

Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada BANK Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada BANK Syariah

Rusandry¹, Agatha Christy Situru², Hijrasil³, Syahrial Maulana⁴

¹⁻⁴ Universitas Khairun

Alamat: Jl. Jusuf Abdulrahman Kampus Gambesi Kotak Pos 53 Ternate 97719 Ternate Selatan¹⁻⁴

Korespondensi penulis: rusandry@unkhair.ac.id

Abstract. *In this study discusses the differences between the provision of mortgages on conventional bank financing of home ownership in Islamic banks. The result of this study indicates a difference in the systems used in conventional banks to Islamic banks. The most fundamental difference is the system of interest rate used in conventional banking and the loss sharing principle in Islamic banking. With the system of interest rate is set to change at any time in accordance with bank policies, whereas if you use the principle of profit sharing and loss margin can not be changed because it is in conformity with the murabaha contract.*

Keywords: mortgage loans, conventional bank, Islamic banks.

PENDAHULUAN

Setiap manusia pasti menginginkan kehidupan yang layak. Kehidupan yang layak yaitu telah terpenuhinya semua kebutuhan dasar, menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.04/PERMEN/M/2005 yang menyatakan bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan.

Allah menegaskan bahwa telah diharamkan jual-beli dan diharamkan riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai pembantahan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya bertaubat, tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya. Masalah riba merupakan masalah yang pelik bagi mayoritas ulama. Berhubung penerapannya dalam jaman modern ini akan bervariasi, maka perlu diperhatikan untuk selalu menjaga dari praktek riba, termasuk dalam perbankan, agar terhindar dari hal-hal yang diharamkan maupun yang syubhat (perkara yang hukumnya berada di antara halal dan haram).

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini

merupakan implikasi dari perbedaan prinsip yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional diantaranya pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar-menawar antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Haris dalam Rizka, 2007). Oleh karena itu dalam artikel ini akan membahas tentang perbedaan kredit kepemilikan rumah pada bank konvensional dan pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah.

LANDASAN TEORI

Pengertian Bank

Kata *bank* berasal dari bahasa Itali *banca* berarti tempat penukaran uang. Menurut Undang-Undang No. 7 tahun 1992 pasal 1 tentang perbankan Bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bank umum adalah bank yang usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan dan memberikan kredit berjangka pendek. Sedangkan menurut Kasmir (2008:25) bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito. Serta sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Bank Konvensional

Bank Konvensional yaitu bank yang aktivitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya, memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam persentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu. Persentase tertentu ini biasanya ditetapkan per tahun. (Triandaru dan Budisantoso : 2006:153). Setiap perbankan mempunyai peran dan fungsi masing-masing, oleh karena itu peran dan fungsi bank konvensional adalah:

1. Sebagai penghimpun dana masyarakat dan meminjamkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dengan imbalan bunga
2. Sebagai penyedia jasa pembayaran
3. Menerapkan hubungan debitur kreditur antara bank dengan nasabah.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang

berdasarkan prinsip konvensional ini menggunakan dua metode yaitu menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan, maupun deposito. Selain itu harga untuk produk pinjamannya juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.

Bank Syariah

Bank syariah muncul di Indonesia pada awal tahun 1990-an. Pemrakarsa pendirian bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18 – 20 Agustus 1990. Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. BankSyariahyaitu bank yang dalam aktivitasnya, baik penghimpun dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atas dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil (Triandanu dan Budisantoso : 2006 : 153). Fungsi bank syariah dalam meningkatkan minat masyarakat untuk menyimpan dana dan mendapatkan pembiayaan. Dilihat dari segi fungsi, bank syariah memiliki fungsi yang berbeda dengan bank konvensional, fungsi bank syariah sekaligus merupakan karakteristik bank syariah itu sendiri. Bank syariah mempunyai dua peran utama, yaitu sebagai badan usaha (*tanwil*) dan badan sosial (*mal*). Sebagai badan usaha, bank syariah mempunyai beberapa fungsi, yaitu sebagai manajer investasi, investor, dan jasa pelayanan.

Sementara itu, bank syariah sebagai badan sosial memiliki fungsi sebagai pengelola dana sosial untuk menghimpun dan menyalurkan zakat, infak, dan sedekah (ZIS), serta penyaluran *qardl hasan* (pinjaman kebijakan). Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya. Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan, dan lain sebagainya

Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan. (Veithzal, Andria, dan Ferry, 2007: 438-439). Kredit yang diberikan harus dapat dikembalikan oleh pemberi kredit sesuai waktu dan syarat yang telah disepakati bersama. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 11, 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 dengan pemberian bunga. Kredit mempunyai dua unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) dan merupakan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan. Didalam perkreditan harus tepat kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa, atau uang, terdapat unsur waktu, unsur resiko, dan unsur keuntungan (bunga). Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan pihak bank (Kasmir, 2003:101).

