

**ANALISA PERBANDINGAN PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH
DENGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH
PADA BANK MUAMALAT
(STUDI KASUS PADA BANK MUAMALAT SURABAYA)**

**Eva Rosyida
Universitas Negeri Surabaya
eva.rosyida@gmail.com**

ABSTRACT

One of consumer financing product from Bank Muamalat is Hunian Syariah Financing. Bank Muamalat gives two options of contract, that is Murabahah contract (Sale and Purchase) and Musyarakah contract (Lease Cooperation). In this journal, the author try to analyze the comparison of Hunian Syariah Financing with Murabahah contract and Musyarakah contract at Bank Muamalat. The methods that used is descriptive qualitative. The results is at Murabahah contract, bank buy a house for customer then the customer pay installment payment every month. While in Musyarakah contract occurred joint venture between bank and customer, where customer has to pay to the bank with the same portion belonged to the bank.

Key words : Hunian Syariah Financing, Murabahah, Musyarakah, Bank Muamalat

PENDAHULUAN

Jenis kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan merupakan kebutuhan akan makanan, dan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Selain sebagai tempat untuk berlindung, rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan

pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangat dominan. Secara umum, Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antar pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang (Antonio, 2001:58). Begitu juga dengan Bank Syariah, Bank Syariah juga berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah.

Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah adalah Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) untuk membiayai pembelian rumah tinggal baik rumah baru maupun bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian

ruko/rukan, dan multiguna. Salah satu Bank Syariah yang menyediakan KPRS adalah Bank Muamalat Surabaya dengan produk pembiayaan hunian syariah.

Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh Bank Muamalat antara lain akad *Murabahah* (Jual-Beli) dan akad *Musyarakah mutanaqishah* (Kerjasama Sewa).

Bank-bank Islam mengambil *Murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya (nasabah) untuk membeli barang walaupun klien (nasabah) tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan). *Murabahah* merupakan metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir tujuh puluh lima persen (75%) dari aset bank-bank Islam pada umumnya (Saeed, 2004:139)

Sebagaimana yang telah diketahui, bahwa dalam Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan sistem bagi hasil (Kasmir, 2002:183).

Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran adalah tetap dan tidak akan berubah hingga masa jatuh tempo. Bank Muamalat Surabaya memberikan produk pembiayaan hunian syariah dalam bentuk pembayaran secara kredit atau angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur, dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan yang merupakan permasalahan yang akan dibahas dalam jurnal ini.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dengan judul **“Analisis Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat”**. Penelitian ini berdasarkan pada studi kasus pada Bank Muamalat Surabaya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis menentukan rumusan masalah yang akan dibahas yaitu: Bagaimana perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat?

Tujuan penelitian ini adalah untuk membandingkan pembiayaan hunian syariah dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut diharapkan agar penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain: *pertama*, diharapkan dapat memberikan pandangan atau sebagai referensi bagi masyarakat yang ingin menggunakan produk pembiayaan rumah pada Bank Syariah. *Kedua*, diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank dalam menentukan kebijakan selanjutnya terutama dalam hal pembiayaan hunian. *Ketiga*, diharapkan dapat menjadi pandangan atau wawasan baru mengenai perbankan syariah dan dapat menjadi bahan masukan dan rujukan bagi peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis.

KAJIAN PUSTAKA

Pembiayaan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

Pembiayaan merupakan kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi Bank Syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, Bank Syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam, sehingga kerugian dapat dihindari (Ismail, 2011: 105)

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pembiayaan Syariah berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *Musyarakah*;

- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah, salam,* dan *istishna'*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono seperti yang dikutip dari skripsi Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah oleh Ameylia Natasya Siregar, 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, atau renovasi bunga. 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.

