

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Hukum Perbankan

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Semua kegiatan perbankan di Indonesia dibawah pengawasan Bank Indonesia dan pengertian Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Di dalam perbankan syariah terdapat larangan riba dan anjuran mengeluarkan zakat merupakan fokus kajian dalam ekonomi Islam. Sistem ekonomi Islam adalah bukan sistem ekonomi kapitalis dikurangi bunga dan ditambah zakat atau juga bukan merupakan sistem ekonomi sosialis setelah dilakukan pembedahan sana-sini (Muhammad, 2002).

2.2 Teori Bunga

Bunga (*interest*) adalah sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya. Penarikan bunga pada dasarnya merupakan kompensasi dari penurunan nilai uang selama waktu peminjaman, sehingga besarnya bunga relatif sama besar dengan penurunan nilai uang tersebut. Oleh karena itu, seseorang yang membungakan uangnya sebesar tingkat penurunan nilai uang (*inflasi*), tidak akan mendapatkan keuntungan ekonomis terhadap uang yang dibungakan itu, tetapi hanya menjamin nilai kekayaan yang bersangkutan relatif tetap dan stabil (Giatman, 2006). Bunga didefinisikan sebagai uang yang dibayarkan untuk penggunaan uang yang dipinjam. Bunga dapat juga diartikan sebagai pengembalian yang bisa diperoleh dari investasi modal yang produktif (Raharjo, 2007). Bunga atas suatu pinjaman adalah sejumlah uang sebagai imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dapat dinikmati oleh pemberi jasa pinjaman (Poerbo, 1993).

Besarnya bunga adalah selisih antara jumlah utang dibayar dengan utang semula, yang dituliskan dalam rumus di bawah ini (Giatman, 2006).

$$\text{bunga} = \text{jumlah utang sekarang} - \text{jumlah pinjaman semula}$$

Tingkat suku bunga didefinisikan sebagai rasio antara total bunga yang dibebankan atau dibayarkan di akhir periode tertentu, dengan uang yang dipinjam pada awal periode tersebut (Raharjo, 2007). Tingkat suku bunga (*rate of interest*) merupakan rasio antara bunga yang dibebankan per periode waktu dengan jumlah

uang yang dipinjam awal periode dikalikan 100% (Giatman, 2006), yang dituliskan dalam rumus di bawah ini.

$$\text{tingkat suku bunga} = \frac{\text{bunga yang dibayarkan per satuan waktu}}{\text{jumlah pinjaman awal}} \times 100\%$$

Bunga sederhana (*simple interest*) disebut juga bunga tunggal atau bunga biasa. Sistem bunga sederhana (*simple interest*), yaitu sistem perhitungan bunga hanya didasarkan atas besarnya pinjaman semula dan bunga periode sebelumnya yang dibayar tidak termasuk faktor pengali (Giatman, 2006). Sejalan dengan itu, apabila total bunga yang diperoleh berbanding linear dengan besarnya pinjaman awal atau pokok pinjaman, tingkat suku bunga, dan lama periode pinjaman yang disepakati, maka tingkat suku bunga tersebut dinamakan tingkat suku bunga sederhana (*simple interest rate*). Bunga sederhana jarang digunakan dalam praktik komersial modern (Raharjo, 2007) yang dituliskan dalam rumus berikut.

$$I = P \times i \times n$$

dengan: I = total bunga sederhana

i = tingkat suku bunga

P = pinjaman awal

n = periode pinjaman

Jika pinjaman awal, P , dan tingkat suku bunga, i , adalah suatu nilai yang tetap, maka besarnya bunga tahunan yang diperoleh adalah konstan. Oleh karena

itu, total pembayaran pinjaman yang harus dilakukan pada akhir periode pinjaman, F , sebesar (Raharjo, 2007):

$$F = P + I$$

Bunga majemuk (*compound interest*) disebut juga bunga berganda atau bunga berbunga atau bunga yang menjadi berlipat. Sistem bunga majemuk (*compound interest*), yaitu sistem perhitungan bunga yang mana bunga tidak hanya dihitung terhadap besarnya pinjaman awal, tetapi perhitungan didasarkan atas besarnya utang awal periode yang bersangkutan, dengan kata lain bunga yang berbunga (Giatman, 2006). Sejalan dengan itu, apabila bunga yang diperoleh dalam setiap periode didasarkan pada pinjaman pokok ditambah dengan setiap beban bunga yang terakumulasi sampai dengan awal periode tersebut, maka bunga itu disebut bunga majemuk (Raharjo, 2007). Bunga majemuk lebih sering digunakan dalam praktik komersial modern.

2.3 Bank

Prof. G.M. Verryn Stuart (1999) mendefinisikan Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.

Dilihat dari fungsinya, bank terbagi menjadi tiga, yaitu: bank sentral (dalam hal ini Bank Indonesia), bank umum dan bank perkreditan rakyat (BPR). Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan, bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.3.1 Bank Konvensional

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa, bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat. Bank umum konvensional adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasar pada prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

- a. menetapkan bunga sebagai harga,
- b. menetapkan pendapatan bank selain dari bunga yang dikenal dengan istilah *fee based income*, yaitu ongkos (*fee*) dari kegiatan transaksi perbankan
- c. bank juga melakukan kegiatan transaksi non-bunga dengan lembaga keuangan lainnya, misalnya dengan melakukan kerja sama pemasaran dengan perusahaan asuransi (*bancassurance*). Belakangan ini, bank juga menjadi agen penjual reksadana dan obligasi ritel Indonesia (ORI). Semuanya dilakukan untuk menjaring pendapatan non-bunga lebih banyak lagi.

2.3.2 Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Tidak semua usaha bank syariah adalah murni perusahaan mandiri. Beberapa di antara bank umum konvensional membuka Unit Usaha Syariah (UUS). Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa, Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau unit kerja di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan atau unit syariah.

Dalam bank konvensional, penentuan harga selalu didasarkan pada konsep bunga; sedangkan dalam bank syariah didasarkan pada konsep Islami, yaitu kerja sama dalam skema bagi hasil, baik untung maupun rugi. Pada tabel 2.1 disebutkan beberapa perbedaan lain (Hosen, 2007 dan Bank Syariah Mandiri).

