



## ANALISIS PRINSIP SYARIAH DALAM TRANSAKSI PINJAMAN RENOVASI RUMAH DI KSU DESA KOTA INDONESIA KABUPATEN INDRAMAYU

Hamidah Mudafia Dinillah<sup>1✉</sup>, Ali Aminulloh<sup>2</sup>, Agus Rojak Samsudin<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia

E-mail: [hamidahdinillah69@gmail.com](mailto:hamidahdinillah69@gmail.com)<sup>✉</sup>, [aminulloh@iai-alzaytun.ac.id](mailto:aminulloh@iai-alzaytun.ac.id)<sup>2</sup>,

[agusrojak@iai-alzaytun.ac.id](mailto:agusrojak@iai-alzaytun.ac.id)<sup>3</sup>

---

### Abstrak

Penelitian ini mengkaji penerapan prinsip syariah dalam transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia, Kabupaten Indramayu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi penerapan prinsip syariah dalam transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologis, di mana data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi langsung, dan analisis dokumen. Sampel dipilih menggunakan teknik purposive sampling, melibatkan pengurus KSU, Unit Simpan Pinjam, pengelola toko material, dan anggota yang telah mengambil pinjaman renovasi rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia dimulai dengan pengisian formulir oleh anggota. Admin merekap semua permohonan sebelum diajukan kepada penasehat untuk disetujui. Proses ini melibatkan toko material untuk mengajukan daftar barang renovasi yang diperlukan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah, karena terdapat penambahan harga barang material untuk biaya pengiriman yang dapat melanggar unsur ketidakpastian (*gharar*).

**Kata Kunci:** *Pinjaman Renovasi Rumah, KSU Desa Kota Indonesia, Prinsip Syariah*

### Abstract

This research examines the application of sharia principles in home renovation loan transactions at KSU Desa Kota Indonesia, Indramayu Regency. The purpose of this study is to evaluate the application of sharia principles in home renovation loan transactions at KSU Desa Kota Indonesia. This research uses a qualitative method with a phenomenological approach, where data is collected through in-depth interviews, direct observation, and document analysis. The sample was selected using purposive sampling technique, involving KSU management, Savings and Loan Unit, material store manager, and members who have taken home renovation loans. The results showed that the process of applying for a home renovation loan at KSU Desa Kota Indonesia begins with filling out the form by members. The admin recapitulates all applications before they are submitted to the advisor for approval. This process involves the material store to submit a list of renovation items required. This study concludes that the home renovation loan transaction at KSU Desa Kota Indonesia is not fully compliant with sharia principles, because there is an additional price of material goods for shipping costs that can violate the element of uncertainty (*gharar*).

**Keywords:** *Home Renovation Loan, KSU Desa Kota Indonesia, Sharia Principles*

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, menjadi prioritas setelah kebutuhan akan tempat berteduh atau papan, sesuai dengan keperluan makanan dan pakaian. Kebutuhan akan tempat tinggal adalah aspek dasar yang universal, tidak memandang jenis kelamin, ras, agama, etnis, dan variabel sosial lainnya. Setiap orang berhak untuk memiliki dan tinggal di rumah yang terhormat, higienis, nyaman, dan sesuai dengan standar tertentu. Keberadaan rumah bukan hanya menjadi kebutuhan fisik, namun juga sebagai hak dasar setiap warga negara. Setiap orang berhak untuk mendiami rumah yang layak huni, tanpa diskriminasi berdasarkan latar belakang apapun (Aufa Zaki, 2023).

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata "Pinjaman" dijelaskan sebagai turunan dari kata "pinjam" adalah tindakan menggunakan barang (seperti uang) milik orang lain untuk jangka waktu tertentu, dengan kewajiban untuk mengembalikannya setelah waktu tertentu berlalu (KBBI, 2023).

Dalam kerangka keuangan Islam, Allah SWT telah mempermudah transaksi pinjam meminjam. Salah satu transaksi tersebut adalah praktik *qardh*, yang sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad SAW. Sesuai dengan UU No. 21 Tahun 2018 Pasal 19 Huruf E tentang Perbankan Syariah "*Qardh* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati". Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyatakan bahwa peminjam yang membutuhkan dana dapat melakukan *qardh*, yaitu suatu bentuk pinjaman dengan syarat peminjam harus mengembalikan dana tersebut pada waktu yang telah ditentukan (Ramadina & Tajul Arifin, 2023).

Prinsip syariah adalah hukum Islam yang mengatur berbagai aktivitas manusia, berisi perintah dan larangan yang mencakup hubungan vertikal dengan Tuhan serta hubungan horizontal dengan sesama makhluk (Ibrahim Azharsyah, 2021).