Akad Dalam Perbankan Syariah

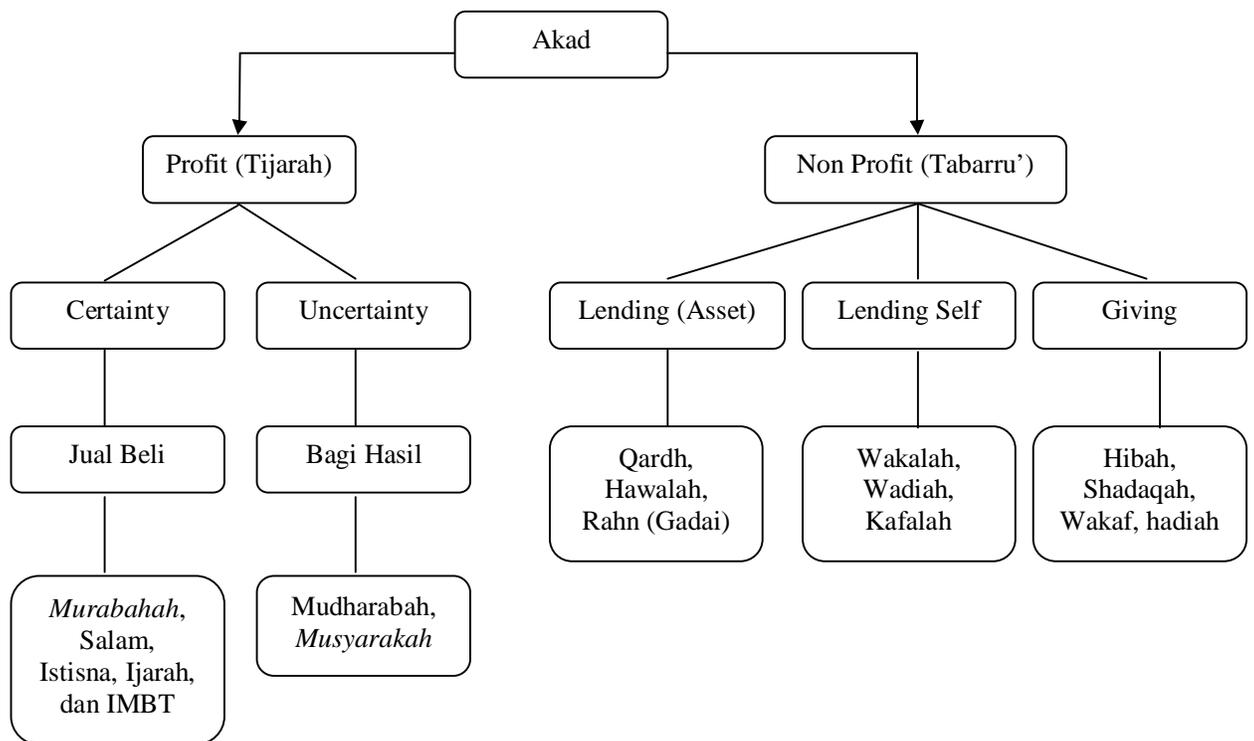
Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah. Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi

tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai (Ascarya, 2007: 35).

Akad dari segi ada atau tidak adanya kompensasi, fikih muamalat membagi lagi akad menjadi dua bagian, yakni akad tabarru' dan akad tijarah/mu'awadah. Secara singkat jenis akad dalam syariah dapat digambarkan sebagai berikut (Nurhayati, 2011: 71):

Gambar 1

Jenis Akad dalam Syariah



Sumber: Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, 2011

Akad atau transaksi yang digunakan Bank Syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (tjariah) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (tabarru'). Turunan dari tjariah adalah perniagaan (al-bai') yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya (Ascarya, 2007: 37)

Rukun dalam akad ada tiga, yaitu: 1) pelaku akad; 2) objek akad; dan 3) Shighah atau pernyataan pelaku akad, yaitu ijab dan qabul. Sedangkan syarat akad ada empat, yaitu: 1) syarat berlakunya akad (In'iqod); 2) syarat sahnya akad (Shihah); 3) syarat terealisasinya akad (Nafadz) dan 4) syarat Lazim (Ascarya, 2007: 35)

