

# PERBANDINGAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH

Putri Puspita Sari  
Universitas Negeri Surabaya  
Email: poe3\_puspita@yahoo.com

## **Abstract**

*In this study discusses the differences between the provision of mortgages on conventional bank financing of home ownership in Islamic banks. The results of this study indicate 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 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. Oleh karena itu setiap keluarga pasti mendambakan mempunyai rumah sendiri untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Untuk memiliki rumah manusia bisa membangunnya sendiri, menyewa bahkan membeli.

Untuk memiliki sebuah rumah pasti dibutuhkan dana yang cukup besar. Hal ini dikarenakan semakin tahun harga tanah semakin meningkat karena persediaan tanah yang semakin lama semakin berkurang dan disertai dengan naiknya harga bahan bangunan. Karena

tingginya harga rumah, sekarang banyak masyarakat yang memilih mendapatkan rumah dengan cara mengkreditnya dari bank.

Definisi bank dan perbankan sesuai dengan Pasal 1 Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992, disebutkan pengertian bank sebagai berikut :“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Sedangkan perbankan didefinisikan sebagai berikut : “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam menatalaksanakan kegiatan usahanya.” Fungsi utama perbankan, baik bank konvensional atau bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana, baik untuk investasi, modal kerja maupun konsumsi. Bank konvensional ataupun bank syariah mendapatkan pemasukkan dari penyaluran kredit atau pembiayaan, dimana keuntungan tersebut berupa selisih antara bunga, bagi hasil atau margin dari sumber-sumber dana dengan bunga, bagi hasil atau margin yang diterima dari alokasi dana tertentu. Kredit atau pembiayaan yang diberikan atau yang dicairkan oleh bank memperoleh jasa dari debitur sebagai pendapatan bank.

Dasar pemikiran terbentuknya Bank Syariah bersumber dari adanya larangan riba di dalam Alquran dan Al-Hadis sebagai berikut:

Dasar Alquran : *“Orang-orang yang memakan riba itu tidak akan berdiri melainkan sebagaimana berdirinya orang yang dirasuk setan dengan terhuyung-huyung karena sentuhannya. Yang demikian itu karena mereka mengatakan: "Perdagangan itu sama saja dengan riba". Padahal Allah telah menghalalkan perdagangan dan mengharamkan riba. Oleh karena itu, barangsiapa telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari memakan riba), maka baginyalah apa yang telah lalu dan mengulangi lagi (memakan riba) maka itu ahli neraka mereka akan kekal di dalamnya”*. (QS Al-Baqarah: 275)

Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan 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 turunnya 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).

*Dan (karena) mereka memakan riba, padahal telah dilarang dan (karena) mereka memakan harta manusia dengan (cara) yang tidak betul; dan kami telah sediakan bagi orang-orang kafir dari antara mereka itu siksaan yang pedih. (QS Al-Nisa': 161)* Dalam ayat ini Allah menerangkan riba diharamkan bagi orang yahudi. Namun mereka melanggar larangan tersebut dan hal ini merupakan salah satu penyebab kemurkaan Allah terhadap mereka, namun tidak ditemukan nas yang menerangkan diharamkan riba bagi orang muslim. Inilah salah satu hal yang menimbulkan perdebatan diantara berbagai ulama tentang haramnya riba bagi orang muslim (Fatahullah).

Dasar Al-Hadis : Dari Abu Sa'd r.a., diceritakan: *Pada suatu ketika, Bilal datang kepada Rasulullah Saw. membawa kurma barni. Lalu Rasulullah Saw. bertanya kepadanya, "Kurma dari mana ini?" Jawab Bilal, "Kurma kita rendah mutunya karena itu kutukar dua gantang dengan satu gantang kurma ini untuk pangan Nabi Saw". Maka bersabda Rasulullah SAW. "Inilah yang disebut riba. Jangan sekali-kali engkau lakukan lagi. Apabila engkau ingin membeli kurma (yang bagus), jual lebih dahulu kurmanya (yang kurang bagus) itu, kemudian dengan uang penjualan itu beli kurma yang lebih bagus."* (HR. Muslim)

Peran perbankan dalam memenuhi kebutuhan dana masyarakat semakin dibutuhkan. Salah satunya untuk kredit investasi maupun konsumsi yang menjadi kredit atau pembiayaan jangka panjang, dapat diambil contoh yang paling mudah adalah KPR (Kredit Pemilikan

Rumah). Tingginya permintaan akan perumahan telah membuat pihak perbankan serius untuk membuat produk yang benar-benar sesuai dengan harapan masyarakat, yang pada akhirnya akan membuat masyarakat menjatuhkan pilihan pengambilan KPR pada bank tersebut. Banyaknya persaingan antar bank, telah membuat persaingan semakin ketat dan semakin memudahkan konsumen untuk memiliki rumah idaman dengan berbagai kemudahan syarat dan rendahnya tingkat suku bunga yang bersaing antara satu bank terhadap bank yang lainnya. Sebagian besar masyarakat berpendapat bahwa mengajukan kredit akan membebani mereka dengan bunga yang cukup tinggi karena setiap tahun bunga bank berubah, oleh karena itu muncullah produk baru dari perbankan syariah yang dikenal dengan KPR Syariah yang bertujuan membuat masyarakat tidak merasa terbebani oleh biaya bunga KPR konvensional.