Dalam praktiknya, keadilan menjadi kunci dalam operasional lembaga keuangan syariah. Hal ini terwujud dalam berbagi keuntungan atas dasar penjualan riil, sejalan dengan kontribusi dan risiko yang ditanggung oleh setiap pihak terlibat. Selain itu, transparansi juga menjadi prinsip utama yang harus dijunjung tinggi (Ramadani et al., 2022).

Koperasi adalah kumpulan individu yang berkolaborasi untuk mencapai kesejahteraan bersama. perusahaan yang beroperasi sesuai dengan nilai-nilai kekeluargaan dan terdiri dari individu atau organisasi hukum koperasi. Koperasi bukan hanya sebuah tanggung jawab konstitusional, melainkan juga menjadi asa dalam upaya memajukan ekonomi rakyat. Pemimpin koperasi Indonesia menyatakan bahwa koperasi merupakan usaha bersama untuk meningkatkan kondisi ekonomi melalui saling membantu, sebagai organisasi yang minimal menjalankan empat prinsip yang menjadi pedoman adalah sebagai berikut: pertama, barang tidak boleh dijual atau digadaikan; kedua, harga harus ditetapkan sesuai dengan kondisi pasar setempat; ketiga, keakuratan dan kualitas barang harus

terjamin; dan keempat, semua penjualan dan pembelian harus dilakukan secara tunai (Rohmat, 2015).

Koperasi Serba Usaha (KSU) Desa Kota Indonesia adalah koperasi yang didirikan oleh civitas Al-Zaytun yang beralamat di desa Mekarjaya Kec Gantar indramayu. KSU Desa Kota Indonesia hadir untuk menciptakan keseimbangan dan kesetaraan dalam aspek ekonomi dan kesejahteraan (Nusantara et al., 2023).

Dalam penelitian ini, akan dibahas tentang produk Pinjaman Renovasi Rumah di KSU Desa Kota Indonesia, sebagai salah satu lembaga keuangan non-bank, terus berkembang dan menghadirkan produk keuangan untuk memenuhi kebutuhan anggotanya. Produk pinjaman renovasi rumah ini dirancang untuk memfasilitasi anggotanya dalam melakukan renovasi rumah mereka sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, yang mencakup kepentingan-kepentingan masyarakat dan kesejahteraan umum. Sebagai lembaga keuangan yang berbasis koperasi, KSU Desa Kota Indonesia berkomitmen untuk menyediakan layanan yang sesuai dengan semangat kekeluargaan dan kebersamaan bangsa Indonesia. Dalam pelaksanaannya, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara prinsip syariah yang ideal dengan praktik di lapangan. Koperasi Simpan Pinjam (KSU) Desa Kota Indonesia, yang berada di lingkungan pesantren, menyediakan layanan pinjaman untuk renovasi rumah. Terdapat indikasi bahwa beberapa aspek transaksi belum sepenuhnya mematuhi prinsip syariah, khususnya dalam hal penetapan bunga dan keadilan dalam penetapan harga material.

Program pinjaman renovasi rumah telah dibuka untuk anggota yang membutuhkan dana untuk melakukan renovasi rumah. Namun, saat ini, dana pinjaman tidak disalurkan secara penuh karena KSU telah memiliki unit toko material sendiri. Sebagai gantinya, akan ada petugas dari unit material yang akan melakukan pengecekan ke rumah anggota. Seluruh pinjaman ini masuk ke dalam kategori pinjaman sosial, yang bertujuan untuk membantu sesama atas dasar rasa kemanusiaan, dengan tingkat faedah sebesar 5% per tahun.

Dalam kajian teoritik, prinsip syariah dalam transaksi keuangan mengharuskan adanya keadilan, transparansi, dan bebas dari unsur riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Qardh merupakan pinjaman yang diberikan tanpa mengharapkan imbalan atau keuntungan, yang bertujuan membantu peminjam. Dalam konteks ini, penetapan faedah sebesar 5% per tahun bertentangan dengan prinsip qardh. Selain itu, penentuan harga material yang lebih tinggi dari harga pasar karena biaya pengiriman melanggar prinsip keadilan dan memperkenalkan unsur gharar, karena adanya ketidakpastian dan potensi ketidakadilan bagi anggota KSU.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa banyak lembaga keuangan syariah menghadapi tantangan dalam mengimplementasikan prinsip-prinsip ini secara konsisten. KSU Desa Kota Indonesia, meskipun bukan koperasi syariah namun berada di lingkungan pesantren, perlu memastikan bahwa semua aspek transaksi sesuai dengan prinsip syariah untuk menjaga kepercayaan anggotanya dan memastikan keadilan dalam setiap transaksi.