Murabahah

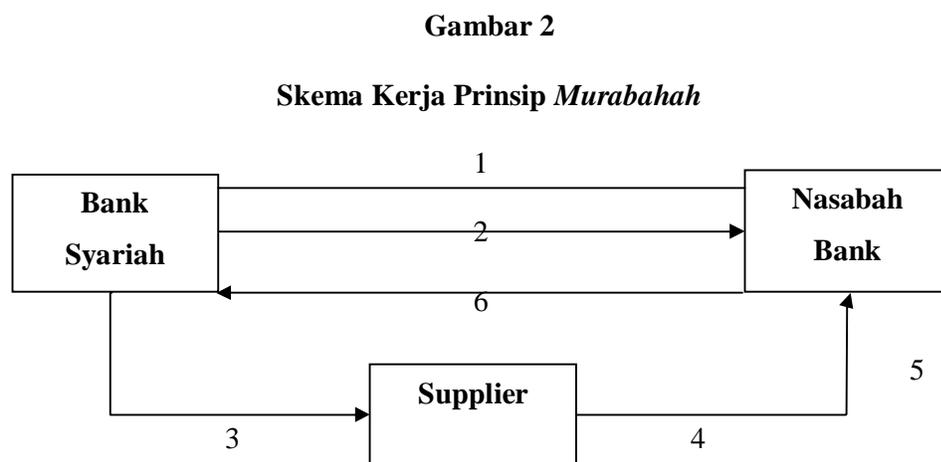
Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal yang membedakan *Murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai (*bai' naqdan*) atau tangguh (*bai' Mu'ajjal/bai' Bi'tsaman Ajil*) (Nurhayati, 2011: 168)

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (pembayaran tangguh). Dalam akad *Murabahah*, diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran

yang berbeda. Misalnya, harga tunai, harga tangguh dengan periode 1 tahun atau 2 tahun berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memilih harga mana yang disepakati dalam akad tersebut dan begitu disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan dan harga ini tidak dapat berubah. Apakah pembeli melunasi lebih cepat dari jangka waktu kredit yang ditentukan atau pembeli menunda pembayarannya, harga tidak boleh berubah (Nurhayati, 2011: 169)

Salah satu Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi *Murabahah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*.

Skema untuk pembiayaan *Murabahah* digambarkan pada gambar 2 sebagai berikut:



Keterangan:

1. Negoisasi dan persyaratan
2. Akad jual beli
3. Beli barang

4. Kirim
5. Terima barang dan dokumen
6. Bayar

Sumber : Kuncoro, Mudrajad. Manajemen Bank Syariah. Hal 94. 2005

Musyarakah

Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan (Ascarya, 2008:51). Porsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan (pendapat Imam Malik dan Imam Syafi'i).

Pendapat lain mengatakan bahwa *Musyarakah* adalah bentuk umum dari usaha bagi hasil dimana dua orang atau lebih menyumbangkan pembiayaan dan manajemen usaha, dengan proporsi bisa sama atau tidak. Menurut makna syara', *Musyarakah* adalah suatu akad antara 2 pihak atau lebih yang sepakat untuk melakukan kerja dengan tujuan memperoleh keuntungan.

Berdasarkan teknis perbankan, *Musyarakah* adalah kerja sama antara pemilik bank atau bank dengan nasabah, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dengan keuntungan dibagi menurut kesepakatan di muka dan apabila rugi ditanggung oleh kedua belah pihak yang bersepakat.

Dewan Syariah Nasional MUI dan PSAK No. 106 mendefinisikan *Musyarakah* sebagai akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu

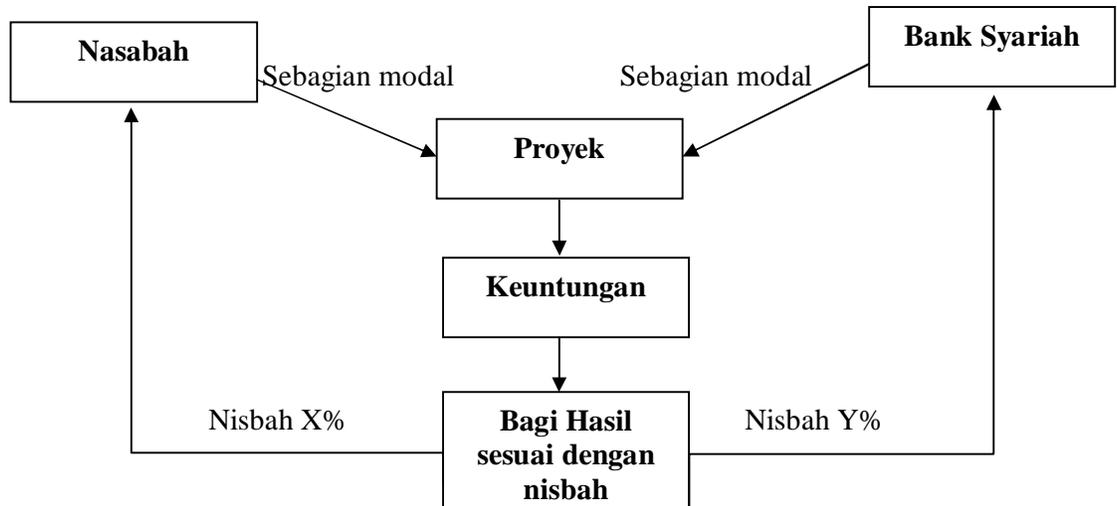
usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana. Investasi *Musyarakah* dapat dalam bentuk kas, setara kas, atau aset nonkas.

