  
192, 196, 204, 208, 229, 230,  
231, 247, 259, 260, 261  
Istishna 75, 222, 258

# J

Jabir 10, 14, 34, 192, 233  
jahiliyah 13, 179  
jaminan  
penjaminan 130, 201, 219, 223,  
235, 238  
jangka panjang 28, 56, 64, 113,  
156, 157, 190, 193, 194, 208,  
238, 239, 249  
jangka pendek 156, 157  
jasa 28, 47, 106, 113, 147, 150,  
186, 224  
jasad 174  
jiwa 26, 33, 34, 73, 163, 193, 234,  
235, 239, 240, 242, 243, 255,  
256  
jual beli 7, 8, 10, 12, 14, 20, 28,  
52, 75, 134, 136, 151, 159,  
165, 218, 219, 220, 222, 223  
Juwaini 33, 163

# K

kaidah fikih 63, 64, 66, 68, 82,  
84, 88, 168, 187  
Keadilan 54, 79, 159, 189, 190,  
192, 228

kebajikan 31, 42, 70, 126, 141,  
157, 181, 200

kebutuhan 21, 25, 28, 55, 64, 77,  
156, 157, 160, 163, 164, 167,  
170, 183, 184, 185, 188, 190,  
193, 194, 196, 201, 204, 208,  
230, 239, 254, 258

kehidupan 4, 9, 21, 22, 23, 28, 29,  
30, 31, 35, 39, 43, 44, 52, 54,  
56, 70, 77, 78, 85, 120, 130,  
148, 160, 163, 173, 181, 183,  
186, 190, 193, 195, 196, 204,  
205, 230, 231, 232, 233, 234,  
235, 236, 238, 241, 248, 255

kehormatan 252

keluarga 2, 21, 36, 164, 186, 195,  
196, 234, 242, 243, 254, 255,  
257

kesejahteraan VI, 77, 78, 120,  
121, 122, 124, 130, 159, 160,  
186, 188, 193, 195, 238, 243,  
249, 253, 257

keturunan 78, 163, 190, 193,  
254, 255, 258

keuangan VII, 28, 44, 46, 47, 49,  
52, 55, 56, 132, 156, 157, 170,  
180, 189, 194, 196, 206, 212

kiamat 182, 192

kitab 21, 24, 25, 27, 33, 35, 50,

60, 61, 97, 113, 118, 123, 127,  
131, 140, 141, 144, 161, 171,  
172, 190, 191, 254

komprensif 3, 40, 190, 193

kredit 26, 54

## L

Langgeng 24, 205, 64

larangan 8, 26, 36, 52, 64, 71, 74,  
172, 174, 247, 248

latihan 186

layak VI, 2, 21, 28, 37, 53, 55, 64,  
77, 78, 121, 122, 156, 157, 166,  
184, 188, 189, 190, 193, 194,  
196, 208, 234, 235, 238, 239,  
243, 247, 249, 255, 257, 258

layanan VII, 4, 156, 171, 197,  
202, 209, 213, 231, 235

Likuiditas 78, 83, 89, 184

lingkungan VI, 21, 28, 29, 37,  
55, 56, 78, 183, 184, 189, 193,  
194, 235, 242, 243, 257

## M

maisir VII, 4, 5, 11, 28, 231

mahluk 4, 25, 158, 241

manusia 3, 4, 9, 11, 21, 22, 23, 24,  
25, 26, 27, 28, 33, 36, 37, 38,  
39, 41, 55, 56, 60, 61, 62, 66,  
70, 71, 72, 77, 78, 79, 80, 82,  
85, 86, 88, 99, 126, 129, 157,  
159, 162, 163, 164, 167, 168,  
173, 174, 177, 178, 180, 181,  
184, 185, 186, 187, 188, 190,  
191, 192, 195, 196, 202, 203,  
204, 205, 230, 232, 233, 234,  
235, 236, 238, 240, 241, 242,  
243, 247, 248, 252, 254, 255

materi 28, 159

mazhab VII, 5, 29, 30, 40, 113,  
123, 130, 134, 140, 146

masyarakat berpenghasilan  
rendah VI, 53, 55, 64, 68,  
75, 76, 77, 79, 83, 86, 88, 130,  
133, 159, 160, 166, 167, 183,  
184, 188, 193, 194, 231, 239,  
249, 254, 257