Mengacu pada konteks penelitian yang telah diuraikan, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Prinsip Syariah Dalam Pinjaman Renovasi Rumah Di Ksu Desa Kota Indonesia”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengevaluasi pelaksanaan pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia dan apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologis. Pendekatan ini dipilih untuk memahami pengalaman dan persepsi para anggota KSU Desa Kota Indonesia mengenai penerapan prinsip syariah dalam transaksi pinjaman renovasi rumah. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pengelola KSU dan anggotanya, observasi langsung proses transaksi, serta analisis dokumen terkait.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh anggota KSU Desa Kota Indonesia yang telah mengambil pinjaman untuk renovasi rumah. *Purposive sampling* adalah suatu metode pengambilan sampel non-random di mana peneliti memilih sampel berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan tujuan penelitian, dengan harapan sampel tersebut dapat memberikan tanggapan yang relevan terhadap kasus penelitian (Lenaini, 2021). Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling*, di mana dipilih sejumlah anggota yang memiliki pengalaman dan pemahaman mendalam mengenai proses transaksi pinjaman di KSU, diantaranya adalah dari pengurus KSU Desa Kota Indonesia 4 orang yaitu, Sekretaris I, Sekretaris II, Bendahara, Divisi IT, pengurus Unit Simpan Pinjam (USP) diambil 1 orang sebagai sampel, 1 orang pengurus Pelaksanaan Toko Material dan kemudian, peneliti menjadikan 3 orang informan yang merupakan peminjam pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia.

Peneliti hadir secara langsung selama proses pengumpulan data untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data yang diperoleh. Kehadiran peneliti juga penting untuk membangun hubungan baik dengan subjek penelitian sehingga mereka merasa nyaman dan terbuka dalam berbagi pengalaman.

Miles dan Huberman (1984) menyatakan bahwa analisis data kualitatif melibatkan kegiatan yang bersifat interaktif dan berlangsung terus menerus hingga seluruh data telah diolah sepenuhnya dan mencapai tingkat kejenuhan. Kegiatan dalam analisis data mencakup reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi (Sugiyono, 2013). Data yang akan disimpulkan adalah data yang telah didapat dari proses wawancara oleh pihak Pengurus KSU, pengurus USP, penanggung jawab toko material, dan anggota yang pernah bertransaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Koperasi Serba Usaha (KSU) digagas oleh Syaikh Al-Zaytun Prof. Dr. Abdussalam Rasyidi Panji Gumilang, M.P bersama dengan semua *eksponen* dan para pendiri. Awalnya, mereka mengusulkan konsep ekonomi di mana sebelumnya tidak ada model ekonomi yang

sempurna di Indonesia. Ekonomi yang didasarkan pada prinsip kekeluargaan diwujudkan melalui koperasi.

Dinamakan Desa Kota disebabkan karena pentingnya mewujudkan keselarasan antara perkembangan kota dan desa, serta saling mendukung satu sama lain. Kota berperan sebagai pusat kegiatan ekonomi masyarakat, sementara desa merupakan pusat kegiatan pertanian. Banyak penduduk desa yang meninggalkan pertanian untuk mencari kemakmuran di kota, namun tidak selalu berhasil. Penting bagi kota dan desa untuk saling mendukung dan beriringan dalam pengembangan ekonomi. Konsep Desa Kota adalah representasi dari kesatuan Indonesia, yang menggambarkan hubungan yang erat antara kota dan desa dalam mencapai kemakmuran bersama. Oleh karena itu, koperasi ini menjadi penghubung antara kekurangan dan kelebihan yang ada di desa dan kota, dan oleh karena itu disebut Desa Kota Indonesia.

Dengan berfokus pada kebutuhan anggota, KSU menawarkan berbagai produk dan layanan yang dirancang untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi anggota dan masyarakat sekitar. Produk-produk ini mencakup kebutuhan sehari-hari, layanan keuangan, serta dukungan untuk usaha dan renovasi rumah.

Awalnya, KSU memiliki program pinjaman sosial yang sudah berjalan lama, dimulai dari pinjaman untuk pendidikan dan kesehatan. Pada sekitar tahun 2020-an, program ini diperluas dengan pembukaan pinjaman untuk renovasi rumah. Namun, terdapat kekhawatiran bahwa beberapa anggota mungkin menggunakan pinjaman ini sebagai modus untuk tujuan lain daripada renovasi yang sebenarnya.

Untuk memastikan bahwa pinjaman tersebut benar-benar digunakan untuk renovasi rumah, KSU kemudian memutuskan untuk menyelenggarakan unit toko material sendiri. KSU tidak memberikan dana sepenuhnya karena KSU telah memiliki unit toko material sendiri. Sebagai gantinya, anggota yang meminjam dana untuk renovasi rumah akan mendapatkan akses ke unit toko material tersebut. Melalui unit ini, KSU dapat memastikan bahwa pinjaman yang diberikan benar-benar digunakan untuk tujuan renovasi dengan cara memantau proses renovasi dari awal hingga akhir, termasuk pengadaan materialnya.