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank syariah

No.	Parameter	Bank Konvensional	Bank syariah
1.	Investasi	Bebas Nilai, artinya investasi yang disetujui dapat dilakukan untuk usaha apa saja.	Berinvestasi pada usaha yang halal sesuai dengan konsep ajaran Islam.
2.	Sistem imbalan	Menggunakan sistem bunga	Menggunakan sistem bagi hasil, margin keuntungan, dan <i>fee</i>
3.	Besaran sistem imbalan	Besaran bunga selalu tetap (saat ekonomi sedang baik)	Besaran bagi hasil berubah-ubah tergantung kinerja usaha
4.	Orientasi	Berorientasi pada keuntungan (<i>profit oriented</i>)	Berorientasi pada keuntungan dan falah (<i>profit & falah oriented</i>). Falah berarti kemenangan, artinya tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi juga berusaha meraih kemenangan dunia dan akhirat berdasarkan konsep Islam.
5.	Pola hubungan	Pola hubungan debitur-kreditur	Pola hubungan kesetaraan dalam kemitraan (musyarakah dan mudharabah); penjual – pembeli (murabahah, salam, dan istishna’); sewa-menyewa (ijarah); dan debitur – kreditur dalam pengertian <i>equity holder</i> (qardh)
6.	Lembaga pengawasan	Tidak ada lembaga sejenis	Ada dewan pengawas syariah, yaitu Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah MUI

Dalam mencari keuntungan atau menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasar pada prinsip syariah menggunakan beberapa metode sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia. Metode-metode tersebut adalah sebagai berikut.

a. Pembiayaan atas dasar akad mudharabah (qiradh)

Merupakan transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul mal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Terdapat dua jenis akad mudharabah, yaitu: mudharabah muthlaqah dan mudharabah muqayyadah. Mudharabah muthlaqah adalah mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana. Mudharabah muqayyadah adalah mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.

b. Pembiayaan atas dasar akad musyarakah

Merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang

disepakati sebelumnya, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.

c. Pembiayaan atas dasar akad murabahah

Merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, yang mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

d. Pembiayaan atas dasar akad salam

Merupakan transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

e. Pembiayaan atas dasar akad istishna'

Merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

f. Pembiayaan atas dasar akad ijarah

Merupakan transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

Jenis khusus dari akad ijarah adalah ijarah muntahiya bittamlik, yaitu transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik atas objek sewa.

g. Pembiayaan atas dasar akad qardh

Merupakan transaksi pinjam-meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

h. Pembiayaan atas dasar akad multijasa

Transaksi ini dilakukan dengan dua jenis akad, yaitu ijarah dan kafalah. Kafalah merupakan transaksi pinjam-meminjam yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhulashil*)

Perhitungan margin keuntungan bank syariah dalam bersifat tetap (*flat*), tidak terjadi perubahan harga, baik dalam kondisi ekonomi yang stabil ataupun tidak stabil, dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak nasabah dengan pihak bank hingga masa jatuh tempo dari waktu pembiayaan.

Tentunya banyak faktor yang akan menjadi pertimbangan bank dalam menentukan besaran margin yang harus dibebankan pada suatu pembiayaan. Tampaknya dalam pembiayaan murabahah, faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan margin adalah kebutuhan bank syariah untuk memperoleh keuntungan riil, inflasi, suku bunga berjalan, kebijakan moneter, bahkan suku bunga luar negeri, serta marketabilitas barang-barang murabahah, dan tidak terlepas dari itu adalah tingkat laba yang diharapkan dari barang-barang tersebut.

2.4 Kredit dan Pembiayaan

2.4.1 Kredit

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Beragamnya jenis kegiatan usaha mengakibatkan beragam pula kebutuhan jenis kredit. Pemberian fasilitas kredit oleh bank dikelompokkan ke dalam jenisnya masing-masing. Pembagian jenis ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu. Menurut sifat penggunaannya, kredit dibagi menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut (Lamandasa, 2008).

a. Kredit produktif, kredit yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, kredit produktif dapat dibagi menjadi:

- 1) kredit modal kerja, yaitu kredit untuk memenuhi kebutuhan: peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

- 2) Kredit investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.
- b. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pada umumnya, bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah (KPR) dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*). Adapun untuk pemenuhan kebutuhan jasa, bank meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat. Sumber pembayaran kembali atas kredit tersebut berasal dari sumber pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini.

Bank Indonesia mengeluarkan panduan perhitungan bunga kredit. Perhitungan bunga kredit yang digunakan bank akan menentukan besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar debitur atas kredit yang diterima dari bank. Pemahaman mengenai berbagai perhitungan bunga akan membantu debitur dalam membuat keputusan untuk mengambil kredit yang paling menguntungkan sesuai dengan kemampuan keuangannya. Beberapa cara yang digunakan oleh bank dalam menghitung bunga antara lain:

a. *Flat Rate*

Perhitungan bunga didasarkan pada plafon kredit dan besarnya bunga yang dibebankan dialokasikan secara proporsional sesuai dengan jangka waktu

kredit. Dengan cara ini, jumlah pembayaran pokok dan bunga kredit setiap bulan sama besarnya.

Biasanya perhitungan bunga flat diterapkan pada jenis kredit konsumtif, misalnya KPR (Kasmir, 2005).

$$\boxed{\text{Total Bunga} = Pl \times i \times n} \dots\dots\dots (\text{Bank Indonesia})$$

$$\boxed{\text{Bunga per Bulan} = Pl \times \frac{i}{12}} \dots\dots\dots (\text{Bank Indonesia})$$

Keterangan:

Pl = plafon kredit

i = suku bunga per tahun

n = jangka waktu kredit (tahun)

Rumus angsuran (A) pokok ditambah bunga:

$$\boxed{A = \frac{M + (M \times i \times t)}{n}} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Rumus angsuran pokok (a) per bulan:

$$\boxed{a_n = \frac{M}{n}} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Rumus angsuran bunga (b) per bulan:

$$\boxed{b_n = \frac{(M \times i \times t)}{n}} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Keterangan :

M = plafon kredit

i = tingkat suku bunga

t = jangka waktu kredit (tahun)

n = jumlah bulan angsuran selama kredit

Contoh: Bank A memberikan kredit sebesar Rp 6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun *flat rate*.

Tabel 2.2 Contoh Perhitungan *Flat Rate*

Bulan ke-	Saldo (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Bunga (Rp)	Jumlah Angsuran (Rp)
1	6.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
2	5.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
3	4.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
4	3.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
5	2.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
6	1.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,-
Jumlah		6.000.000,-	360.000,-	6.360.000,-

b. *Sliding Rate* (Efektif)

Perhitungan bunga dilakukan setiap akhir periode pembayaran angsuran. Pada perhitungan ini, bunga kredit dihitung dari saldo akhir setiap bulannya (baki debit) sehingga bunga yang dibayar debitur setiap bulannya semakin menurun. Dengan demikian, jumlah angsuran yang dibayar debitur setiap bulannya akan semakin mengecil.

$$\boxed{Bunga \text{ per Bulan} = SA \times \frac{i}{12}} \dots\dots\dots (\text{Bank Indonesia})$$

Keterangan:

SA = saldo akhir periode

i = suku bunga per tahun

$$\boxed{Pokok \text{ Pinjaman} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jumlah Angsuran}}} \dots\dots\dots (\text{Kasmir, 2005})$$

Rumus angsuran pokok:

$$\boxed{a = \frac{M}{n}} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Keterangan:

a = angsuran pokok

M = plafon kredit

n = periode kredit

Rumus angsuran bunga:

$$\boxed{b_n = (M - (a \times (n - 1))) \times i} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Total pembayaran angsuran per bulan adalah angsuran pokok ditambah angsuran bunga.

