

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan rumah dipandang banyak orang hanya sebagai tempat tinggal suatu keluarga, atau paling tidak sebagai tempat bernaung manusia dari berbagai gangguan alam. Pandangan ini lambat laun mulai berubah seiring perkembangan zaman, dengan tidak melupakan fungsi utamanya.

Kepemilikan rumah saat ini sangat diminati banyak orang, selain karena kebutuhan sebagai tempat tinggal, juga dikarenakan nilai jual rumah yang terus meningkat, dan mempunyai prospek yang pasti baik dari segi manfaat dan produktifitasnya. Saat ini, apalagi melalui sistem kapitalisme yang mulai merasuk di sebagian besar masyarakat kita, tanah dan rumah lebih dinilai sebagai “komoditi” yang dapat dijual, beli, dan disewakan, sehingga menghasilkan keuntungan bagi pemilik, maupun orang yang memerlukannya.¹

1. Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Untuk memiliki rumah, seseorang tidak harus membelinya secara tunai. Alternatif yang paling banyak dipilih adalah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh banyak bank. Bahkan fakta menunjukkan bahwa hampir 90% masyarakat Indonesia yang ingin memiliki rumah masih

¹ Budi Santoso, *Profit Berlipat Dengan Investasi Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Gramedia. Cet. III, 2008), V

P = pokok pinjaman awal,

i = suku bunga per tahun,

t = jumlah tahun jangka waktu kredit,

jb = jumlah bulan dalam jangka waktu kredit.

2) Bunga Efektif (*Effective Interest*)

Pada sistem ini, perhitungan beban bunga dihitung setiap akhir periode pembayaran angsuran berdasarkan saldo pokok. Beban bunga akan semakin menurun setiap bulan karena pokok utang juga berkurang seiring dengan cicilan.

Metode ini menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan sesuai dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya. Rumus perhitungan bunga adalah :

$$\text{Bunga} = \text{SP} \times i \times (30/360)$$

SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya.

i = suku bunga per tahun,

30 = jumlah hari dalam 1 bulan,

360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

Angsuran bulan kedua lebih kecil dari angsuran bulan pertama. Demikian pula untuk bulan-bulan selanjutnya, besar angsuran akan semakin menurun dari waktu ke waktu.

3) Bunga Anuitas (*Annuity Interest*)

Bunga Anuitas boleh disetarakan dengan bunga Efektif. Bedanya adalah rumus Anuitas yang bisa menetapkan besarnya cicilan sama secara terus menerus sepanjang waktu kredit. Jika tingkat bunga berubah, angsuran akan menyesuaikan.⁴

Merupakan modifikasi dari metode Efektif. Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan bunga yang dibayar agar sama setiap bulan. Rumus perhitungan bunga sama dengan metode Efektif yaitu :

$$\text{Bunga} = SP \times i \times (30/360)$$

SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya,

i = suku bunga per tahun,

30 = jumlah hari dalam 1 bulan,

360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

b. Pembiayaan Rumah Syari'ah dengan Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Seseorang bebas memilih tempat untuk melaksanakan kredit dalam pembelian rumah. Namun bagi masyarakat muslim, alangkah baiknya jika melaksanakan cicilan rumahnya dengan menggunakan produk-produk yang berbasis Syariah.

⁴ Ellen Pantouw, *230+ Sumber Pinjaman untuk Usaha Anda*, (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2008), 34

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan perumahan dari Bank Syariah, memang belum banyak orang yang mengetahui dan sepertinya belum ada Bank Syariah yang gencar memasarkan produk ini. Namun, pada masa mendatang, produk ini bukan tidak mungkin menjadi produk unggulan Bank Syariah. Hampir setiap keluarga membutuhkan yang namanya pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap *istiqomah* dalam memiliki rumah yang sesuai dengan Syariah.