Nantinya, akan ada staf dari unit material yang akan melakukan pemeriksaan ke rumah anggota untuk memastikan penggunaan dana sesuai dengan tujuan renovasi. Seluruh program pinjaman ini dijalankan dalam konteks pinjaman sosial, yang bertujuan untuk membantu anggota dalam suasana kebersamaan dan kemanusiaan. *Faedah* yang diterapkan adalah 5% per tahun, mencerminkan komitmen Kodeko untuk memberikan bantuan finansial kepada anggota dengan cara yang adil dan berkelanjutan.

Dengan demikian, pembukaan toko material ini juga memberikan manfaat langsung kepada anggota dalam bentuk harga yang kompetitif dan keuntungan dari penjualan yang akan dikembalikan kepada mereka. Produk Pinjaman Renovasi Rumah merupakan bagian dari Unit Simpan Pinjam dan Unit Toko Material yang berada dibawah naungan Bendahara dan Bagian Pengembangan Usaha dari KSU Desa Kota Indonesia.

### **Pelaksanaan Transaksi Pinjaman Renovasi Rumah di KSU**

Prosedur pinjaman di Koperasi Simpan Pinjam (KSU) dikhususkan bagi anggota yang berkeinginan untuk mengajukan pinjaman, dengan perbedaan khusus bagi mereka yang ingin melakukan renovasi rumah. Salah satu perbedaan utama antara pinjaman biasa yang disediakan oleh KSU dan pinjaman renovasi rumah adalah pengajuan yang melibatkan proses tambahan di bagian toko material. Pada pengajuan pinjaman renovasi rumah, langkah tambahan ini memungkinkan peminjam untuk mengajukan daftar barang-barang yang diperlukan untuk renovasi kepada bagian toko material. Dengan demikian, para anggota yang membutuhkan pinjaman renovasi rumah dapat dengan lebih mudah mengakses barang-barang yang diperlukan untuk proyek renovasi mereka.

Berikut adalah pelaksanaan transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU:

1. Anggota mengisi Formulir Pinjaman Dana beserta kelengkapannya.
2. Anggota membuat surat ajuan bermaterai, ditandatangani oleh pemohon pinjaman dan diketahui serta disetujui oleh istri.
3. Anggota mengajukan pinjaman renovasi rumah dengan menyertakan daftar keperluan barang-barang materialnya kepada Unit Simpan Pinjam KSU Desa Kota Indonesia.
4. Mengecek dan mencocokkan jumlah yang dikehendaki dengan jumlah simpanan yang bisa dipinjam kepada Koperasi.
5. Ajuan ditujukan kepada KSU Desa Kota Indonesia.
6. Setelah ajuan masuk, dilakukan validasi sebagai berikut:
  - a. Bagi karyawan YPI, LKM, dan guru, validasi dilakukan oleh Ketua Yayasan Pesantren Indonesia Ma'had Al Zaytun (YPI-Al Zaytun).
  - b. Bagi karyawan YPI dan LKM, validasi dilakukan oleh koordinator lapangan tempat karyawan bekerja, dan bagi guru oleh Ketua Majelis Guru Al Zaytun.
  - c. Bagi anggota koperasi dari masing-masing daerah atau wilayah, validasi dilakukan oleh tim representatif dan koordinator daerah atau wilayah yang bersangkutan.
  - d. Harus mendapatkan persetujuan atau validasi dari Ketua Umum Desa Kota Indonesia.
7. Unit Simpan Pinjam berkolaborasi dengan Unit Toko Material memverifikasi jenis, jumlah, dan harga material yang diajukan.
  - a. Unit Toko Material mengajukan dana untuk keperluan belanja barang.
  - b. Unit Toko Material melaporkan realisasi belanja barang (kelebihan atau kekurangan dana ajuan belanja).
8. Semua ajuan anggota direkap oleh admin untuk diajukan dananya kepada penasehat.
9. Permohonan ajuan dan rekap ajuan dimajukan ke penasehat, setelah mendapatkan persetujuan dan validasi dari Ketua Umum.
10. Setelah seluruh prosedur dilalui dan pinjaman renovasi rumah disetujui oleh Ketua Umum, dana pinjaman dapat dicairkan.
11. USP menyerahkan dana pinjaman kepada anggota dalam bentuk uang dan daftar belanja material.

12. Unit Toko Material menyediakan seluruh barang sesuai dengan daftar belanja material yang diterima anggota.
13. Material dapat diambil di Toko Material atau dikirim ke lokasi rumah dengan dikenakan ongkos kirim.
14. Penyerahan dana pinjaman kepada anggota dilakukan setelah persetujuan akhir.