Metodologi VIII, 32

minta-minta 184, 185

Model IX, 208, 209

Mudharabah IX, 96, 104, 112,  
113, 116, 117, 118, 119, 217

MUI VII, 4, 5, 31, 40, 41, 43, 44,  
45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 56,  
63, 96, 97, 98, 99, 100, 101,  
103, 104, 105, 107, 111, 112,

113, 117, 124, 132, 135, 136,  
137, 139, 143, 144, 146, 149,  
150, 180, 186, 208, 213, 215,  
218, 221, 222, 224, 240

murabahah 134, 138, 165, 213

musibah 186

Muslim 14, 43, 67, 87, 95, 102,  
126, 159, 167, 174, 182, 183,  
192, 196, 202, 203, 233, 237

Musyarakah IX, 96, 104, 117,  
139, 140, 143, 144, 184, 220,  
221, 258

## N

Nabi Daud 141

Nabi Muhammad 20, 27, 66,  
166, 181, 185, 242

Nabung 185, 186, 187, 188, 196,  
253, 166

nasabah 48, 146, 219, 221, 223

neraka 9, 14, 136, 199

niat 59, 60, 63, 64, 196

nilai VI, 28, 29, 84, 106, 109, 135,  
144, 147, 155, 156, 160, 162,  
163, 189, 207, 208, 212, 213,  
230, 239, 253

nirlaba 157

# P

Pedoman 63, 103, 111, 112, 144,  
180, 197, 240

pemanfaatan VII, 53, 121, 122,  
123, 156, 171, 184, 192, 207,  
208, 211, 212, 213, 216, 231

pembiayaan II, 21, 41, 53, 55,  
64, 65, 68, 69, 74, 75, 76, 77,  
82, 84, 88, 121, 130, 133, 138,  
150, 156, 157, 159, 166, 183,  
184, 188, 189, 190, 193, 194,  
204, 206, 207, 208, 211, 212,  
213, 216, 221, 231, 238, 239,  
249, 254, 258

pemerintah VI, 37, 44, 78, 85,  
90, 133, 166, 180, 183, 189,  
190, 193, 199, 235, 258

pemupukan VII, 28, 53, 94, 132,  
156, 169, 171, 180, 189, 192,  
194, 207, 208, 211, 213, 215,  
216, 230, 231

pendapatan VI, 11, 26, 47, 84,  
111, 113, 169, 196

pengelolaan VII, 53, 64, 114,  
121, 124, 128, 131, 132, 155,  
156, 157, 160, 161, 168, 169,  
170, 171, 179, 192, 193, 194,  
195, 197, 199, 200, 202, 203,  
204, 205, 207, 215, 231

pengerahan VII, 53, 132, 156,  
171, 189, 192, 194, 207, 208,  
213, 231

Penghasilan

berpenghasilan VI, 53, 55, 64,  
68, 75, 76, 77, 79, 83, 86, 88,  
121, 130, 133, 159, 160, 166,  
167, 183, 184, 188, 193, 194,  
210, 231, 239, 247, 249, 254,  
257

pensiun 63, 69, 186, 253

Peraturan 44, 52, 53, 54, 63, 65,  
69, 75, 83, 84, 88, 118, 121,  
132, 133, 137, 144, 149, 150,  
168, 169, 196, 197, 206, 208,  
218, 219, 221, 222, 223, 224,  
225, 230, 231, 258

perbankan syariah 48, 134, 180

perencanaan 156, 183, 194

perintah 36, 71, 79, 80, 158, 163,  
172, 204, 205

Perubahan 90, 206

Perumahan II, VI, VIII, IX, 2, 15,  
16, 21, 27, 32, 34, 35, 37, 39,  
52, 53, 54, 57, 63, 64, 65, 68,  
69, 74, 75, 77, 78, 82, 83, 84,  
88, 89, 90, 94, 99, 121, 132,  
133, 137, 150, 153, 155, 156,  
161, 166, 168, 169, 180, 183,