Pengertian KPR

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat (Hardjono, 2008: 25). KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Secara umum ada 2 jenis KPR, yaitu:

1. KPR Subsidi

Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi

KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

KPR Syariah

Merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Perbedaan antara produk KPR Bank Konvensional dengan Bank syariah ada pada konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggalitransaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Transaksi yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah pembiayaan murabahah, istisna' dan ijarah, khususnya *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).

Pengertian Pembiayaan Murabahah

Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Murabahah dilaksanakan atas dasar saling rela atau suka sama suka dengan tidak keluar dari aturan agama Islam. Dalam prinsip *murabahah* tidak terdapat penipuan dan ketidak jujuran, dan yang pasti saling terbuka adalah salah satunya syarat dalam pelaksanaan sistem murabahah.

Menurut *Mannan (1997 : 164)*, bahwa *murabahah* adalah kontrak yang berdasarkan perhitungan biaya ditambah sesuatu atau *cost plus*. Dalam hal ini berarti ada tambahan diluar dari harga pokok. Jadi singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam murabahah ditentukan beberapa *required of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah sipenjual harus memberi tahu pemberian tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut akan menjadi batal. Melalui akad murabahah ini nasabah atau konsumen dapat memenuhi kebutuhan untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediskan uang tunai lebih dulu. Dengan kata lain nasabah atau konsumen telah memperoleh pembayaran dari bank atau lembaga non bank.

Jenis-jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli,
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan, maksudnya Bank Syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan pada *murabahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Prosedur Kredit Pada Bank Konvensional Dan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah

Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahap yang harus dilalui sejak permohonan kredit diajukan oleh Calon Debitur sampai disetujui oleh bank. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit diterima atau ditolak. Menurut Dendawijaya (2005:74) ada sekitar delapan tahap proses kredit yang secara umum berlaku di bank yaitu permohonan kredit, analisis kredit, persetujuan kredit, perjanjian kredit, pencairan kredit, pengawasan kredit, pelunasan kredit dan penyelesaian kredit bermasalah.

Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Pada prinsipnya untuk memberikan kredit kepada nasabah ada beberapa pokok untuk diperhatikan pada setiap calon nasabah/debitur, yaitu :

1. Penilaian Watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran

dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar hutang. Karena itu sebelum kredit diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.

2. Penilaian Kemampuan (*capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidangnya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

3. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan

4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilai minimalnya sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Oleh karena itu seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah, jika misalnya ia terdapat kebijakan dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian kredit, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penilaian kredit, oleh karena layak tidaknya kredit yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank. Penilaian kredit harus memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut (Rahardja, 1997) :

1. Keamanan kredit (*safety*). Harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.

2. Terarahnya tujuan penggunaan kredit (*suitability*). Kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
3. Menguntungkan (*profitable*). Kredit yang diberikan menguntungkan bagi bank maupun bagi nasabah.

Permasalahan yang biasanya dialami oleh lembaga keuangan syariah diantaranya: a) modal, b) kegiatan operasional, c) sistem manajemen operasional, d) sistem manajemen keuangan, e) loyalitas kredit.

Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Adapun prosedur tahapan pembiayaan *murabahah* dapat dijelaskan sebagai berikut, yaitu :

- a. Nasabah melakukan pesanan barang yang akan dibeli kepada Bank Syariah, dan dilakukan negosiasi terhadap harga barang dan keuntungan, syarat penyerahan barang dan syarat pembayaran barang
- b. Setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah, bank syariah mencari barang yang dipesan (melakukan pengadaan barang kepada pemasok). Bank syariah juga melakukan negosiasi terhadap harga barang, syarat penyerahan, dan syarat pembayaran. Pengadaan barang yang dipesan nasabah merupakan tanggung jawab bank sebagai penjual.
- c. Setelah diperoleh kesepakatan antara bank syariah dan pemasok, dilakukan proses jual barang dan penyerahan barang dari pemasok ke bank syariah
- d. Setelah barang secara menjadi milik bank syariah, dilakukan proses akad jual beli *murabahah*.
- e. Penyerahan barang dari penjual yaitu bank syariah kepada pembeli yaitu nasabah, dengan memperhatikan syarat penyerahan barangnya.
- f. Tahap akhir adalah dilakukan pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh sesuai kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah

Syarat-syarat *Murabahah* (jual beli) adalah :

1. penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. kontrak harus bebas dari riba.
4. penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

METODE PENELITIAN

Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel terikat (*dependent variable*) adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah pengamatan. Pengamat akan dapat memprediksi ataupun menerangkan variabel dalam variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah kredit pemilikan rumah. Sedangkan variabel bebas (*independent variable*) adalah variabel yang dapat mempengaruhi perubahan dalam variabel terikat dan mempunyai hubungan bagi variabel terikat nantinya (Mudrajad, 2001).