Dengan demikian, anggota dapat mengajukan pinjaman untuk renovasi rumah yang material bangunannya wajib diperoleh dari Toko Material KSU, memastikan transparansi dan kepatuhan terhadap prosedur yang ditetapkan KSU.

### **Penerapan Prinsip Syariah dalam Transaksi Pinjaman Renovasi Rumah di KSU**

Dalam Islam, istilah pinjaman disebut *Al-qardh*, yang secara etimologi berarti memberikan harta dengan dasar kasih sayang kepada yang membutuhkan dan akan dimanfaatkan dengan benar. Pada akhirnya, harta tersebut akan dikembalikan kepada pemberi (Mas'Ulah, 2021).

KSU menawarkan produk pinjaman renovasi rumah sebagai upaya nyata untuk kepentingan terbaik anggota yang berkeinginan untuk meningkatkan kualitas rumah mereka. Penawaran pinjaman renovasi rumah ini bertujuan untuk membantu anggota yang menghadapi berbagai masalah seperti atap bocor, rembesan lantai, dan permasalahan lainnya yang mengurangi fungsi rumah mereka.

Rukun *Qardh*; (Mardani, 2015).

#### 1. Shigat (Akad)

*Shighat* merujuk pada ijab dan kabul, yakni tindakan menyatakan dan menerima pinjaman. Pada saat KSU memberikan dana pinjaman kepada anggota, terjadi proses kesepakatan ijab dan kabul.

*Shighat* (ucapan) dalam transaksi mencakup segala bentuk yang menunjukkan kesepakatan sukarela antara kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi. Ini bisa berupa ucapan langsung atau hal-hal lain yang mewakilinya, seperti tulisan atau perantara (Al-Juzairi, 2015).

Dalam transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU, *shighat* (ucapan) meliputi segala bentuk yang menunjukkan kesepakatan sukarela antara peminjam dan lembaga keuangan syariah. Hal ini bisa berupa formulir pinjaman yang diisi dengan sukarela oleh peminjam, surat permohonan bermaterai yang ditandatangani, serta persetujuan dari kedua belah pihak yang mencerminkan kesepakatan sukarela dalam memperoleh dana pinjaman untuk renovasi rumah.

#### 2. 'Aqidain (pihak yang terlibat)

'*Aqidain* merujuk pada pihak yang berpiutang dan penerima pinjaman. KSU sebagai pihak yang memberi pinjaman dan anggota sebagai pihak yang menerima pinjaman. Sebagai penerima pinjaman dari KSU, anggota telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku di KSU.

#### 3. Harta yang Diutangkan

Rukun terakhir adalah harta yang diutangkan, yang memiliki beberapa syarat. Pertama, harta harus berupa barang yang dapat diukur, ditimbang, ditanam, atau dihitung nilainya. Kedua, harta yang diutangkan harus berwujud benda, bukan manfaat atau jasa. Ketiga, harta yang diutangkan haruslah jelas, baik dalam kadar maupun sifatnya. Pinjaman yang disediakan oleh KSU terdiri dari dana yang memiliki nilai yang dapat dihitung serta barang atau bahan material yang dapat diukur atau ditimbang.

Dengan demikian, KSU berupaya memberikan solusi finansial yang bermanfaat bagi anggota dalam menjaga dan meningkatkan kualitas hunian mereka. Pinjaman yang disediakan oleh KSU merupakan pinjaman yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, karena bersumber dari simpanan yang ditempatkan oleh seluruh anggota KSU dan akan digunakan untuk kegiatan operasional dan perputaran modal di dalam KSU itu sendiri. Anggota yang mengajukan pinjaman renovasi rumah di KSU telah memenuhi janji-janji yang telah disepakati pada saat mengajukan pinjaman renovasi rumah yaitu mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu.

Jika hutang disebabkan oleh akad *qardh*, maka penambahan tambahan dalam bentuk syarat, janji, atau kebiasaan yang berlaku adalah secara mutlak dilarang. Namun, jika penambahan tersebut bukan karena syarat, janji, atau kebiasaan yang berlaku, hal tersebut diperbolehkan. Contohnya adalah dalam hal barang yang lebih baik, sebagaimana yang dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW ketika meminjam seekor unta muda dan mengembalikannya dengan seekor unta yang lebih tua (Khaeriyah, 2019).

Dalam transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU pengembalian pinjaman akan ditambahkan faedah sebesar 5% pertahun. Dalam Islam penambahan ini diperbolehkan karena mengembalikan pinjaman dengan yang lebih baik adalah sebaik-baik dalam membayar hutang. Penambahan ini telah dipraktikkan oleh Rasulullah pada saat Rasulullah meminjam seekor unta muda kemudian Rasulullah mengembalikan unta dengan unta yang lebih tua.