Musyārakah Mutanāqishah adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kenderaan). Misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran,

penurunan porsi bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang dimiliki secara kongsi tadi, baru akan menjadi milik nasabah, setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Harga rumah misalnya Rp. 100.000.000,00, bank berkontribusi Rp. 70.000.000,00 dan nasabah Rp. 30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam Syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk dalam anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp. 1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp. 700.000,00 ribu akan menjadi milik bank dan Rp. 300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp. 300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut sebagai perkongsian mengecil atau

Musyārahah Mutanāqishah atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank.⁵

2. Pembiayaan Rumah di Bank Muamalat Indonesia

Bank Syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia yang berdiri pada bulan Mei tahun 1992.⁶ Tujuan pendiriannya antara lain untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia sehingga semakin sempit kesenjangan sosial ekonomi yang dirasakan selama ini. Praktik bank ini tidak berbeda dengan bank-bank lain, kecuali bahwa semua usahanya didasarkan atas tuntunan Syariah Islam.⁷ Dalam pembiayaan hunian, Bank Muamalat Indonesia berdasarkan prinsip Syariah menyediakan dua pilihan akad, yaitu akad *Murabahah* (jual-beli) atau *Musyārahah Mutanāqishah* (kerjasama sewa).⁸

Dari semua latar belakang di atas dapat diketahui bahwa pembiayaan rumah konvensional dengan konsep Syariah memang berbeda. Dengan akad yang berbeda, yang tentunya menggunakan rumus perhitungan yang berbeda pula.

Menurut hasil wawancara penulis dengan manager marketing di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya. Bahwa perhitungan

⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press. cet XI, 2007), 173-174

⁶ Muhammad Yasin Dan Sri Ethicawati, *Ekonomi*, (Jakarta: Ganeca Exact, 2007), 8

⁷ Quraish Shihab, *Lentera Hati; Kisah Dan Hikmah Kehidupan*, (Bandung: PT. Mizan Pustaka. cet. XXXI, 2007), 337

⁸ Brosur KPRS (*Kongsi Pemilikan Rumah Syariah*) Bank Muamalat

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka timbul persoalan yang harus dipelajari oleh penulis untuk dijadikan acuan penelitian, yakni :

- Perhitungan suku bunga kredit dalam Bank Konvensional
- Perhitungan cicilan dan bagi hasil dalam prinsip Syariah
- Implementasi KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya
- Tinjauan Hukum Islam terhadap implementasi perhitungan dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya.

1. *“Studi Analisis Hukum Perikatan Islam Terhadap Akad Musyārakah Mutanāqishah pada Pembiayaan KPRS”* yang disusun dan dikaji oleh Ana Muyasaroh pada tahun 2008. Mahasiswi Fakultas Syariah Jurusan Muamalah. Karya ini membahas tentang konsep akad *Musyārakah Mutanāqishah* pada pembiayaan KPRS dan analisis hukum perikatan Islam terhadap akad *Musyārakah Mutanāqishah* pada pembiayaan KPRS.
2. *“Akad Musyārakah Mutanāqishah sebagai Akad Alternatif Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah (Studi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Cab. Surabaya)”* oleh Dewi Eliyana pada tahun 2002, dalam penelitiannya difokuskan pada akad pembiayaan pemilikan rumah yang selama ini dipraktikkan yaitu pembiayaan *Murabahah* dan menawarkan akad pembiayaan *Musyārakah Mutanāqishah* sebagai alternatif Pembiayaan Rumah Syariah yang pada saat itu belum dipraktikkan dalam Bank Syariah di Indonesia.
3. *“Aplikasi Pembiayaan KPR Istisna’ Indent pada BTN Kancab Syariah Surabaya”*, oleh Zumrotus Sholikhah pada tahun 2007. Karya ini membahas tentang penerapan sistem pembiayaan *Istisna’* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), prosedur pembiayaan KPR dan margin yang ditetapkan oleh BTN Kancab Surabaya.