Salah satu Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan pembiayaan *Musyarakah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

Mekanisme operasional *Musyarakah* dapat digambarkan pada gambar 3 sebagai berikut:

Gambar 3

Skema Kerja Prinsip *Musyarakah*



Sumber: Kuncoro, Mudrajad. *Manajemen Bank Syariah*. Hal 99. 2005

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang memerlukan data berupa kata-kata tertulis, data lisan, dan perilaku yang dapat diamati. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif, yaitu data yang dikumpulkan mula-mula disusun, diklasifikasikan, dan dianalisis sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai perbandingan pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat.

Penelitian dilakukan di Bank Muamalat Surabaya Jalan Raya Darmo No. 81. Sedangkan waktu penelitian adalah mulai bulan Juni sampai bulan Juli 2012. Metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah dengan wawancara dan studi pustaka. Wawancara dilakukan dengan pihak marketing dari Bank Muamalat. Sedangkan studi pustaka dilakukan dengan mempelajari beberapa buku yang berhubungan dengan Akuntansi Syariah serta mempelajari beberapa brosur yang berkaitan dengan pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat. Data primer adalah data yang secara langsung diperoleh dari narasumber. Dalam hal ini data diperoleh langsung dari marketing Bank Muamalat Surabaya. Sedangkan data sekunder merupakan pelengkap bagi data primer yaitu diperoleh dari sumber penelitian dengan mempelajari referensi yang memiliki hubungan dengan sasaran penelitian. Baik dari buku, skripsi terdahulu, brosur, dan situs internet untuk mendukung penelitian ini.

PROFIL BANK MUAMALAT

Bank Muamalat Indonesia (BMI) adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh

Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasionalnya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4.000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia.

Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun terakhir.

Bank yang memiliki Visi menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dan dikagumi di pasar rasional; dan Misi menjadi *role model* lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen, dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada *stakeholder*; ini memberikan berbagai macam produk dan layanan kepada masyarakat, yaitu Pendanaan yang terdiri dari Giro, Tabungan, Deposito, Nisbah dan Hi-1000; Pembiayaan yang terdiri dari Konsumen, Modal Kerja, dan Investasi; dan Layanan yang terdiri dari International Banking, Transfer, dan Layanan 24 jam. Selain itu, Bank Muamalat

juga memiliki anak perusahaan antara lain Baitulmaal Muamalat (BMM), Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat, Muamalat Institute (MI), dan *Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF)*.

OPERASIONAL BANK MUAMALAT

Pada tahun 2011 industri perbankan di Indonesia tumbuh dengan sangat baik. Hal ini nampak dari terus berkembangnya aset dengan ditopang oleh peningkatan pada penyaluran kredit dan penghimpunan dana pihak ketiga. Begitu pula pada Bank Muamalat, pertumbuhan bisnis yang cukup agresif di tahun 2011 adalah bagian dari strategi bisnis Bank Muamalat untuk mulai mengakselerasikan pertumbuhan sebagai upaya untuk menjadi bank syariah utama di Indonesia.