Contoh: Bank A memberikan kredit sebesar Rp 6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun *sliding rate*.

Tabel 2.3 Contoh Perhitungan *Sliding Rate*

Bulan ke-	Saldo (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Bunga (Rp)	Jumlah Angsuran (Rp)
1	6.000.000,-	1.000.000,-	60.000,-	1.060.000,00
2	5.000.000,-	1.000.000,-	50.000,-	1.050.000,00
3	4.000.000,-	1.000.000,-	40.000,-	1.040.000,00
4	3.000.000,-	1.000.000,-	30.000,-	1.030.000,00
5	2.000.000,-	1.000.000,-	20.000,-	1.020.000,00
6	1.000.000,-	1.000.000,-	10.000,-	1.010.000,00
Jumlah		6.000.000,-	210.000,-	6.210.000,-

c. *Annuity Rate* (Efektif)

Jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian, komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah yang mana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.

$$\text{Angsuran per Bulan} = Pl \times \frac{i/12}{\left(1 - \frac{1}{(1 + i/12)^m}\right)} \dots\dots\dots (\text{Bank Indonesia})$$

Keterangan:

Pl = plafon kredit

i = suku bunga per tahun

m = jumlah periode pembayaran

$$A = \frac{M \times I}{1 - (1 + I)^{-n}} \dots\dots\dots (\text{sentot.staff.gunadarma.ac.id})$$

Keterangan:

A = anuitas

M = nilai kredit

I = tingkat suku bunga

n = jangka waktu kredit

Rumus angsuran pokok pertama:

$$a_1 = \frac{A}{(1+i)^n} \quad \text{atau} \quad a_1 = A - (M \times i) \quad \dots\dots \text{(sentot.staff.gunadarma.ac.id)}$$

Rumus angsuran bunga ke- n :

$$b_n = A - a_n \quad \dots\dots\dots \text{(sentot.staff.gunadarma.ac.id)}$$

Contoh: Bank A memberikan kredit sebesar Rp 6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun anuitas

Tabel 2.4 Contoh Perhitungan *Annuity Rate*

Bulan ke-	Saldo (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Bunga (Rp)	Jumlah Angsuran (Rp)
1	6.000.000,-	975.290,-	60.000,-	1.035.290,-
2	5.024.710,-	985.043,-	50.247,-	1.035.290,-
3	4.039.667,-	994.893,-	40.397,-	1.035.290,-
4	3.044.774,-	1.004.842,-	30.448,-	1.035.290,-
5	2.039.932,-	1.041.891,-	20.399,-	1.035.290,-
6	1.025.041,-	1.025.040,-	10.250,-	1.035.290,-
Jumlah		6.000.000,-	211.740,-	6.211.740,-

Dari ketiga contoh perhitungan bunga diatas, terlihat bahwa besarnya bunga kredit yang harus dibayar debitur akan berbeda-beda walaupun suku bunga yang digunakan sama (12%). Dengan demikian, penggunaan perhitungan bunga akan mempengaruhi besar kecilnya angsuran bunga yang harus dibayar debitur atas kredit yang diberikan bank.

Selain ketiga jenis perhitungan bunga di atas, menurut Santoso (2006) terdapat jenis perhitungan bunga lain, yaitu *discounted rate* yang digunakan dalam transaksi pembelian surat berharga; dalam hal ini, sertifikat deposito atau *repurchase agreement*.

Suku bunga kredit dapat berubah setiap saat selama jangka waktu kredit apabila bank menetapkan suku bunga mengambang (*floating*). Namun demikian, bank dapat menetapkan suku bunga yang bersifat tetap (*fixed*) selama jangka waktu kredit atau pada jangka waktu tertentu (jangka waktu yang diperjanjikan).

a. *Fixed Rate* (Suku Bunga Tetap)

Pada suku bunga yang bersifat tetap, besarnya bunga yang harus dibayar debitur selama jangka waktu yang diperjanjikan tidak akan berubah. Dengan demikian apabila pada saat perjanjian kredit telah ditetapkan suku bunga sebesar 12%, maka selama jangka waktu yang diperjanjikan suku bunga yang berlaku tetap 12%.

b. *Floating Rate* (Suku Bunga Mengambang)

Pada suku bunga yang bersifat mengambang, besarnya bunga yang harus dibayar debitur dapat berubah sesuai dengan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian apabila suku bunga yang disepakati

pada awal perjanjian adalah sebesar 12%, maka selama jangka waktu kredit suku bunga dapat turun menjadi 10% atau bahkan naik menjadi 15%.

Contoh berikut merupakan perhitungan dari penetapan *floating rate* (Kasmir, 2005).

PT Marindo memperoleh fasilitas kredit dari BRI senilai Rp. 18.000.000,-. Jangka waktu kredit adalah 1 tahun (12 bulan), bunga kredit dikenakan sebesar 14% per tahun. Di samping itu, PT Marindo juga dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 360.000,- dan biaya provisi dan komisi sebesar 1%.

Hitung angsuran per bulan dengan asumsi tingkat suku bunga:

- 1) bulan ke-1 – ke-4 dengan suku bunga 14% per tahun
- 2) bulan ke-5 – ke-8 dengan suku bunga 16% per tahun
- 3) bulan ke-9 – ke-12 dengan suku bunga 15% per tahun

Tabel 2.5 Contoh Perhitungan *Floating Rate*

Bulan ke-	Saldo (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Bunga (Rp)	Jumlah Angsuran (Rp)
1	18.000.000,-	1.500.000,-	210.000,-	1.710.000,-
2	16.500.000,-	1.500.000,-	210.000,-	1.710.000,-
3	15.000.000,-	1.500.000,-	210.000,-	1.710.000,-
4	13.500.000,-	1.500.000,-	210.000,-	1.710.000,-
5	12.000.000,-	1.500.000,-	240.000,-	1.740.000,-
6	10.500.000,-	1.500.000,-	240.000,-	1.740.000,-
7	9.000.000,-	1.500.000,-	240.000,-	1.740.000,-
8	7.500.000,-	1.500.000,-	240.000,-	1.740.000,-
9	6.000.000,-	1.500.000,-	225.000,-	1.725.000,-