*Telah menceritakan kepada kami Yazid, dia berkata, telah mengabarkan kepada kami Sufyan Ats Tsauri dari Salamah bin Kuhail dari Abu Salamah dari Abu Hurairah, dia berkata, "Bahwasanya Rasulullah ﷺ pernah meminjam unta kepada seorang lelaki, lalu datanglah laki-laki tersebut meminta unta miliknya, maka beliau pun bersabda, "Carilah seekor unta dan berikan kepadanya," namun para sahabat tidak mendapatkan kecuali unta yang umurnya lebih tua dari unta milik laki-laki tersebut, mereka lalu berkata, "Wahai Rasulullah, kami tidak mendapatkan unta kecuali unta yang umurnya lebih tua dari miliknya," lalu beliau bersabda, "Berikanlah kepadanya, karena sesungguhnya yang paling baik dari kalian adalah yang paling baik dalam membayar utang." (H.R Ahmad: 10201) (Ahmad bin Hanbal, 2001).*

Transaksi pinjaman renovasi rumah ini juga sesuai dengan kaidah fiqh yaitu:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ رِضَى الْمُتَعَاقِدَيْنِ وَتَبَيُّجُهُ مَا لِيَتَزَمَّاهُ بِالتَّعَاقُدِ

*"Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan akad dan hasilnya apa yang saling ditentukan dalam akad tersebut." (Djazuli, 2019).*

Setiap transaksi harus didasarkan pada kesepakatan atau kesediaan bersama dari semua pihak yang terlibat, tanpa adanya tekanan, paksaan, penipuan, atau penyajian informasi yang salah (Tun Samudra, 2021). Pelaksanaan penambahan pengembalian pada pinjaman renovasi rumah di KSU telah sesuai dengan prinsip dasar dalam transaksi yaitu kesepakatan yang didasarkan pada kerelaan kedua belah pihak yang terlibat, yaitu KSU dan anggota yang meminjam tanpa adanya paksaan dan saling percaya atau saling *ridha*.

Dalam aktivitas bisnis, terdapat larangan yang harus dihindari agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, yaitu bisnis yang menghindari praktik *maisir*, *gharar*, *riba*, dan *bathil* umumnya dianggap sebagai prinsip utama dalam produk lembaga keuangan syariah (Maimun & Tzahira, 2022);

#### 1. *Maisir*

KSU menetapkan syarat-syarat yang jelas dan wajar untuk pengembalian pinjaman, termasuk tingkat faedah yang tetap dan jangka waktu pembayaran yang disepakati sebelumnya. Transaksi dilakukan dengan ketepatan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan tidak ada unsur spekulasi yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Transaksi dilakukan dengan memegang teguh prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan kesepakatan sukarela dari kedua belah pihak. Dengan demikian, tidak ada unsur spekulasi dalam transaksi tersebut.

Selain itu, KSU juga memastikan bahwa pinjaman yang diberikan bertujuan membantu anggotanya untuk keperluan renovasi rumah yang konkret dan bermanfaat, bukan untuk tujuan spekulatif atau perjudian. Dengan demikian, KSU menjaga integritasnya dan memastikan bahwa transaksi pinjaman renovasi rumah berlangsung sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, tanpa terlibat dalam praktik *maisir* yang dilarang dalam Islam.

#### 2. *Gharar*

KSU memberikan penjelasan yang terperinci dan mudah dipahami tentang persyaratan pinjaman, faedah yang dikenakan, jangka waktu pembayaran, serta hak dan kewajiban anggota dalam perjanjian pinjaman. Tindakan ini menunjukkan komitmen KSU untuk menjalankan bisnisnya dengan integritas dan sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, tanpa mengandung unsur *gharar* yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Dalam transaksi pinjaman renovasi rumah, KSU tidak hanya memberikan pinjaman berbentuk dana sepenuhnya tetapi juga berbentuk barang material yang penetapan harganya ditetapkan oleh KSU dengan menyesuaikan volume dan ongkos kirim ke rumah peminjam sehingga terdapat penambahan harga. Beberapa barang yang memiliki perbedaan harga dengan harga barang material di sekitar, seperti; besi 6 *full*, keramik 40x40, toren pinguin 1000 *liter*, engsel 3 *inch*, atap spandex 1x6 meter 0,3, papan cor, semen putih tiga roda, paku *rufing* 2cm, baut baja, dan kunci lemari.

Dengan memberikan informasi yang lengkap dan transparan, KSU memastikan bahwa anggotanya memiliki pemahaman yang baik tentang transaksi pinjaman tersebut, sehingga dapat menghindari ketidakpastian yang tidak diinginkan. Namun terdapat perbedaan harga barang material yang ditetapkan oleh KSU dengan penambahan untuk

menyesuaikan ongkos kirim barang, maka terjadi ketidakpastian yang tidak sesuai dengan harga barang material disekitar.