184, 188, 189, 190, 192, 197,  
200, 201, 202, 203, 206, 208,  
209, 210, 213, 216, 227, 230,  
231, 233, 234, 235, 238, 239,  
243, 246, 249, 253, 257, 258

pesanan 213

peserta mulia 166, 167

pidana 207

pinjam 11

prinsip syariah VII, 11, 27, 40,  
44, 52, 53, 88, 108, 109, 111,  
113, 120, 121, 129, 131, 133,  
169, 180, 183, 184, 192, 208,  
230, 231, 258

produk 22, 34, 39, 41, 47, 76,  
180, 186, 213, 214

program 22, 78, 85, 161, 169,  
183, 193, 194, 195, 201, 202,  
211, 239, 249

## Q

qabul 100, 118

Qardhawi 261, 262

Qawaid 61, 177

Qurthubi 173, 260

Qurtubi 3, 260

## R

ras 190

Rasulullah 7, 10, 14, 18, 19, 55,  
62, 67, 74, 82, 87, 95, 103,  
116, 136, 149, 158, 162, 167,  
174, 176, 177, 181, 185, 188,  
192, 196, 203, 205, 233, 237,  
246, 252, 256

Razi 25, 173, 205, 243, 261

riba VII, 4, 8, 11, 12, 13, 14, 25,  
26, 48, 55, 56, 136, 138, 175,  
176, 193, 231, 232, 233

rintangan 186

risiko 6, 28, 99, 111, 112, 116,  
131, 156, 157, 160, 177, 201,  
240

rugi 25, 147

rujukan 23, 31, 173

rukun 29, 97, 98, 100, 118, 127,  
128, 135, 146, 150, 230

rumah VI, 11, 20, 21, 22, 24, 28,  
36, 37, 53, 55, 56, 64, 68, 69,  
75, 76, 77, 79, 82, 83, 84, 86,  
88, 90, 120, 121, 122, 130,  
133, 134, 157, 160, 163, 164,  
165, 166, 167, 168, 176, 182,

183, 184, 188, 189, 190, 193,  
194, 195, 196, 208, 211, 217,  
220, 230, 231, 234, 235, 238,  
239, 240, 242, 247, 249, 253,  
254, 255, 257

Perumahan II, VI, VIII, IX, 2, 15,  
16, 21, 27, 32, 34, 35, 37, 39,  
52, 53, 54, 57, 63, 64, 65, 68,  
69, 74, 75, 77, 78, 82, 83, 84,  
88, 89, 90, 94, 99, 121, 132,  
133, 137, 150, 153, 155, 156,  
161, 166, 168, 169, 180, 183,  
184, 188, 189, 190, 192, 197,  
200, 201, 202, 203, 206, 208,  
209, 210, 213, 216, 227, 230,  
231, 233, 234, 235, 238, 239,  
243, 246, 249, 253, 257, 258

## S

sedekah 126, 133, 176, 188, 204

setan 6, 8, 13, 66, 136, 167

sewa 24, 82, 83, 88, 135, 146,  
150, 151, 184, 213, 224, 225,  
226

shalat 6, 19, 61, 72, 82, 99, 116,  
177, 242, 244, 246

sistem 22, 23, 47, 52, 53, 54, 56,  
77, 188, 189, 192, 194, 197,  
205, 231, 238

skema 24, 208, 211, 238

solidaritas 25, 159, 160

strategis 21, 31, 120, 121, 155,  
156, 171, 194, 207, 230, 233,  
249, 257

Sukuk IX, 96, 104, 112, 113, 117,  
118, 124, 132, 217

Surat utang 180

surga 182, 200

Syafiiyah 64, 128

syarat 7, 20, 24, 27, 28, 35, 48,  
60, 63, 68, 106, 107, 108, 114,  
115, 127, 133, 135, 138, 139,  
144, 146, 150, 151, 152, 187,  
201, 206, 216

disyaratkan 100, 118, 133, 139,  
151

mensyaratkan 13, 116, 130, 239

persyaratan 68, 75, 76, 88, 116,  
127, 133, 202, 206, 211, 222,  
223

Syariah II, VII, VIII, IX, 1, 3, 4, 6,  
11, 16, 23, 29, 34, 36, 37, 44,  
46, 47, 49, 51, 53, 54, 56, 63,  
65, 70, 75, 83, 84, 85, 91, 96,  
97, 98, 99, 100, 103, 104, 111,  
112, 113, 117, 121, 124, 125,  
131, 132, 133, 134, 136, 137,  
143, 144, 149, 150, 153, 155,