Tabel 2.5 Contoh Perhitungan *Floating Rate* (lanjutan)

Bulan ke-	Saldo (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Bunga (Rp)	Jumlah Angsuran (Rp)
10	4.500.000,-	1.500.000,-	225.000,-	1.725.000,-
11	3.000.000,-	1.500.000,-	225.000,-	1.725.000,-
12	1.500.000,-	1.500.000,-	225.000,-	1.725.000,-
Jumlah		18.000.000,-	2.700.000,-	20.700.000,-

Tabel 2.6 Perbedaan Suku Bunga Tetap dan Suku Bunga Mengambang

	Keuntungan	Kerugian
Suku bunga tetap	Keuntungan suku bunga tetap bagi debitur adalah adanya kepastian besarnya suku bunga yang harus dibayar setiap periodenya. Selain itu, apabila suku bunga pasar mengalami kenaikan, maka debitur diuntungkan karena adanya selisih suku bunga tersebut.	Apabila suku bunga pasar berada di bawah suku bunga tetap, maka suku bunga kredit menjadi lebih mahal.
Suku bunga mengambang	Pada saat terjadi penurunan suku bunga pasar maka tingkat suku bunga kredit ikut turun, sehingga besarnya bunga yang harus dibayar debitur pada periode tersebut pun menjadi lebih rendah daripada periode sebelumnya.	Apabila suku bunga pasar mengalami kenaikan maka suku bunga kredit akan ikut naik.

(sumber: Bank Indonesia)

Tabel 2.6 menjelaskan perbedaan dalam hal keuntungan dan kerugian jenis-jenis penetapan suku bunga tetap dan suku bunga mengambang.

Biasanya terdapat kombinasi, yaitu *flat-fixed* artinya bunganya memakai sistem *flat* dan bersifat tetap selama masa kredit; dan efektif-*floating* yaitu menggunakan sistem bunga efektif dan besaran bunga bisa berubah tergantung kondisi pasar finansial.

Dalam program edukasi masyarakat, Bank Indonesia menganjurkan sebuah panduan untuk menghindari kesalahpahaman dikemudian hari dalam pemenuhan kewajiban pembayaran pokok dan bunga kredit dari bank. Disebutkan, sebaiknya debitur memerhatikan hal-hal sebagai berikut.

- a. Mencari informasi dan meminta penjelasan terlebih dahulu mengenai hal-hal berikut dari bank sebelum menandatangani perjanjian kredit:
 - Cara perhitungan bunga (*flat*, *sliding*, atau *annuity*)
 - Penetapan bunga (*fixed* atau *floating*)
 - Tabel angsuran yang harus dipenuhi debitur
 - Biaya-biaya yang timbul (provisi, komisi, notaris, penalti, asuransi, dan lain sebagainya)
- b. Membaca dan memahami isi Perjanjian Kredit

2.4.2 Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; transaksi

jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Sistem keuangan dan perbankan modern telah berusaha memenuhi kebutuhan manusia untuk mendanai kegiatannya, bukan dengan dananya sendiri, melainkan dengan dana orang lain, baik dengan menggunakan prinsip penyertaan dalam rangka pemenuhan permodalan (*equity financing*) maupun dengan prinsip pinjaman dalam rangka pemenuhan kebutuhan pembiayaan (*debt financing*). Islam mempunyai hukum sendiri untuk memenuhi kebutuhan tersebut, yaitu melalui akad-akad bagi hasil (*profit and loss sharing*), sebagai metode pemenuhan kebutuhan permodalan (*equity financing*), dan akad-akad jual-beli (*al bai'*) untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan (*debt financing*). Bank Islam tidak menggunakan metode pinjam-meminjam uang dalam rangka kegiatan komersial, karena setiap pinjam-meminjam uang yang dilakukan dengan persyaratan atau janji pemberian imbalan adalah termasuk riba (Dantes, 2008).

Penjelasan lebih lanjut mengenai akad-akad pembiayaan tersebut dijelaskan sebagai berikut (Dantes, 2008).

a. Prinsip Bagi Hasil (*Profit and Loss Sharing*)

Ada dua macam kontrak dalam kategori ini, yaitu musyarakah (*joint venture profit sharing*) dan mudharabah (*trustee profit sharing*).

1. Musyarakah (*Joint Venture Profit Sharing*)

Melalui kontrak ini, dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama debiturnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (*syirkah al inan*) sebagai sebuah badan hukum (*legal entity*). Setiap pihak memiliki bagian secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal mereka dan mempunyai hak mengawasi (*voting right*) perusahaan sesuai dengan proporsinya. Setiap pihak menerima bagian keuntungan secara proporsional sesuai kontribusi modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya. Bila perusahaan merugi, maka kerugian itu juga dibebankan secara proporsional kepada masing-masing pemberi modal. Aplikasinya dalam perbankan terlihat pada akad yang diterapkan pada usaha atau proyek yang mana bank membiayai sebagian saja dari jumlah kebutuhan investasi atau modal kerjanya, selebihnya dibiayai sendiri oleh debitur. Akad ini juga diterapkan pada sindikasi antar-bank atau lembaga keuangan. Dalam kontrak tersebut, salah satu pihak dapat mengambil alih modal pihak lain, sedangkan pihak lain tersebut menerima kembali modal mereka secara bertahap. Inilah yang disebut *Musyarakah al Mutanaqisah*. Aplikasinya dalam perbankan adalah pada pembiayaan proyek oleh bank bersama debiturnya atau bank dengan lembaga keuangan lainnya, yang mana bagian dari bank atau lembaga keuangan diambil alih oleh pihak

lainnya dengan cara mengangsur. Akad ini juga dapat dilaksanakan pada mudharabah yang modal pokoknya dicitil, sedangkan usahanya berjalan terus dengan modal yang tetap.

2. Mudharabah atau qiradh (*Trustee Profit Sharing*)

Kontrak mudharabah juga merupakan suatu bentuk *equity financing*, tetapi mempunyai bentuk (*feature*) yang berbeda dari musyarakah. Pada mudharabah, hubungan kontrak bukan antarpemberi modal, melainkan antara penyedia dana (*shahibul maal*) dengan *entrepreneur* (*mudharib*). Pada kontrak mudharabah, seorang *mudharib* (dapat berupa perorangan, rumah tangga perusahaan atau suatu unit ekonomi, termasuk bank) memperoleh modal dari unit ekonomi lainnya untuk tujuan melakukan perdagangan. *Mudharib* dalam kontrak ini menjadi *trustee* atas modal tersebut. Jika proyek selesai, *mudharib* akan mengembalikan modal tersebut kepada penyedia modal berikut porsi keuntungan yang telah disetujui sebelumnya. Bila terjadi kerugian maka seluruh kerugian dipikul oleh *shahibul maal*, sedangkan *mudharib* kehilangan keuntungan (imbalan bagi-hasil) atas kerja yang telah dilakukannya.

b. Prinsip Jual-Beli (*Bai'*)

Pengertian jual-beli meliputi berbagai akad pertukaran (*exchange contract*) antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya. Penyerahan jumlah atau harga barang dan jasa tersebut dapat dilakukan dengan segera (*cash and carry*) atau pun secara tangguh (*deferred*).