1. *“Studi Analisis Hukum Perikatan Islam Terhadap Akad Musyārakah Mutanāqīshah pada Pembiayaan KPRS”* yang disusun dan dikaji oleh Ana Muyasaroh pada tahun 2008. Mahasiswi Fakultas Syariah Jurusan Muamalah. Karya ini membahas tentang konsep akad *Musyārakah Mutanāqīshah* pada pembiayaan KPRS dan analisis hukum perikatan Islam terhadap akad *Musyārakah Mutanāqīshah* pada pembiayaan KPRS.
2. *“Akad Musyārakah Mutanāqīshah sebagai Akad Alternatif Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah (Studi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Cab. Surabaya)”* oleh Dewi Eliyana pada tahun 2002, dalam penelitiannya difokuskan pada akad pembiayaan pemilikan rumah yang selama ini dipraktikkan yaitu pembiayaan *Murabahah* dan menawarkan akad pembiayaan *Musyārakah Mutanāqīshah* sebagai alternatif Pembiayaan Rumah Syariah yang pada saat itu belum dipraktikkan dalam Bank Syariah di Indonesia.
3. *“Aplikasi Pembiayaan KPR Istisna’ Indent pada BTN Kancab Syariah Surabaya”*, oleh Zumrotus Sholikhah pada tahun 2007. Karya ini membahas tentang penerapan sistem pembiayaan *Istisna’* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), prosedur pembiayaan KPR dan margin yang ditetapkan oleh BTN Kancab Surabaya.

Akan tetapi pembahasan tersebut di atas, berbeda dengan penelitian yang disusun oleh penulis. Dalam penelitian ini penulis membahas tentang sistem perhitungan *pricing* dalam KPRS dengan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah* dan *Murabahah* yang berada di Surabaya yaitu Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono yang terangkum dalam sebuah judul tentang : “*Analisis Hukum Islam terhadap Perhitungan Pricing dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono.*”

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui aplikasi sistem perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya

Sesuai dengan tujuan penelitian, kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Kegunaan secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi penambahan/pengembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum, yakni memperkaya dan memperluas khazanah ilmu tentang tinjauan Hukum Islam terhadap perhitungan *Pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya.
2. Kegunaan secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang memiliki minat pada tema yang

sama dan dapat digunakan sebagai pedoman dalam meneliti hal-hal yang bersangkutan dengan perhitungan *Pricing* dalam KPRS di Bank Syariah.

G. Definisi Operasional

Untuk memperoleh suatu gambaran yang jelas dalam pembahasan dengan judul skripsi yang membahas tentang perhitungan *Pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya, maka penulis perlu untuk mengemukakan secara jelas maksud judul tersebut:

1. **Hukum Islam** : Hukum-hukum yang diwahyukan oleh Allah kepada Nabi Muhammad yang diwajibkan kepada umat Islam untuk mematuhi dengan sebaik-baiknya, baik dalam hubungan dengan Allah maupun sesama manusia.¹⁰ Yang dimaksud Hukum Islam dalam penelitian kali ini dikhususkan pada ilmu Fiqih Muamalah yang digunakan peneliti sebagai acuan utama untuk menganalisis perhitungan *pricing*.
2. **Pricing** : Secara bahasa, *pricing* dalam bahasa Indonesia berarti harga, dalam penelitian kali ini istilah *pricing* yang saya maksudkan adalah jumlah cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulan dan keuntungan bank dalam KPRS di Bank Muamalat.

¹⁰ Anwar Harjono, *Indonesia Kita: Pemikiran Berwawasan Iman-Islam*, (Jakarta: Gema Insani press, 1995), 83

3. KPRS : Adalah singkatan dari Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

H. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya.

2. Penghimpunan Data

Berdasarkan rumusan masalah seperti yang dikemukakan diatas, maka data yang dihimpun meliputi:

- a. Data-data tentang sistem perhitungan *Pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat.
- b. Data-data tentang Hukum Islam yang bersangkutan dengan perhitungan *Pricing* dalam KPRS.
- c. Data-data hasil wawancara dengan pimpinan dan karyawan/staff di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya .

3. Sumber Data

Maksud dari sumber data dalam penelitian ini adalah subyek dari mana data ini diperoleh. Berdasarkan sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini dibagi menjadi 2. Yakni data primer dan data sekunder :

a. Sumber Data Primer :

Merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan atau dari sumbernya langsung. Dalam hal ini data diperoleh peneliti dengan cara melakukan pengamatan dan wawancara. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Wawancara dengan pimpinan dan karyawan/staff di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya.
- 2) Sumber-sumber Hukum Islam yaitu al-Qur'an dan al-Hadits

b. Sumber Data Sekunder:

Merupakan sumber data yang bersifat membantu atau menunjang dalam melengkapi serta memperkuat data. Memberikan penjelasan mengenai sumber data primer, berupa buku daftar pustaka yang berkaitan tentang objek. Diantara sumber-sumber data sekunder tersebut adalah:

- 1) 230+ Sumber Pinjaman untuk Usaha Anda oleh Ellen Pantouw
- 2) Akuntansi Syariah Di Indonesia oleh Sri Nur Hayati
- 3) Apa dan Bagaimana Bank Islam oleh Karnaen Purwaatmadja dan Syafi'i Antonio
- 4) Bank Syariah dari Teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio
- 5) Menyoal Bank Syariah oleh Abdullah Saed
- 6) Brosur KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) Bank Muamalat
- 7) Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah Oleh Zainul Arifin

- 8) **Ekonomi Islam oleh Adi Warman Karim**
- 9) **Ekonomi oleh Muhammad Yasin, S.E MSc. dan Sri Ethicawati, S.E.**
- 10) **Fikih oleh Hasbiyallah**
- 11) **Indonesia Kita: Pemikiran Berwawasan Iman-Islam oleh Dr. Anwar Harjono, S.H.**
- 12) **Ini Lho, Bank Syariah oleh Ahmad Ifham Sholihin**
- 13) **Jangan Ada Bunga Diantara Kita oleh Ahmad Ghozali**
- 14) **Kamus al-Munawwir oleh Ahmad Warson Munawir**
- 15) **Kamus Arab-Indonesia oleh Mahmud Yunus**
- 16) **Lentera Hati; Kisah dan Hikmah Kehidupan oleh Quraish Shihab**
- 17) **Menyoal Bank Syariah, Kritik antar Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis, terj. Arif Maftuhin oleh Abdullah Saed**
- 18) **Panduan Praktis Transaksi Bank Syariah oleh Sunarto Zulkifli**
- 19) **Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah oleh Budi Santoso**
- 20) **Terjemah Subulussalam oleh Abu Bakar Muhammad**
- 21) **Trik Membeli Rumah dan Apartemen Untuk Hunian dan Investasi oleh Muhammad Khoiruddin**

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dipakai untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Dalam BAB I, merupakan pendahuluan yang menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan. Pada bab ini dimaksudkan sebagai awal terhadap seluruh isi skripsi.

Pada BAB III, merupakan pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis pada Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya. Dalam bab ini penulis membaginya dalam dua pokok bahasan, yaitu tentang Gambaran Umum Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono yang terdiri dari latar belakang dan sejarah berdirinya, struktur organisasi, visi dan misi serta produk-produk dari Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya. Kemudian juga menjelaskan tentang Laporan tentang Pelaksanaan Pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono yang terdiri

dari perjanjian pembiayaan, syarat-syarat pembiayaan, ketentuan pembiayaan dan perhitungan dalam pembiayaan.

BAB IV merupakan analisis Hukum Islam terhadap data hasil penelitian yang meliputi analisis Hukum Islam terhadap perhitungan *Pricing* pada akad *Musyārahah Mutanāqishah* dalam (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya.

BAB V merupakan Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