Perbedaan Bank Konvensional Dengan Bank Syariah

Dalam beberapa hal, bank konvensional dan bank *syariah* memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi computer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Namun, terdapat banyak perbedaan mendasar diantara keduanya, antara lain:

Tabel 1 : Perbedaan Antara Bank Syariah Dengan Bank Konvensional

No.	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Berinvestasi pada usaha yang halal	Bebas nilai
2.	Atas dasar bagi hasil, margin keuntungan dan <i>Fee</i>	Sistem Bunga Besarnya tetap
3.	Besaran bagi hasil berubah-ubah tergantung kinerja usaha	
4.	Profit dan falah <i>oriented</i>	<i>Profil Oriented</i>
5.	<i>Pola hubungan kemitraan</i>	Hubungan debit-kreditur
6.	Ada Dewan Pengawas Syariah	Tidak ada Lembaga sejenis

Sumber : (Sigid dan Budisantoso : 2006)

Tabel 2 : Perbandingan Sistem Bunga Dengan Bagi Hasil

NO	Sistem Bunga	Sistem Bagi Hasil
1.	Penentuan suku bunga dibuat pada waktu akad dengan pedoman harus selalu untung untuk pihak bank	Penentuan besarnya resiko bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi
2.	Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan	Besarnya rasio (nisbah) bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh
3.	Tidak terikat kepada kinerja usaha jumlah pembayaran bunga tidak mengikat meskipun jumlah keuntungan berlipat	Tergantung kepada kinerja usaha. Jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan

	ganda saat keadaan ekonomi sedang baik	
4.	Eksistensi bunga diragukan kehalalannya oleh semua agama termasuk Agama Islam	Tidak ada agama yang meragukan keabsahan bagi hasil
5.	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi	Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan di tanggung bersama oleh kedua belah pihak.

Sumber : (Sigid dan Budisantoso : 2006)

Tabel 3 : Perbandingan Prosedur Pemberian Kredit Dan Murabahah Pada Bank Konvensional Dan Bank Syariah

NO	Bank Konvensional	Bank Syariah
1.	Perjanjian kredit bank konvensional tidak dibatasi oleh halal dan haram	Akad murabahah harus dibatasi oleh hal-hal yang halal atau baik dan harus sesuai dengan syariat islam
2.	Perjanjian kredit bank konvensional menggunakan prinsip bunga	Akad murabahah memakai prinsip bagi hasil atau margin
3.	Bank konvensional tidak diawasi dengan Dewan Pengawas Syariah, hanya komite pemutus kredit dan bagian analis kredit serta pimpinan cabang yang mengetahuinya	Bank syariah diawasi oleh dewan Pengawas Syariah dalam memutuskan akad murabahah
4.	Selama perjanjian kredit berlangsung dan belum selesai bunga dapat berubah secara sepihak	Selama kontrak margin tidak dapat berubah karena sudah sesuai didalam akad murabahah

Tabel 4 : Nasabah Melunasi KPR Sebelum Jatuh Tempo

Bank Konvensional	Bank Syariah
Pada bank konvensional, jika nasabah ingin melunasi utang KPR-nya sebelum jatuh tempo, maka bank akan mengenakan pinalty sebesar (sisa pokok pinjaman + angsuran + (2 x bunga berjalan)) .	Pada bank syariah, jika nasabah ingin melunasi cicilan KPR-nya sebelum jatuh tempo, maka bank tidak akan mengenakan denda kepada nasabah.

Sumber : Bank BSI

Tabel 5 : Akad/ Perjanjian

Bank Konvensional	Bank Syariah
Pada bank konvensional hubungan antara bank dan nasabah adalah hubungan debitur dan kreditur. Nasabah sebagai pihak yang mempunyai kewajiban kepada bank selaku kreditur. Dan pada saat yang sama, bank memiliki piutang terhadap	Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka

<p>nasabah sebagai debitur. Perjanjian diantara keduanya, perhitungan kewajiban nasabah dihitung berdasarkan sistem bunga yang ditetapkan oleh bank.</p>	<p>dan dibayar setiap bulan. Skim pembiayaan adalah jual beli (MURABAHAH), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (fixed margin).</p>
--	---