Salah satu upayanya adalah Bank Muamalat membagi fokus bisnisnya ke dalam tiga segmen bisnis yaitu *Retail Banking, Corporate Banking, dan International Banking & Financial Institution*. Segmen Bisnis Ritel di Bank Muamalat mencakup aktivitas penyediaan produk dan layanan perbankan untuk nasabah di segmen UKM (Usaha Kecil Menengah), segmen konsumen, serta segmen pembiayaan mikro. Pada akhir tahun 2011, jumlah pembiayaan yang disalurkan tercatat sebesar Rp 13.392 Miliar, atau meningkat 64% dari tahun sebelumnya. Dana pihak ketiga dari segmen ritel pun juga mengalami pertumbuhan yaitu menjadi sebesar Rp 18.630 Miliar pada akhir tahun 2011. Selanjutnya adalah peran strategis Bisnis Korporasi yang mendorong pertumbuhan Bank Muamalat melalui pemberian layanan kepada nasabah-nasabah korporasi yang dilakukan dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian bank. Pada akhir tahun 2011 pembiayaan yang disalurkan pada segmen Bisnis

Korporasi mengalami pertumbuhan menjadi sebesar Rp 9.093 Miliar atau tumbuh sekitar 17%. Dana pihak ketiga dari segmen Bisnis Korporasi juga mengalami pertumbuhan sebesar 39% yaitu menjadi sebesar Rp 8.031 Miliar pada akhir tahun 2011. Selain itu Bank Muamalat terus mendorong pengembangan fungsi bisnis internasional dan treasury sebagai unit bisnis, untuk berkontribusi lebih optimal pada arus pendapatan bank. Pada tahun 2011 dengan bantuan konsultan profesional independen, Bank Muamalat telah melakukan penyempurnaan pada perangkat kebijakan dan prosedur operasi standar yang berkaitan dengan aktivitas Treasury. Perseroan juga telah menyelesaikan pengembangan modul treasury yang terintegrasi pada sistem *core banking* yang baru.

PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSYARAKAH*

Salah satu produk dan layanan pembiayaan untuk konsumen adalah Pembiayaan Hunian Syariah. Pembiayaan hunian syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari Bank lain. Pembiayaan hunian ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Pembiayaan hunian ini memiliki beberapa fitur unggulan antara lain pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10% dari

harga perolehan yang diakui Bank, adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan, plafond hingga Rp 25 Milyar, pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda, dapat digunakan untuk pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas serta take over kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain, dan nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah dari harga perolehan yang diakui Bank.

Dalam pembiayaan hunian tersebut Bank Muamalat memberikan dua pilihan yaitu dengan sistem jual beli menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli) dan sistem bagi hasil menggunakan akad *Musyarakah mutanaqishah* (Kerjasama Sewa).

Persamaan

Dalam pembiayaan hunian dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah* terdapat persamaan dalam persyaratan pengajuan, yaitu aplikasi asli yang telah diisi dengan lengkap dan benar, fotokopi KTP calon nasabah dan suami atau istri, fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi Surat Nikah, fotokopi Sertifikat tanah obyek agunan, IMB/IPMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan/Surat Ijin sejenis dari instansi setempat yang berwenang, PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua), fotokopi rekening tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulan terakhir, Laporan Keuangan Perusahaan, slip gaji asli terakhir dan/atau surat keterangan penghasilan, fotokopi ijin-ijin praktek profesi, fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha: TDP dan SIUP, dan fotokopi NPWP Pribadi/SPT Pribadi.

Selain itu kedua akad ini akan dikenakan biaya-biaya seperti: Biaya Appraisal, Biaya Notaris Provisi Bank, Biaya Asuransi Kebakaran, Biaya Premi Asuransi Jiwa selama masa kredit, Biaya Legalisir Notaris, Biaya Administrasi, dan Biaya APHT/ Surat Kuasa.