Oleh karenanya, untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan (*debt financing*), syarat-syarat *al bai'* menyangkut berbagai tipe kontrak jual-beli tangguh (*deferred contract of exchange*). Dalam hukum ekonomi Islam, telah diidentifikasi dan diuraikan macam-macam jual-beli, termasuk jenis-jenis jual-beli yang dilarang oleh Islam.

Pembagian jual beli berdasarkan harganya terbagi empat macam, yaitu sebagai berikut:

1. *Bai' al-murabahah* adalah akad jual-beli barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli ini, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
2. *Bai' al-musawamah* adalah jual-beli biasa, yang mana penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
3. *Bai' al-muwadha'ah* yaitu jual-beli yang mana penjual melakukan penjualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasar atau dengan potongan (*discount*). Penjualan semacam ini biasanya hanya dilakukan untuk barang-barang atau aktiva tetap yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
4. *Bai' al-tauliyah*, yaitu jual beli yang mana penjual melakukan penjualan dengan harga yang sama dengan harga pokok barang.

c. Prinsip Sewa dan Sewa-Beli

Sewa (*ijarah*) dan sewa-beli (*ijarah wa iqtina'*) atau disebut juga *ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT) secara konvensional dikenal sebagai *operating*

lease dan *financing lease*. Ijarah atau sewa adalah kontrak yang melibatkan suatu barang (sebagai harga) dengan jasa atau manfaat atas barang lainnya. Penyewa dapat juga diberi opsi untuk memiliki barang yang disewakan tersebut pada saat sewa selesai, dan kontrak ini disebut *al ijarah wa iqtina'* atau *al ijarah muntahiyah bi tamlik*, yang mana akad sewa yang terjadi antara bank (sebagai pemilik barang) dengan debitur (sebagai penyewa) dengan cicilan sewanya sudah termasuk cicilan pokok harga barang.

d. Prinsip Qard

Qard adalah meminjamkan harta kepada orang lain tanpa mengharap imbalan. Dalam literatur fiqih, qard dikategorikan sebagai *aqd tathawwu'*, yaitu akad saling membantu dan bukan transaksi komersial. Dalam rangka mewujudkan tanggung jawab sosialnya, bank Islam dapat memberikan fasilitas yang disebut *al qard al hasan* (qardul hasan), yaitu penyediaan pinjaman dana kepada pihak-pihak yang patut mendapatkannya.

Secara syariah, peminjam hanya berkewajiban membayar kembali pokok pinjamannya, walaupun syariah membolehkan peminjam untuk memberikan imbalan sesuai dengan keikhlasannya, tetapi bank sama sekali dilarang untuk meminta imbalan apapun. Bank juga dapat menggunakan akad ini sebagai produk pelengkap untuk memfasilitasi debitur yang membutuhkan dana talangan segera untuk jangka waktu yang sangat pendek.

2.5 Pemilikan Rumah

2.5.1 Pendahuluan

Secara demografis, dampak dari pertumbuhan penduduk kian tahun yang semakin bertambah, membuat makin banyaknya kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah. Memiliki rumah sendiri merupakan impian sekaligus kebutuhan primer (papan) bagi setiap orang, khususnya keluarga mandiri. Sayangnya, tidak setiap orang atau keluarga mampu secara langsung memenuhi kebutuhan tersebut, baik dengan membeli, membangun sendiri, maupun merenovasi rumah. Oleh karena itu, masyarakat seringkali menggunakan jasa pinjaman untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni, sehat, nyaman, dan mandiri sudah sejak lama menarik perhatian bagi industri perbankan nasional.

2.5.2 Pemilikan Rumah Lewat Pinjaman Bank

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah dengan cara membeli, membangun sendiri, maupun merenovasi, bank menawarkan produk pinjaman. Produk kredit ini biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau yang dalam istilah syariah disebut, Kepemilikan Perumahan Rakyat Syariah.

Secara umum, yang dapat dibiayai KPR adalah pembelian rumah *ready stock* atau *indent*, pembangunan di atas lahan/kaveling sendiri, dan merenovasi rumah yang sudah dimiliki calon peminjam. Untuk jenisnya, tidak hanya rumah tinggal, tetapi bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan apartemen atau rumah susun (rusun). Ada bank yang hanya berfokus pada pembiayaan KPR tertentu. Misalnya, pembelian rumah tinggal saja atau ruko saja.

Namun, ada juga bank yang memiliki hampir semua produk KPR, bahkan menawarkan sekaligus pemilikan kendaraan bermotor (mobil dan motor). Secara rinci beberapa keperluan yang dapat dibiayai melalui KPR oleh bank sebagai berikut (Ristanto, 2008).

a. Pembelian rumah melalui pengembang (*developer*)

Hal ini dapat dilakukan terhadap rumah *ready stock* (sudah jadi) atau *indent* (dipesan terlebih dulu untuk dibangun sesuai tawaran pengembang).

b. Pembelian rumah bekas pakai

c. Pembangunan rumah sendiri

Pembangunan rumah sendiri merupakan pembangunan rumah/ruko/rukan di atas tanah/kaveling sendiri.

d. Renovasi rumah

e. Pembelian apartemen atau rumah susun (rusun)

f. Pembelian vila dan/atau tanah

Terdapat beberapa bank yang menyediakan fasilitas KPR untuk pembelian vila dan/atau tanah saja.

Menurut Ristanto (2008), keuntungan menjadi debitur KPR di antaranya adalah sebagai berikut.

a. Tidak perlu menyediakan dana yang besar

Mengingat pada umumnya bank membantu pembiayaan antara 80 – 90 % dari harga rumah dan/atau total biaya kegiatan atau *total project cost* (TPC) pembangunan, maka para peminat rumah tidak harus memiliki jumlah dana

seharga rumah. Di sinilah peran KPR, para peminat rumah cukup menyediakan 10 – 20 % dari harga total rumah. Dengan sediaan sejumlah persentase tersebut, para peminat rumah yang kemudian menjadi debitur sudah dapat mengajukan KPR ke bank untuk membeli rumah, ruko, rukan, apartemen, dan lainnya dalam kondisi *ready stock* atau *indent* yang ditawarkan pengembang; atau bahkan, merenovasi rumah di atas tanah/kaveling sendiri.