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 pengertian bank adalah:

“Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito. Serta sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya.”

(2008:25)

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai kelebihan dana kemudian menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan dana tersebut.

### **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.

Sebagai manajer investasi, bank syariah melakukan penghimpunan dana dari para investor atau nasabahnya dengan prinsip *wadi'ah yad dlamamah* (titipan), *mudarabah* (bagi hasil) atau *ijarah* (sewa). Sebagai investor, bank syariah melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa. Sebagai penyedia jasa

perbankan, bank syariah menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan, dan jasa keuangan. Pelayanan jasa keuangan antara lain dilakukan dengan prinsip *wakalah* (pemberian mandat), *kafalah* (bank garansi), *hiwalah* (pengalihan utang), *rahn* (jaminan utang atau gadai), *qardl* (pinjaman kebijakan untuk dana talangan), *sharf* (jual beli valuta asing), dan lain-lain. Pelayanan jasa non keuangan dalam bentuk *wadi'ah yad amanah* (*safe deposito box*) dan pelayanan jasa keuangan dengan prinsip *mudharabah muqayyadah*. 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

Sedangkan penentuan biaya-biaya jasa bank lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga menentukan biaya sesuai Syariah Islam.

### **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

Merupakan 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 muntahiyah 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 per kreditan 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 yang 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. Karena watak

yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. 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. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya lagi menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan, kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka kinerja bisnisnya tersebut dipatikan akan semakin membaik.

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 dibidang 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: i) modal, ii) kegiatan operasional, iii) sistem manajemen operasional, iv) sistem manajemen keuangan, v) 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.

## 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
3.	Besaran bagi hasil berubah-ubah tergantung kinerja usaha	Besarannya tetap
4.	Profit dan falah <i>oriented</i>	Profit oriented
5.	Pola hubungan kemitraan	Hubungan debitur-kreditur
6.	Ada Dewan Pengawas Syariah	Tidak ada lembaga sejenis

Sumber : (Sigid Triandaru dan Totok Budisantoso : 2006 : 157)

**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 ganda saat keadaan ekonomi sedang baik	Tergantung kepada kinerja usaha. Jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan
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 : *Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso ( 2006 : 157)*

**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

### **Persyaratan KPR**

Secara umum persyaratan dan ketentuan yangdiperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akanmengambil KPR relatif sama. Baik dari sisiadministrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya.Untuk mengajukan KPR, pemohon harusmelampirkan:

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50juta).

7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bilamembelinya dari developer)
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan)
9. Foto kopi IMB

Secara khusus, perbedaan sistem pembiayaan KPR Bank Konvensional dan sistem pembiayaan bank syariah adalah sebagai berikut:

**Tabel 4 : Nasabah Melunasi KPR Sebelum Jatuh Tempo**

<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
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 BRI

**Tabel 5 : Akad/ Perjanjian**

<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
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 nasabah sebagai debitur. Perjanjian diantara keduanya, perhitungan kewajiban nasabah dihitung berdasarkan sistem bunga yang ditetapkan oleh bank.	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 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 ( <i>fixed margin</i> ).

Sumber : Bank BRI

**Tabel 6 : Perlakuan terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran**

<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
--------------------------	---------------------

---

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.

---

Sumber : Bank BRI

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

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**

Agung,Edwin,2008,'Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT.Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang Pemuda', *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro.

Antonio, M. Syafi'i, 2001,*Bank Syariah Dari Teori ke Praktek, Edisi Tiga*, PT. Rajawali Press, Jakarta.

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.

Fatahullah,2008,'Implementasi prinsip bagi Hasil dan Risiko di Perbankan Syariah', *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro.

Hardjono,2008,*Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, PT. Pustaka Grahatama, Jakarta.

Kasmir,2002,*Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.

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.

Mistakhulhadi, 2010,'Perbandingan Hukum Jual Beli Kendaraan Bermotor Secara Kredit dengan Sistem pembiayaan Konvensional dan pembiayaan Syariah' *Karya ilmiah tidak dipublikasikan*, Universitas Sebelas Maret.

Muhammad Nasib Ar-rifa'i,1999,*Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*. Gema Insani

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.

Sumitro, Warkum,2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan lembaga-lembaga Terkait*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Veithzal,Andria dan Ferry N. Idroes,2007,*Bank and Financial institution Management, Edisi Pertama*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

UU RI No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan

UU RI No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU RI No.7 tahun 1992.

UU RI No. tahun 1998 Tentang Perbankan.

UU RI No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

UU RI No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<http://banksyariahindo.wordpress.com/2011/10/23/tafsir-al-baqarah-ayat-275/>

<http://grhoback.blogspot.com/2010/05/landasan-hukum-bank-syariah.html>. Diakses Tanggal  
28 Juli 2012.

[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.

[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.

<http://zonaekis.com/riba-yang-dimaksud-al-quran/>

[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

[www.bri.co.id](http://www.bri.co.id)