Dalam pengajuan permohonan pembiayaan, prosedur yang harus dilakukan antara akad *Murabahah* dan *Musyarakah* adalah sama, yaitu nasabah harus mengisi terlebih dahulu Formulir Permohonan Pembiayaan Hunian Syariah yang didalamnya mencakup tentang permohonan pembiayaan, data pribadi pemohon, data pekerjaan, data suami/istri, data keuangan, pinjaman lain, data kekayaan, simpanan/rekening di bank, data jaminan dan referensi. Setelah mengisi formulir nasabah harus melengkapi data-data persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Apabila seluruh data persyaratan telah terpenuhi maka akan dilakukan analisis oleh pihak analis bank selama kurang lebih tiga (3) hari. Apabila nasabah dianggap mampu untuk membayar pinjaman, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan peninjauan terhadap rumah yang akan dibeli. Peninjauan ini membutuhkan waktu kurang lebih selama tujuh (7) hari kerja. Setelah peninjauan, nasabah selaku pihak pembeli rumah dan pihak penjual akan bertemu dengan notaris yang telah ditunjuk oleh bank untuk membicarakan tentang perhitungan pajak pembelian dan pajak penjualan yang harus dibayar oleh masing-masing pihak. Apabila seluruh prosedur telah dilakukan maka nasabah selaku pembeli, penjual, notaris dan pihak dari bank akan bertemu untuk melakukan realisasi sesuai dengan akad yang telah ditentukan di awal.

Jika nasabah telat membayar angsuran maka bank akan memberikan Surat Peringatan (SP) kepada nasabah. Tidak ada denda yang dikenakan pada nasabah, namun bank akan mengevaluasi penyebab nasabah telat membayar. Jika nasabah mempunyai i'tikad baik untuk membayar kewajibannya akan tetapi usahanya mengalami penurunan atau di PHK maka bank akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu dalam pembayaran. Namun bila nasabah tidak memiliki i'tikad baik untuk membayar, maka bank akan memberikan sanksi kepada nasabah untuk membayar infaq atau shadaqah ke Baitul Mal Muamalat. Uang tersebut bukan sebagai penambah dari angsurannya. Akan tetapi sebagai sebuah pelajaran bagi nasabah tersebut. Jika nasabah macet, maka bank akan menjual rumah tersebut sebagai jaminan atas pembiayaan rumah tersebut.

Bagi nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo, bank tidak akan mengenakan denda kepada nasabah. Dan jika nasabah meminta diskon atas pelunasannya, maka bank akan mempertimbangkannya. Akan tetapi hal ini tidak boleh diperjanjikan pada awal proses kredit.

Perbedaan

Dalam pembiayaan hunian dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah* juga terdapat beberapa perbedaan yaitu, Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Murabahah* ini memiliki angsuran tetap selama jangka waktu. Jangka waktu peminjaman terdiri dari 60 bulan, 120 bulan dan 180 bulan. Persentase pembiayaannya adalah uang muka sebesar 20% ditanggung oleh nasabah dan sisanya 80% menjadi tanggung jawab bank. Dalam pembiayaan hunian syariah di

Bank Muamalat tidak akan dikenakan biaya provisi seperti di bank konvensional dan bebas penalti apabila dilakukan pelunasan sebelum jangka waktu yang ditetapkan. Pelunasannya pun dapat dilakukan secara sebagian atau keseluruhan sebelum jatuh tempo.

Berikut adalah tabel simulasi angsuran hunian syariah dengan akad *Murabahah*:

Tabel 1
Simulasi Angsuran Hunian Syariah (*Murabahah*)

No	Harga Material 100%	Uang Muka 20%	Porsi Bank 80%	Jangka Waktu					
				Harga Jual Tahun 2017	60 Bulan	Harga Jual Tahun 2022	120 bulan	Harga Jual Tahun 2027	180 bulan
				Nilai Angsuran					
1.	100.000.000	20.000.000	80.000.000	109.215.000	1.820.250	149.055.600	1.242.130	201.540.600	1.119.670
2.	200.000.000	40.000.000	160.000.000	218.429.400	3.640.490	298.111.200	2.484.260	403.081.200	2.239.340
3.	300.000.000	60.000.000	240.000.000	327.644.400	5.460.740	447.166.800	3.726.390	604.621.800	3.359.010
4.	400.000.000	80.000.000	320.000.000	436.858.800	7.280.980	596.223.600	4.968.530	806.162.400	4.478.680
5.	500.000.000	100.000.000	400.000.000	546.073.800	9.101.230	745.279.200	6.210.660	1.007.703.000	5.598.350
6.	600.000.000	120.000.000	480.000.000	655.288.800	10.921.480	894.334.800	7.452.790	1.209.243.600	6.718.020
7.	700.000.000	140.000.000	560.000.000	764.503.200	12.741.720	1.043.390.400	8.694.920	1.410.784.200	7.837.690
8.	800.000.000	160.000.000	640.000.000	873.718.200	14.561.970	1.192.446.000	9.937.050	1.612.324.800	8.957.360
9.	900.000.000	180.000.000	720.000.000	982.932.600	16.382.210	1.341.501.600	11.179.180	1.813.865.400	10.077.030
10.	1.000.000.000	200.000.000	800.000.000	1.092.147.600	18.202.460	1.490.557.200	12.421.310	2.015.406.000	11.196.700
11.	1.500.000.000	300.000.000	1.200.000.000	1.638.221.400	27.303.690	2.235.836.400	18.631.970	3.023.109.000	16.795.050