163, 180, 184, 192, 193, 205,  
208, 211, 217, 218, 219, 221,  
223, 225, 227, 230, 231, 239,  
240, 247, 254, 258, 262

syubhat 174, 179

## T

Tafsir Kementerian Agama 4,  
241

tagihan 210, 218, 222

Tajuddin 18, 161, 262

takwa 157

tangan 73, 167, 185, 194, 253

Tapera syariah 169, 214, 231

transaksi 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14,  
20, 23, 24, 25, 26, 28, 49, 56,  
86, 94, 97, 98, 135, 138, 139,  
165, 171, 175, 176, 179, 180,  
218, 222, 224, 233

tunai 8, 26, 52, 109, 118, 130,  
131, 175, 199, 251

## U

uang 9, 12, 13, 25, 34, 46, 52, 55,  
86, 102, 109, 114, 115, 118,  
121, 130, 131, 132, 133, 144,  
176, 186, 219

ulama VII, 5, 28, 30, 40, 43, 45,  
48, 49, 50, 51, 64, 66, 86, 97,  
113, 118, 129, 131, 133, 134,  
139, 140, 146, 173, 177, 247

uluran 167

umat 23, 25, 27, 30, 36, 37, 39,  
40, 41, 43, 44, 51, 159, 162,  
163, 180, 190, 195, 202, 230,  
247, 255

unta 95, 103, 164, 168, 176, 177

ushul 8, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,  
40, 41

utang 13, 24, 95, 177, 180, 182,  
198, 199, 219, 250, 251

## W

Wahbah Zuhaili 118, 131, 133,  
134, 140, 190

wahyu 38, 39, 190

wajib 54, 63, 64, 78, 94, 99, 106,  
109, 110, 111, 112, 127, 160,  
163, 171, 172, 175, 177, 194,  
210, 221

wakaf 22, 55, 64, 65, 88, 120,  
121, 122, 123, 124, 125, 126,  
127, 128, 129, 130, 131, 132,  
133, 204, 216

waktu 11, 12, 19, 21, 22, 27, 40,  
55, 56, 64, 83, 86, 88, 99, 105,  
107, 108, 124, 130, 147, 164,  
166, 168, 181, 188, 198, 199,  
208, 219, 220, 223, 248, 249,  
250, 256

wali 150

warga VI, 21, 31, 37, 159, 168,  
183, 189, 214, 242

wilayah 56, 77, 108, 201, 214

wudhu 66

## Z

Zaid 176

zakat 11, 41, 61, 72, 82, 129, 204,  
205

zalim VII, 159, 231, 232

zaman 3, 22, 23, 35, 48, 51, 52,  
55, 77, 131, 149, 185, 190

Zarkasyi 61, 172



## Biodata Penulis

**Muhammad Abdul Ghoni** menyelesaikan studi sarjana hukum Islam di Universitas Darussalam Gontor pada 2006. Kemudian menamatkan studi magister administrasi bisnis bidang keuangan di International Islamic University Malaysia (IIUM) pada 2013.

Studi program doktoral di Faculty of Economics and Management Sciences dituntaskan di IIUM dengan judul disertasi *Neurofinance and Investment Behaviour in Bursa Malaysia* (2019). Pernah menjadi asisten peneliti di International Sharia Research Academy (ISRA) Malaysia, Peneliti senior Pusat Ekonomi dan Bisnis Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (FEB-UI).

Penulis juga mengajar di sejumlah Universitas dalam bidang ekonomi dan keuangan, menjadi project manager *Masterplan Ekonomi Syariah 2019-2024*, dan project manager *Pembentukan Bisnis dan Layanan Syariah Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat*.



**BP TAPER A**

#WujudkanRumah

#DenganPenuhBerkah

#BersamaTaperSyariah

# Galeri Foto





# FIKIH PERUMAHAN

## dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera



### **Adiwarmarman Karim**

Wakil Komisaris Bank Syariah Indonesia

Wakil Ketua Badan Pelaksana Harian (BPH) Dewan Syariah Nasional -  
Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Buku ini beneran keren karena memuat isi mulai dari akad-akad yang digunakan hingga pada penerapannya di BP Tapera. Bagaimana cara pengumpulan dana, pemupukan dana hingga penyaluran dananya. So, buat teman-teman semua jangan lupa untuk dicek bukunya! Don't miss it!



### **Rahmatina Awaliah Kasri**

Kepala Pusat Ekonomi dan Bisnis Syariah (PEBS)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia

Selamat kepada BP Tapera atas penerbitan buku Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pembiayaan Tapera. Semoga kehadiran buku ini bisa memberikan pengetahuan wawasan dan menjadi referensi untuk semua, serta berkontribusi dalam meningkatkan literasi ekonomi dan keuangan syariah di Indonesia.



**BP TAPERA**

ISBN 978-623-09-6016-1



9 786230 960161