- b. Terdapat beragam pilihan jumlah angsuran per bulan
- c. Angsuran semakin ringan
- d. Adanya jaminan memiliki rumah
- e. Adanya jaminan legal pemilikan rumah
- f. Pertimbangan lonjakan harga rumah suatu saat
- g. Tidak terbatas hanya pada pembelian rumah
- h. Solusi agunan kredit untuk membuka usaha

Menurut Savitri (2007), faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran KPR adalah sebagai berikut.

- a. Nominal pinjaman

Jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman.

- b. Jangka waktu pinjam uang (periode pinjaman)

Disebut juga jangka waktu kredit, yaitu periode (jangka waktu) yang terletak di antara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.

c. Bunga atas pinjaman (bunga nominal)

Merupakan balas jasa yang harus dibayar para debitur kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

d. *Prepayment penalty* (penalti)

Biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam jika semua atau sebagian dari pinjaman dilunasi sebelum jatuh temponya

e. *Finance charge*

Setelah pinjaman kredit disetujui oleh bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terikat kontrak perjanjian kredit dengan bank (*finance charge*) yang terdiri dari: biaya provisi, biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi jiwa, biaya *appraisal* dan biaya notaris.

2.5.3 KPR Konvensional

KPR Konvensional merupakan istilah yang digunakan untuk menyebut KPR yang diselenggarakan oleh bank-bank konvensional, yaitu menggunakan instrumen penarikan bunga sebagai imbalan.

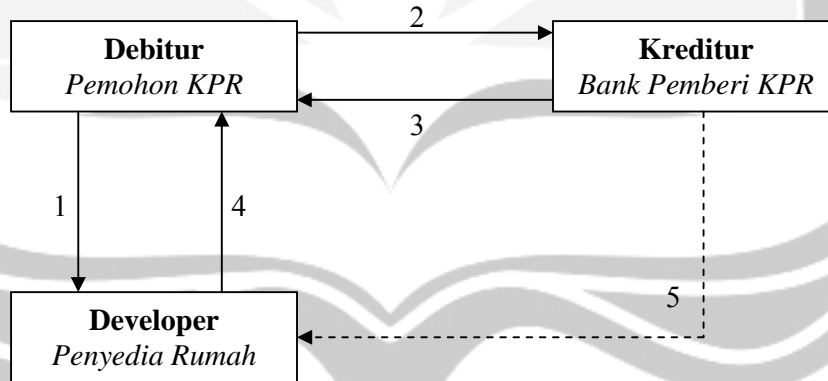
Untuk bisa mengambil KPR, maka bank biasanya tidak akan mau membayari rumah debitur 100%. Bank hanya akan membayar rumah debitur sekitar 70% dari harga rumah, sisanya yang 30% harus dibayar sendiri oleh debitur. Misalnya, debitur ingin memiliki rumah dengan Rp. 100 juta, maka debitur harus membayar dulu 30%-nya (berarti Rp. 30 juta). Setelah itu, barulah bank akan melunasi sisanya yang 70% (yaitu Rp. 70 juta). Disini, jumlah 30% yang dibayar debitur dianggap oleh bank sebagai Uang Muka (Down Payment =

DP) dan jumlah 70% yang dipinjamkan bank untuk membayar sisa harga rumah akan menjadi utang bagi debitur yang harus dicicil pembayarannya, tentunya disertai dengan bunga.

Produk KPR pada perbankan konvensional dipahami sebagai Kredit Perumahan Rakyat yang akadnya didasarkan pada prinsip pinjam-meminjam (kredit atau *qard*) dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Hubungan yang terjalin antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil produk KPR ini adalah hubungan antara pihak kreditur dan pihak debitur. Pihak bank mengucurkan pinjaman bagi debitur yang dimanfaatkan untuk keperluan KPR. Bank konvensional mengambil keuntungan (*profit*) dari bunga pinjaman yang dikenakan kepada nasabah.

Pada KPR Konvensional, debitur sendiri yang berinisiatif mencari rumah untuk membelinya dari developer. Debitur kemudian mengajukan permohonan KPR kepada bank untuk rumah yang dinginkannya. Jika bank mengabulkan KPR tersebut, maka debitur yang akan melakukan transaksi pembelian secara langsung kepada developer. Jadi, hubungan bank dengan developer tidak secara langsung terlihat dalam transaksi finansial. Walaupun demikian, bank tetap akan melakukan pengawasan dan pengecekan terhadap pihak developer yang diajukan oleh debitur. Hal ini khususnya terjadi pada pembelian rumah dengan cara *indent*, yaitu rumah yang dipesan dan belum jadi (*ready stock*). Pengawasan dari bank dilakukan agar nantinya tidak terjadi kesalahpahaman, misalnya penipuan yang dilakukan oleh developer, padahal dana KPR sudah terlanjur dicairkan. Selain itu, bank juga melakukan penilaian (*appraisal*) terhadap kondisi nilai bangunan.

Sekarang ini, bank sering melakukan kerja sama langsung dengan pihak developer. Biasanya untuk perumahan dan real estate tertentu, bank telah melakukan kerja sama dengan developer sebagai bagian dari usaha bank untuk mendapatkan debitur KPR. Jadi, jika ada debitur yang berminat pada suatu rumah, maka developer akan langsung mengarahkan debitur untuk mengajukan KPR kepada bank yang melakukan kerja sama tersebut. Bahkan, ada developer yang hanya mau menjual rumah kepada mereka yang bersedia menjadi debitur KPR bank tertentu. Terdapat keuntungan dan kerugian pada jenis kerja sama ini bagi debitur. Keuntungannya, debitur langsung diarahkan pada bank yang dipercayai oleh developer, sehingga mengurangi biaya-biaya administratif. Sebaliknya, debitur tidak mempunyai alternatif lain untuk mendapatkan bank yang diinginkan.



Gambar 2.1 Skema Alur Transaksi KPR Konvensional

Keterangan:

1. debitur mencari dan melakukan negosiasi dengan developer tentang rumah yang diminati,
2. debitur mengajukan KPR kepada bank konvensional,

3. setelah melakukan studi kelayakan kredit, bank menyetujui untuk memberikan kucuran dana KPR bagi debitur,
4. debitur membeli rumah dari developer atau developer menjual rumah tersebut kepada debitur,
5. bank melakukan pengawasan dan pengecekan terhadap developer termasuk persyaratan bangunan dan *appraisal*.

Pada KPR Konvensional, bank biasanya menerapkan sistem penarikan bunga secara:

1. *flat* sampai akhir masa angsuran yang disepakati dan tentu saja dengan suku bunga tetap (*fixed*)
2. anuitas (efektif) dengan suku bunga tetap (*fixed*) selama beberapa tahun di awal (biasanya 1, 2, atau sampai 5 tahun pinjaman) yang selanjutnya mengikuti suku bunga mengambang (*floating*) sesuai suku bunga pasar sampai akhir masa angsuran.