Sumber: Brosur Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat

Dalam pembiayaan dengan akad *Murabahah* ini, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan dari developer atau penjual rumah.

Setelah itu rumah akan diserahkan pada nasabah. Dan nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan nominal yang telah disepakati di awal akad.

Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Musyarakah* pada Bank Muamalat adalah 20% dari harga rumah menjadi tanggung jawab uang muka bagi nasabah dan sisanya 80% menjadi tanggung jawab bank. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan adalah 60 bulan, 84 bulan, 120 bulan dan 180 bulan. Nilai sewa dapat direvisi sesuai dengan ALCO (*Asset and Liabilities Committee*) Muamalat, sehingga jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap tahun akan berbeda. Namun biasanya besar jumlah angsuran dari tahun ke tahun akan menurun.

Berikut adalah simulasi angsuran hunian syariah dengan akad *Musyarakah*:

Tabel 2
Simulasi Angsuran Hunian Syariah (*Musyarakah*)

No	Harga Material 100%	Uang Muka 20%	Porsi Bank 80%	Jangka Waktu			
				60 bulan	84 bulan	120 bulan	180 bulan
				Nilai Angsuran			
1.	100.000.000	20.000.000	80.000.000	1.739.390	1.369.790	1.102.000	909.280
2.	200.000.000	40.000.000	160.000.000	3.478.790	2.739.590	2.204.000	1.818.560
3.	300.000.000	60.000.000	240.000.000	5.218.180	4.109.380	3.306.000	2.727.830
4.	400.000.000	80.000.000	320.000.000	6.957.580	5.479.180	4.408.000	3.637.110
5.	500.000.000	100.000.000	400.000.000	8.696.970	6.848.970	5.510.000	4.546.390
6.	600.000.000	120.000.000	480.000.000	10.436.360	8.218.770	6.612.000	5.455.670
7.	700.000.000	140.000.000	560.000.000	12.175.760	9.588.560	7.714.000	6.364.940

8.	800.000.000	160.000.000	640.000.000	13.915.150	10.958.360	8.816.000	7.274.220
9.	900.000.000	180.000.000	720.000.000	15.654.540	12.328.150	9.918.000	8.183.500
10.	1.000.000.000	200.000.000	800.000.000	17.393.940	13.697.950	11.020.000	9.092.780
11.	1.500.000.000	300.000.000	1.200.000.000	26.090.910	20.546.920	16.530.000	13.639.160

Sumber: Brosur Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat

Dalam akad *Musyarakah* ini, persentase kepemilikan rumah akan dibagi menjadi dua, antara nasabah dan bank. Misal, nasabah membayar uang muka sebesar 20% dari harga rumah dan bank membayar 80% dari harga rumah. Berarti posisi kepemilikan rumah adalah 20% milik nasabah dan 80% milik bank. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran atau sewa kepada bank hingga jumlah angsuran tersebut sama dengan jumlah pinjaman yang telah disepakati. Dengan membayar setiap bulan pada bank maka jumlah persentase kepemilikan rumahpun akan bertambah bagi pihak nasabah dan persentase kepemilikan bagi pihak bank akan berkurang. Begitu seterusnya hingga di akhir masa jatuh tempo pinjaman persentase kepemilikan bagi nasabah adalah 100% dan bank adalah 0%. Dengan begitu maka rumah telah sah menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Berdasarkan perbandingan kedua tabel diatas, dapat dilihat bahwa besarnya angsuran hunian syariah dengan akad *Murabahah* lebih besar dibandingkan angsuran hunian syariah dengan akad *Musyarakah*. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun akan mengalami kenaikan. Sehingga Bank telah memperkirakan harga jual rumah beberapa tahun ke depan. Selain itu, pada akad *Murabahah* harga rumah dinilai secara general, maksudnya harga rumah dinilai dari awal pembuatan. Mulai dari harga bahan bangunan, tukang, dan lain-lain. Penerapan angsuran secara *fixed* atau tetap juga menjadi salah satu