### 3. Riba

Dasar hukum riba terdapat dalam Al-Qur'an Surat Ar-Rum ayat 39. Dalam Tafsir Al-Maragi dijelaskan bahwa terdapat dua jenis riba. Yang pertama adalah riba dalam transaksi jual beli, yang secara jelas tidak diperbolehkan. Sedangkan jenis kedua adalah riba yang dianggap sah, yaitu ketika seseorang memberikan sesuatu kepada orang lain dengan harapan mendapatkan imbalan yang lebih besar, bahkan berlipat ganda dari apa yang telah diberikan (Mustafa Al-Maragi, 1993).

KSU memberikan layanan kepada anggotanya berupa pinjaman dengan syarat bahwa anggota tersebut akan membayar kembali pinjaman bersama dengan sejumlah keuntungan yang telah ditentukan. Ini mencerminkan prinsip dasar ijarah multijasa, di mana pemberian layanan atau jasa (pinjaman dalam hal ini) disertai dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan atas penggunaan layanan atau jasa tersebut.

Pembiayaan Multijasa adalah jenis pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) untuk membantu nasabah mendapatkan manfaat dari suatu jasa. Keuntungan dari pembiayaan ini berbentuk imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*. Besaran *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase. Perhitungan *ujrah/fee* didasarkan pada kesepakatan dan kewajaran (Fatur Rahmah, 2019).

Dalam transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU, meskipun besaran faedah sebesar 5% tidak sesuai dengan prinsip *ujrah* dalam pembiayaan multijasa, namun penentuan faedah didasarkan pada kesepakatan dan pertimbangan kewajaran dalam imbalan yang diberikan oleh KSU. Oleh karena itu, terjadi modifikasi pada penetapan faedah di KSU, di mana besaran faedah sebesar 5% ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara anggota dan KSU.

Muhammad Rasyid Ridha memahami bahwa al-Qur'an hanya melarang riba yang menghasilkan keuntungan berlipat ganda. Lipatan ganda yang dimaksud adalah "pelipatgandaan yang terus-menerus." Pada zaman Jahiliyyah dan awal Islam, jika seorang debitur tidak mampu membayar hutangnya pada waktu yang ditentukan, ia meminta penundaan pembayaran dengan janji untuk membayar jumlah yang lebih besar, dan ini berulang kali terjadi. Praktik semacam ini dikecam oleh al-Qur'an (Ghofur, 2016).

KSU menetapkan tingkat faedah yang tetap dan adil untuk pinjaman renovasi rumah, yang telah disepakati sebelumnya antara KSU dan anggotanya. Tingkat faedah ini tidak berubah selama masa pinjaman, sehingga tidak ada tambahan bunga yang tidak wajar yang dikenakan. Faedah yang didapatkan merupakan *ujrah* yang diterima oleh KSU atas penyediaan layanan pinjaman. Faedah yang diperoleh oleh KSU dari anggotanya digunakan untuk mendukung operasional koperasi dan memberikan manfaat kepada anggota dalam bentuk layanan dan program koperasi lainnya. Sesuai dengan prinsip KSU "dari anggota, oleh anggota, untuk anggota."

### 4. Batil

*Al-bathil* memiliki makna sebagai sesuatu yang salah, palsu, tidak memiliki nilai, tidak benar, dan berasal dari sumber yang sia-sia dan terkait dengan syaitan. Merujuk pada Q.S Al-Baqarah ayat 188. Dalam tafsir Al-Misbah, ayat tersebut juga mengingatkan agar tidak ada di antara kalian yang mengambil harta orang lain secara tidak sah, serta tidak menyerahkan urusan harta kepada hakim dengan niat untuk mengambil hak orang lain secara tidak adil, meskipun menyadari bahwa hak tersebut sebenarnya bukan milik kalian (Quraish Shihab, 2014)

Dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang telah disebutkan di atas. KSU memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan syariah yang telah ditetapkan, termasuk larangan terhadap *riba*, *maisir*, dan *gharar*, sesuai dengan ajaran Islam. Selain itu, kesepakatan yang adil juga menjadi prinsip utama dalam penentuan syarat-syarat pinjaman, dengan mempertimbangkan kepentingan baik KSU maupun anggotanya. Tujuan utama dari transaksi pinjaman renovasi rumah adalah untuk membantu anggota dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka, tanpa adanya motif atau tujuan yang tidak benar. Dengan demikian, KSU dapat dipastikan bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip yang adil dan bermanfaat bagi anggotanya, dan tidak terlibat dalam praktik bathil dalam transaksi pinjaman renovasi rumah.