2.5.4 KPR Syariah

KPR Syariah merupakan istilah yang digunakan untuk menyebut KPR yang diselenggarakan oleh bank-bank syariah. Sama seperti pada KPR Konvensional, bank syariah juga biasanya mensyaratkan pembayaran uang muka oleh debitur.

Menurut Alihozi (2009), hal-hal yang harus diperhatikan agar mendapatkan produk KPR syariah yang paling murah (dengan mengesampingkan

terlebih dahulu biaya-biaya pengajuan KPR Syariah, seperti biaya administrasi, biaya notaris, dan lain-lain) adalah sebagai berikut.

1. Apabila memilih KPR Syariah, jangan melihat dari tingkat persentase margin jual beli atau persentase harga sewa misalnya 8%, 9%, 10%, dan seterusnya per tahun, karena hal ini tidak menjamin bahwa produk KPR Syariah suatu bank syariah itu lebih murah. Tanyakanlah kepada suatu bank syariah berapa besar nominal rupiah angsuran per bulannya lalu bandingkan dengan bank syariah lain. KPR Syariah yang paling murah adalah yang angsurannya paling kecil, dengan catatan pokok pinjaman KPR dan periode pinjaman adalah sama.
2. Apabila memilih KPR Syariah, tanyakan kepada bank syariah tersebut berapa *outstanding* (sisa) angsuran pokok apabila akan mempercepat pelunasan KPR Syariah pada tahun tertentu, lalu bandingkan dengan bank syariah lain. Bank syariah yang paling murah adalah bank syariah yang sisa *outstanding* pokok KPR Syariahnya paling kecil apabila pelunasan KPR syariah dipercepat.

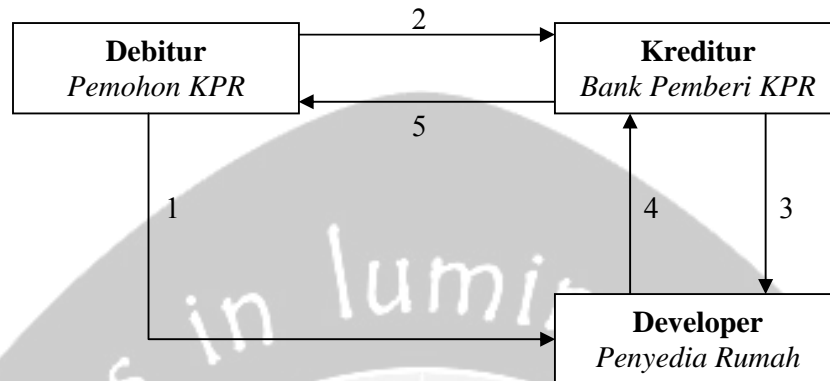
Dalam sistem syariah, bank tidak menggunakan instrumen bung sebagai penarikan imbalan. Bank syariah menggunakan instrumen bagi hasil dan/atau margin keuntungan. Pada KPR Syariah, bank menggunakan penarikan margin keuntungan yang disepakati di muka. Beberapa metode yang digunakan dalam KPR Syariah adalah dengan menggunakan akad-akad sebagai berikut.

a. KPR Syariah dengan Akad Murabahah

Model transaksi ini mengacu pada konsep jual-beli. Debitur yang ingin memiliki rumah, mengajukan permohonan pemilikan rumah kepada bank syariah. Pada tahap pertama, terjadi transaksi jual beli secara tunai (*cash*) antara bank syariah dengan pihak developer. Pada kondisi seperti ini, rumah sudah menjadi hak milik bank syariah. Tahap berikutnya, terjadi transaksi jual-beli rumah antara bank syariah dengan debitur. Pada transaksi yang kedua ini, disepakati harga rumah yang sudah dinaikkan oleh pihak bank syariah. Pihak debitur membayar harga rumah tersebut dengan cara mencicil sesuai jangka waktu yang disepakati dengan pihak bank syariah. Transaksi akad murabahah dengan cara mencicil ini disebut dengan bai' bitsaman ajil (BBA). Dalam hal ini, bank memperoleh keuntungan dari margin jual-beli, sedang pihak debitur memperoleh keuntungan dalam bentuk pembayaran secara nontunai (mencicil) disesuaikan dengan kemampuan debitur untuk membayar.

Keterangan:

- 1) debitur mencari dan melakukan negosiasi dengan developer tentang rumah yang diminati,
- 2) debitur mengajukan KPR kepada bank syariah,
- 3) setelah melakukan studi kelayakan kredit, bank menyetujui untuk memberikan kucuran dana KPR bagi debitur dengan akad murabahah (bai' bitsaman ajil) dan bank membeli rumah tersebut secara tunai dari developer,



Gambar 2.2

Skema Alur Transaksi KPR dengan Akad Murabahah (Bai' Bitsaman Ajil)

- 4) developer menjual rumah yang diinginkan debitur kepada bank syariah,
- 5) bank kemudian menjual rumah tersebut kepada debitur dengan menggunakan akad murabahah (bai' bitsaman ajil), yang mana bank akan menetapkan angsuran pembayaran setiap bulan secara *flat* setelah bank menaikkan harga rumah tersebut sebagai margin keuntungan bagi bank.

b. KPR Syariah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Transaksi ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) merupakan sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan. Bank mendapat imbalan atas jasa sewa tersebut. Harga sewa dan harga jual pada akhir masa sewa disepakati di awal perjanjian. Proses ijarah secara umum mencakup beberapa langkah, yaitu:

- 1) bank dan debitur menyepakati syarat-syarat penyewaan, kemudian bank membeli aset dari penjual;

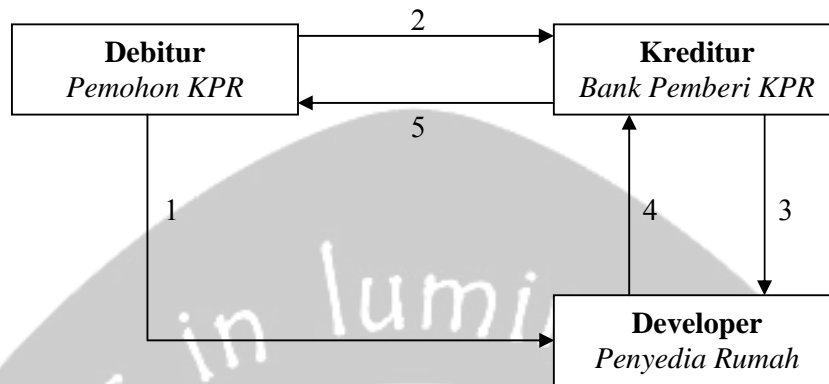
- 2) debitur menyewa aset dari bank, dengan membayar sewa tetap setiap bulan;
- 3) debitur membeli aset dari bank di akhir periode sewa.