faktor yang menyebabkan akad *Murabahah* lebih mahal dibandingkan akad *Musyarakah*. Bank telah membuat ekspektasi harga untuk besarnya angsuran. Faktor inilah yang mengakibatkan besarnya angsuran dengan akad *Murabahah* lebih besar dibandingkan *Musyarakah*.

Berbeda dengan akad *Musyarakah* yang angsurannya lebih murah. Hal ini dikarenakan harga rumah yang digunakan adalah harga pada tahun nasabah mengambil cicilan. Dan nasabah hanya membayar sewanya setiap tahun sesuai dengan yang telah ditetapkan. Akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan hunian rumah dengan jangka waktu yang pendek yaitu kurang dari lima tahun. Sedangkan akad *Musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.

Dalam pencatatan jurnal transaksi dengan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah*, Bank Muamalat menggunakan standar berdasarkan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi Islam dari *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAO-IFI) yang berlaku secara Internasional. Untuk akad *Murabahah* PSAK yang digunakan adalah PSAK 102 dan untuk akad *Musyarakah* PSAK yang digunakan adalah PSAK 106.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil simpulan bahwa dalam memberikan layanan produk pembiayaan hunian

syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad yaitu akad *Murabahah* dan *Musyarakah*. Dalam akad *Murabahah*, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad *Musyarakah* (Kerjasama Sewa) merupakan kerjasama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan dengan akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad *Musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.

Saran yang dapat dikemukakan berkaitan dengan pembahasan adalah Bank Muamalat hendaknya memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat tentang adanya produk pembiayaan hunian syariah melalui iklan di televisi, radio, atau brosur. Selain itu, hendaknya Bank Muamalat bisa memberikan kemudahan atau keringanan biaya angsuran bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sehingga pembiayaan hunian syariah bisa dijangkau oleh semua kalangan masyarakat. Dan kepada masyarakat yang ingin melakukan proses pembiayaan hunian, hendaknya mengetahui tentang sistem, prosedur, dan keunggulan dari masing-masing akad. Sehingga masyarakat bisa menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan hunian.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafi'i, 2003. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: PT. Rajawali Press. p. 58
- Ascarya, 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. p. 35, 37, 51.
- Ismail, Drs. MBA, Ak, 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. p. 105.
- Kasmir, 2002. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. p. 183.
- Kuncoro, Mudrajad, 2005. *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN. p. 94, 99.
- Natasya Siregar, Ameylia, 2009. *Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan*. Karya ilmiah tidak dipublikasi. Universitas Sumatera Utara. Medan. Diakses pada tanggal 14 Juni 2012.
<<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/11057/1/10E00319.pdf>>
- Nurhayati, Sri dan Wasilah, 2011. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. p. 71, 168, 169.
- PT. Bank Muamalat Tbk, 2009. *Pembiayaan Hunian Syariah*. Diakses pada tanggal 14 Juni 2012.
<http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs>

PT. Bank Muamalat Tbk, 2009. Laporan Tahunan. Diakses pada tanggal 25 Juli 2012.

<http://www.muamalatbank.com/assets/pdf/annual_report/annual_report_bmi2011.pdf>

Saeed, Abdullah, 2004. *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. p. 139.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Diakses pada 14 Juni 2012.

<http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/248300B4-6CF9-4DF5-A674-0073B0A6168A/14396/UU_21_08_Syariah.pdf>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Diakses pada 14 Juni 2012. <<http://www.komisiinformasi.go.id/assets/data/arsip/uu-bank-10-1998.pdf>>