Tabel 6 : Perlakuan terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran

Bank Konvensional	Bank Syariah
<p>Jika nasabah terlambat membayar angsuran maka bank mengenakan denda sebesar (sisa pokok pinjaman + angsuran + (2 x bunga berjalan)). Jika selama 3 bulan menunggak secara berturut-turut maka rumah dijadikan sebagai jaminan dan pada akhirnya akan disita oleh bank dihitung berdasarkan sistem bunga yang ditetapkan oleh bank.</p>	<p>Pada bank syariah jika nasabah terlambat membayar angsuran juga akan dikenai denda sebesar 0,0005% per hari dari jumlah tunggakan angsuran bulanan.</p>

Sumber : Bank BSI

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

KPR syariah pada dasarnya mempunyai fungsi yang hampir sama dengan KPR konvensional. Yaitu sebagai salah satu pembiayaan yang bertujuan untuk membantu para nasabah mewujudkan keinginan mereka untuk memiliki sebuah rumah. Perbedaan dari akad/perjanjian antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada perhitungan angsuran. Dimana bank konvensional menetapkan sistem bunga dalam perhitungan angsuran, sedangkan bank syariah menetapkan margin keuntungan yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani akad perjanjian.

Persyaratan administrasi dalam proses pembiayaan KPR antara bank konvensional dengan bank syariah secara umum hampir sama. Akan tetapi terdapat hal-hal yang mendasar yang membuat bank tersebut berbeda. Diantaranya perlakuan nasabah jika terlambat membayar angsuran dan ketika nasabah menginginkan melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo.

Saran

Setiap bank seharusnya lebih sering melakukan promosi dan memberikan informasi tentang produk KPR kepada masyarakat supaya masyarakat lebih paham tentang perbedaan antara pengambilan KPR di bank konvensional dengan bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agung, Edwin, 2008, 'Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang Pemuda', *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro.
- [2] Antonio, M. Syafi'i, 2001, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek, Edisi Tiga*, PT. Rajawali Press, Jakarta.
- [3] Departemen Agama RI, 2002, *Alqur'an dan Terjemahannya*, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al Qur'an/Lajnah Pentasbih Mushab Al Qur'an, CV. Karya Insan Indonesia (Karindo), Jakarta.
- [4] Fatahullah, 2008, 'Implementasi prinsip bagi Hasil dan Risiko di Perbankan Syariah', *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro.
- [5] Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, PT. Pustaka Grahatama, Jakarta.
- [6] Kasmir, 2002, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- [7] Kristiyanto, Rahadi 2008, 'Konsep Pembiayaan Dengan Prinsip Syariah Dan Aspek Hukum Dalam Pemberian Pembiayaan Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang', *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro.
- [8] Mistakhulhadi, 2010, 'Perbandingan Hukum Jual Beli Kendaraan Bermotor Secara Kredit dengan Sistem pembiayaan Konvensional dan pembiayaan Syariah' *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Sebelas Maret.
- [9] Muhammad Nasib Ar-rifa'i, 1999, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*. Gema Insani
- [10] Rahardja, Prathama, 1997, *Uang dan Perbankan, Cetakan Ketiga*, PT. Rineka Cipta, Jakarta. Sigit Triandanu dan Totok Budisantoso, 2006, *Bank dan lembaga Keuangan lain, edisi 2*, Salemba Empat, Jakarta.
- [11] Sumitro, Warkum, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan lembaga-lembaga Terkait*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [12] Veithzal, Andria dan Ferry N. Idroes, 2007, *Bank and Financial institution Management, Edisi Pertama*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [13] UU RI No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU RI No. 7 tahun 1992.
- [14] UU RI No. tahun 1998 Tentang Perbankan.
- [15] UU RI No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
- [16] UU RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- [17] <http://banksyariahindo.wordpress.com/2011/10/23/tafsir-al-baqarah-ayat-275/>
- [18] <http://grhoback.blogspot.com/2010/05/landasan-hukum-bank-syariah.html>. Diakses Tanggal 28 Juli 2012.
- [19] [http:// kamale.wordpress.com/2006/06/15/bank syariah-dan-bank umum](http://kamale.wordpress.com/2006/06/15/bank-syariah-dan-bank-umum). Diakses Tanggal 28 Juli 2012.
- [20] [http:// www.idonbiu.com/2009/05/Perbedaan bank konvensional dan bank syariah](http://www.idonbiu.com/2009/05/Perbedaan-bank-konvensional-dan-bank-syariah). Diakses Tanggal 28 Juli 2012.
- [21] <http://zonaekis.com/riba-yang-dimaksud-al-quran/> www.bi.go.id www.bri.co.id