Ijarah dalam perbankan terdiri dari tiga pihak. Ijarah Pertama dilakukan secara tunai antara bank (sebagai penyewa) dengan yang menyewakan jasa. Ijarah kedua, dilakukan secara cicilan antara bank (sebagai yang menyewakan) dengan debitur bank.

Lazimnya bisnis, bank mendapat keuntungan dari biaya sewa yang dapat naik setiap tahun. Layanan pembiayaan kepemilikan rumah dapat digunakan dalam jangka waktu 5–15 tahun (Kantor Berita Ekonomi Syariah dalam www.pkesinteraktif.com, 2008).

Umumnya masyarakat mengetahui akad murabahah (jual beli) yang memiliki angsuran tetap (*fixed*). Tetapi, pada akad IMBT, bank akan menyesuaikan angsuran sesuai dengan harga sewa pasar. Biasanya, penyesuaian (*review*) tersebut dilakukan selama 1 tahun sekali.

Akad IMBT merupakan, akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan, sedangkan harga sewa disesuaikan dengan harga pasar yang fluktuatif tiap tahun. Hal tersebut dilakukan dalam rangka meningkatkan profitabilitas bank syariah. Penyesuaian harga sewa yang akan berdampak pada perubahan angsuran. Pada tahun pertama akad IMBT, biasanya debitur masih melakukan angsuran secara tetap.



Gambar 2.3

Skema Alur Transaksi KPR dengan Akad Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Keterangan:

1. debitur mencari dan melakukan negosiasi dengan developer tentang rumah yang diminati,
2. debitur mengajukan KPR kepada bank syariah,
3. setelah melakukan studi kelayakan kredit, bank menyetujui untuk memberikan kucuran dana KPR bagi debitur dengan akad ijarah muntahiya bittamlik dan bank membeli rumah tersebut secara tunai dari developer,
4. developer menjual rumah yang diinginkan debitur kepada bank syariah,
5. bank kemudian menyewakan rumah tersebut kepada debitur dengan menggunakan akad ijarah muntahiya bittamlik, yang mana bank akan menetapkan angsuran pembayaran sewa setiap bulan setelah menetapkan margin keuntungan yang telah dinaikkan dari harga rumah sebenarnya. Biasanya, dengan margin keuntungan *fixed* selama beberapa tahun di

muka, lalu menjadi *floating* untuk tahun-tahun selanjutnya. Pada akhir masa sewa, bank akan menjual atau menghibahkan rumah tersebut kepada debitur.

c. KPR Syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) merupakan akad baru yang diterapkan di Indonesia. Akad ini merupakan turunan dari akad musyarakah dan ijarah, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. Musyarakah berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan, sementara mutanaqisah berarti mengurangi secara bertahap.

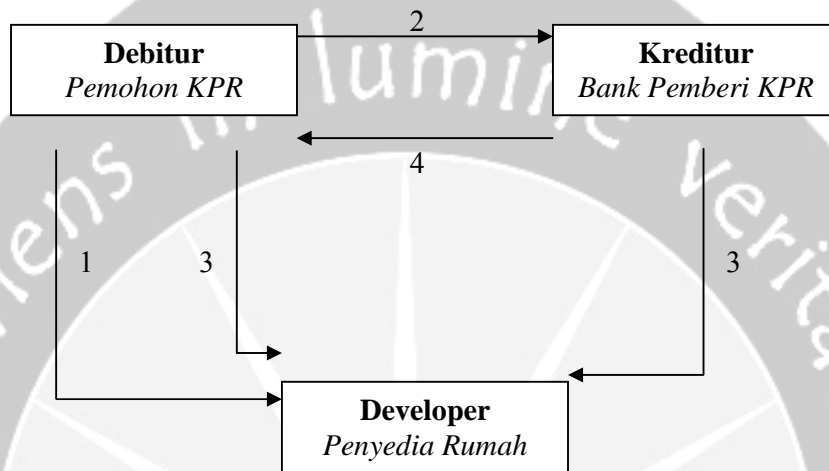
Secara istilah, pembiayaan musyarakah mutanaqisah merupakan pembiayaan yang menyertakan modal dari kedua belah pihak disertai adanya sewa terhadap barang yang menjadi objek. Kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Model transaksi ini melibatkan pihak debitur dan bank syariah yang keduanya sepakat menghimpun dana bersama untuk melakukan transaksi jual-beli dengan pihak developer. Dalam hal ini, dimungkinkan pihak bank syariah menyertakan modalnya sebesar 50%, sedangkan pihak debitur juga menyertakan modalnya sebesar 50% untuk digunakan membeli rumah dari

developer. Pada tahap ini, kepemilikan rumah dipegang bersama antara pihak bank dan pihak debitur sesuai dengan jumlah modal yang disertakan dalam pembelian. Berikutnya, pihak bank melepaskan saham kepemilikan atas rumah itu kepada pihak debitur. Hal ini dilakukan dengan cara debitur membayar angsuran yang dari waktu ke waktu akan mengurangi porsi kepemilikan bank secara proporsional. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan debitur untuk mengambil alih kepemilikan, debitur harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah, sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Sehingga pada akhirnya, debitur betul-betul memiliki rumah tersebut secara sempurna (*milk at-tam*).

Ketentuan pokok yang perlu diperhatikan dalam akad musyarakah mutanaqisah adalah unsur kerja sama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerja sama kepemilikan. Sementara itu, sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam musyarakah mutanaqisah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut. Dalam musyarakah mutanaqisah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar debitur. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran

menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.



Gambar 2.4

Skema Alur Transaksi KPR dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Keterangan:

1. debitur mencari dan melakukan negosiasi dengan developer tentang rumah yang diminati,
2. debitur mengajukan KPR kepada bank syariah,
3. setelah melakukan studi kelayakan kredit, bank menyetujui untuk memberikan kucuran dana KPR bagi debitur dengan akad musyarakah mutanaqisah dengan cara bank bersama debitur membeli rumah tersebut secara tunai dari developer, misalnya masing-masing membayar 50% dari harga rumah,

4. debitur kemudian membeli rumah tersebut dari bank dengan cara mengurangi porsi kepemilikan bank, yaitu dengan membayar angsuran. Selain itu, bank mengambil keuntungan dengan sewa yang dilakukan oleh debitur. Harga sewa ini merupakan margin keuntungan bagi bank yang mengikuti suku bunga pasar (*floating*).

