

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin meningkat/padat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktifitas sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga, dan lain sebagainya.

Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah, developer, dan bank melakukan berbagai cara untuk mewujudkan impian masyarakat akan pemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).¹ KPR adalah suatu fasilitas dengan tanpa harus membayar secara tunai atas rumah dan tanah yang ingin dimilikinya.² Berkaitan dengan KPR ini, selain pemerintah dan pihak developer, bank mempunyai peran penting untuk mengupayakan dana perkreditan.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. KPR merupakan suatu fasilitas unggulan dari perbankan nasional sekarang ini. Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas KPR. Mayoritas konsumen properti di Indonesia memanfaatkan fasilitas KPR dari bank, baik Bank Konvensional maupun Bank Syariah. Namun permintaan akan KPR syariah lebih banyak, sehingga banyak bank yang menawarkan fasilitas KPR syariah. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 61.

² Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), h. 124.

prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*).³

Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional membuat masyarakat ragu untuk bertransaksi. Dalam al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah al-Baqarah (2): 275 berikut:

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 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ



Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah : 275)⁴

³ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pusat Utama Grafiti, 1999), h. 4.

⁴ Al-Qur'an Al-Karim Surat Al-Baqarah Ayat 275.

Hadirnya perbankan syariah dari bank syariah di Indonesia, merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait di dalam cakupan ekonomi. Islam mengajarkan kepada pemeluknya untuk mencari harta dengan segala cara asalkan tidak keluar dari rambu-rambu yang ada, rambu-rambu itu antara lain mencari yang halal lagi baik, tidak dengan batil, menjauhi riba, maisir, dan gharar.⁵ Dalam al-Qur'an juga telah ditegaskan untuk menjauhi segala hal yang bertentangan dengan riba, maisir, dan gharar, yakni dalam surat ar-Rum: 39

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبًّا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ
مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

Artinya:

“Dan sesuatu Riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka Riba itu tidak menambah pada sisi Allah. dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) Itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya)”.
(QS. Ar-Rum: 39)⁶

Dengan dasar ekonomi dan dasar hukum itulah, Bank Muamalat Indonesia memberikan sistem pemilikan rumah alternatif bagi masyarakat di Indonesia, baik yang muslim ataupun non-muslim, dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah, dengan pilihan akad *Murâbahah* (jual beli dengan tambahan margin) dan *Musyârahah* (*Mutanâqishah* (kerjasama sewa). Karena dari berbagai bank-bank syariah,

⁵ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 12.

⁶ Al-Qur’an Al-Karim Surat Ar-Rum Ayat 39.

hanya Bank Muamalat yang memiliki dua akad yang berbeda dalam produk KPR yang biasa dalam Bank Muamalat disebut dengan istilah Pembiayaan Hunian Syariah (PHS).

Murâbahah adalah bentuk jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (margin) tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan. *Murâbahah* atau Pembelian, artinya adalah angsuran *fixed* selama jangka waktu angsuran. *Murâbahah* ini dalam kata lain bisa diartikan antara kita dan bank seperti melakukan akad jual beli rumah. Selama masa angsuran belum lunas, rumah ini sudah dianggap menjadi milik kita. Angsuran *Murâbahah* tiap bulan *flat (fixed)* dari awal sampai akhir periode KPR.

Musyârahah Mutanâqishah atau Kongsi, artinya adalah angsuran *fixed* di dua tahun pertama, tingkat bagi hasil selanjutnya akan di *review* per dua tahun sekali. *Mutanaqisah* ini dalam kata lain bisa diartikan kita menyewa sebuah rumah selama masa angsuran belum lunas, dan setelah lunas rumah tersebut baru menjadi hak milik. Angsuran *Mutanaqisah* flat untuk 2 tahun pertama KPR, dan akan di *review* tiap 2 tahun setelahnya. Akad *Musyârahah Mutanâqishah* ini menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah dan pengurangan salah satu bagian (porsi) syirkah dengan sewa.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan tentang proses jual-beli perumahan secara kredit ini harus dibandingkan dalam hal akad atau bagi hasil antara akad *Murâbahah* dan akad

Musyârahah Mutanâqishah. Oleh sebab itu, peneliti memilih judul **Praktek Pembiayaan Hunian Syariah antara Akad *Murâbahah* dan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang.**



B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang?
2. Bagaimana keunggulan dan kelemahan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) pada akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.
2. Untuk mengetahui keunggulan dan kelemahan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) pada akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat penelitian secara Teoritis:
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.
 - b. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti.
 - c. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai perbandingan antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.

d. Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat penelitian secara Praktis:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang komprehensif mengenai hukum, khususnya mengenai perbandingan antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang KPR.
- c. Untuk mengembangkan kemampuan berpikir penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh, khususnya di bidang perbankan syariah.

E. Batasan Masalah

Penelitian ini hanya membatasi permasalahan pada praktek pembiayaan hunian syariah antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang.

F. Sistematika Pembahasan

Sebelum penulis mengkaji lebih jauh tentang karya ilmiah ini, penulis akan menguraikan sistematika pembahasan skripsi ini, dengan harapan akan mempermudah para pembaca memahami alur dan isi dari skripsi ini. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab pertama adalah pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan masalah dan manfaat

penelitian. Dalam Bab ini dipaparkan latar belakang masalah pemilihan judul tentang Praktek Pembiayaan Hunian Syari'ah antara Akad *Murâbahah* dan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang. Agar pembaca memahami mengapa peneliti memilih judul ini, dan dipaparkan rumusan masalah agar jelas letak permasalahan yang akan diteliti. Kemudian penelitian ini diberi batasan masalah, agar kajian dalam karya ilmiah ini jelas dan tidak kehilangan arah. Selain itu, dalam penelitian ini terdapat tujuan penelitian dan manfaat penelitian, agar pembaca mengetahui fokus sekaligus manfaat yang diperoleh dari penelitian ini.

Sedangkan Bab kedua adalah penelitian terdahulu dan tinjauan pustaka. Penulis menguraikan tentang hal-hal yang berhubungan dengan tinjauan pustaka dan menjelaskannya dari literature sehingga pembaca dapat memahami tentang teori-teori dari konsep-konsep yang relevan terhadap masalah yang akan diteliti. Pada bab ini akan dijelaskan tentang ruang lingkup Bank Syariah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pembiayaan *Murâbahah* dan Pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* serta penerapan masing-masing akad dalam Bank Syariah.

Bab ketiga adalah metode penelitian, yang berisi paparan tentang pendekatan penelitian yang berfungsi untuk mempermudah dalam memecahkan permasalahan penelitian, sumber dan jenis data yang berfungsi untuk mengklasifikasikan berbagai macam jenis data yang akan dicari berdasarkan data primer dan sekunder. Sedangkan teknik

pengumpulan data merupakan suatu proses pengumpulan untuk mempermudah dalam menganalisis data. Dan yang terakhir yaitu teknik analisis data yaitu proses analisis seluruh data-data yang telah diperoleh, baik data primer maupun sekunder dan yang berfungsi untuk memastikan bahwa penelitian yang telah diadakan adalah benar dan dapat dijadikan literatur.

Bab keempat adalah hasil penelitian dan pembahasan dari sebuah focus permasalahan yang diteliti. Pada bab ini akan mendeskripsikan tentang jawaban atas rumusan masalah. Bentuk perbedaan dan perbandingan transaksi antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* dalam pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Malang, serta keunggulan dan kelemahan kedua akad tersebut.

Bab kelima adalah sebagai bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Bab ini merupakan ringkasan hasil dari semua pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.