## KESIMPULAN

Berdasarkan fokus penelitian yang tercantum dalam pendahuluan skripsi dan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai Analisis Prinsip Syariah Dalam Transaksi Pinjaman Renovasi Rumah Di KSU Desa Kota Indonesia Kabupaten Indramayu, peneliti dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia yaitu, dimulai dengan mengisi formulir dan melengkapinya. Setelah itu, ajuan diverifikasi oleh berbagai pihak termasuk Ketua YPI-Al Zaytun, kordinator lapangan, tim representatif koperasi, dan Ketua Umum Desa Kota Indonesia. Admin merekap semua permohonan untuk diajukan kepada penasehat. Jika disetujui, dana pinjaman dicairkan dan diserahkan kepada anggota. Proses ini berfokus pada anggota yang ingin merenovasi rumah, dengan tambahan langkah yang melibatkan toko material untuk pengajuan daftar barang renovasi. Persyaratan dan lampiran pinjaman, serta plafon pinjaman yang ditentukan berdasarkan simpanan keanggotaan dan kemampuan membayar angsuran, diinformasikan sebelum pengajuan. KSU Desa Kota Indonesia memberikan pinjaman renovasi rumah dengan faedah 5% per tahun, berdasarkan prinsip "dari anggota, oleh anggota, untuk anggota".

Transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia menetapkan faedah 5% per tahun. Penetapan faedah ini tidak sesuai dengan prinsip *qardh* dan terdapat modifikasi *ujrah* dalam bentuk faedah yang dihitung dengan presentase, namun faedah tersebut didasarkan pada kesepakatan antara anggota dengan pihak KSU. Selain itu, terdapat perbedaan harga barang material yang ditetapkan oleh KSU yaitu dengan tambahan untuk menyesuaikan ongkos kirim barang yang dapat melanggar prinsip keadilan dan

ketidakpastian (*Gharar*). Dengan demikian, transaksi pinjaman renovasi rumah di KSU Desa Kota Indonesia belum sepenuhnya memenuhi ketentuan prinsip syariah, khususnya pada prinsip keadilan dan larangan terhadap *gharar* (ketidakpastian).

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad bin Hanbal. (2001). *Musnad Al-Imam Ahmad bin Hanbal*. Muassasah Ar-Risalah.
- Al-Juzairi, A. (2015). *Fikih Empat Madzhab* (Jilid 3). Pustaka Al-Kautsar.
- Aufa Zaki, A. A. (2023). Pembiayaan Renovasi Rumah Di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Sale dan Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Anggota. *Sharef*, 1(No. 1), 62–70.
- Djazuli, A. (2019). *Kaidah-Kaidah Fikih*. Prenada Media.
- Fatur Rahmah, A. (2019). *Mekanisme Pembiayaan Multijasa Menggunakan Akad Ijarah Pada PT. BPRS Al-Washliyah Medan*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Ghofur, A. (2016). Konsep Riba Dalam Al-Qur'an. *Economica*, VII, 6. <https://journal.walisongo.ac.id/index.php/economica/article/view/1030/863>
- Ibrahim Azharsyah. (2021). *Pengantar Ekonomi Islam* (R. Ismal (ed.)). Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia.
- KBBI. (2023). *Pinjaman*. Ehta Setiawan.
- Khaeriyah, T. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pinjaman Uang (Qardh) (Studi Kasus di Desa Cisereh Kecamatan Tigaraksa Kabupaten Tangerang)*. Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
- Lenaini, I. (2021). Teknik Pengambilan Sampel Purposive dan Snowball Sampling. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 6(1).
- Maimun, & Tzahira, D. (2022). Prinsip Dasar Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, 1(1), 130.
- Mardani. (2015). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Kharisma Putra Utama.
- Mas'Ulah, I. (2021). Legalitas Pinjaman Online Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 5(2), 129–136.
- Mustafa Al-Maragi, A. (1993). *Tafsir Al-Maragi* (D. A. Rasyidi & Drs. H.A Hafizh Dasuki MA (eds.); Bahasa Arab). PT. Karya Toha Putra Semarang.
- Quraish Shihab, M. (2014). *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*. Penerbit Lentera Hati.
- Ramadani, A., Ananda Putri, A., & Aska Reski, S. (2022). *Konsep Syariah Dalam Pengembangan Produk Perbankan*.
- Ramadina, A. F., & Tajul Arifin. (2023). Pinjaman Online Ditinjau dari Hadits Riwayat Muslim dan Hukum Positif Indonesia. *Al-Mizan*, 7.
- Rohmat, A. B. (2015). Analisis Penerapan Prinsip-Prinsip Koperasi dalam Umdamg-Undang (Studi Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Dan Undang-Undang No. 17 Tahun 2012). *Jurnal Pembaharuan Hukum*, II, 140.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan RD*. Penerbit Alfabeta.

Tun Samudra, M. (2021). Prinsip Kerelaan/Taradhin Dalam Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor18/Puu-Xvii/2019. *Journal of Interdisciplinary Law and Legal Issues*, 1(1), 96–118.