

ANALISIS PERBEDAAN IMPLEMENTASI KPR KONVENSIONAL DENGAN KPR SYARIAH

Disusun Oleh:
Amirah Fauziyah
(amirahfauziyah1@gmail.com)

Dosen Pembimbing:
Achmad Zaky
(Achmadzaky@accounting.feb.ub.ac.id)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk memahami perbedaan implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah jika dilihat dari beberapa aspek, yaitu aspek pola, aspek perhitungan, aspek harga, aspek jaminan, aspek denda dan penalti pada beberapa perbankan di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kepustakaan. Dalam penelitian ini penulis juga menyesuaikan implementasi dengan perundang-undangan dan fatwa, bagaimana seharusnya implementasi produk pembiayaan KPR Konvensional dan KPR Syariah. Berdasarkan hasil penelitian ini ditemukan beberapa perbedaan antara implementasi produk pembiayaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah dalam 6 aspek, yaitu aspek pola perbedaan pada jenis akad dan sistem marginnya, aspek perhitungan pada beban tambahan dan besar marginnya, aspek harga pada rumus perhitungan total angsuran pokok ditambah marginnya, aspek jaminan pada prosedur eksekusi jaminannya, serta aspek denda dan penalti pada besar prosentase dan perlakuannya.

Kata kunci: Pembiayaan, KPR, KPR Konvensional, KPR Syariah.

**THE ANALYSIS OF IMPLEMENTATION DIFFERENCES BETWEEN
CONVENTIONAL AND SYARIAH KPR**

By:

Amirah Fauziyah

(amirahfauziyah1@gmail.com)

Supervisor:

Achmad Zaky

(Achmadzaky@accounting.feb.ub.ac.id)

Abstract

This research aims to understand the implementation differences between conventional KPR (House Ownership Credit) and Sharia KPR which consists of several aspects, namely the scheme aspect, calculation aspect, price aspect, guarantee aspect, fines and penalties of several banks in Indonesia. The research used in this study is a descriptive method using a literature study approach. This study also examines the conformity of implementation with legislations and fatwa, especially how conventional and sharia KPR should be implemented. The results of this study find few differences between the implementation of conventional KPR financing products with Sharia KPR in 6 aspects, namely the scheme aspect which the type of contract and system margin are different, aspect calculation of the additional expenses and magnitude of margin, the price aspect in the calculation formula of the basic liabilities plus margins, the aspect of the guarantee execution procedures, as well as the aspect of fines and penalties.

Keywords: *Financing, KPR, Conventional KPR, Sharia KPR*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor: 07/Permen/M/2008 poin (a) menjelaskan 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 dan permukiman. Hardjono (2008:25) menyatakan bahwa 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 rumah.

Masterbudi (2014) menjelaskan dengan tulisannya bahwa, memiliki rumah sendiri merupakan impian atau keinginan dari setiap keluarga baru atau rumah tangga, tetapi karena harga rumah pada umumnya relatif tinggi membuat keluarga atau pasangan tersebut memilih untuk mencicil pembelian rumah dengan skema KPR (Kredit Pemilikan Rumah) kepada perbankan. Namun demikian masih terdapat keluarga yang bingung akan memilih bank apa agar mereka dapat memiliki rumah. Dalam hal ini adalah pemilihan antara KPR di bank konvensional atau Bank Syariah.

Perbedaan pokok antara KPR Konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya (Asita, 2013). KPR Konvensional hanya menggunakan satu jenis akad yaitu akad jual beli, sedangkan KPR Syariah menggunakan beberapa jenis akad yaitu: a. Akad jual beli (murabahah), b. Akad musyarakah mutanaqishah (kepemilikan bertahap), c. Akad ijarah (sewa), d. Akad ijarah muntahibittamlik (sewa beli) (Muhammad, 2015). Data statistik mengenai komposisi pembiayaan yang diberikan Bank Umum Syariah dan Unit-unit Usaha Syariah menunjukkan adanya dominan terhadap pembiayaan murabahah, yaitu jika dibandingkan dengan komposisi pembiayaan yang diberikan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah antara akad mudharabah, akad musyarakah, akad murabahah, akad salam, akad istishna', akad ijarah, dan akad qardh. Akad murabahahlah yang memiliki angka paling tinggi ketimbang jenis akad lainnya per Juni 2015, yaitu sebesar Rp117.777 (dalam miliar) sedangkan untuk akad mudharabah sebesar Rp14.906 (dalam miliar), akad musyarakah sebesar Rp54.033 (dalam miliar), akad istishna' sebesar Rp678 (dalam miliar), akad ijarah sebesar Rp11.561 (dalam miliar), dan akad qardh sebesar Rp4.938 (dalam miliar) (Otoritas Jasa Keuangan, 2015).

Penyebabnya dijelaskan dalam Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa banyak masyarakat yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli, dalam rangka membantu kebutuhan masyarakat agar meningkatkan kesejahteraan maka bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Hal ini kemudian dipertimbangkan kembali oleh DSN dalam fatwa DSN No.49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) karena pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah, maka perlu

adanya keringanan jika nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan dimana keringanan yang dimaksud dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban diantaranya adalah dengan akad IMBT, Mudharabah, dan Musyarakah.

Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 menyebutkan bahwa musyarakah memiliki keunggulan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Musyarakah Mutanaqishah itu sendiri adalah janji bank kepada nasabahnya atau mitranya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut, Musyarakah Mutanaqishah ini juga dibenarkan dalam syariah sebagaimana Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Zuhaili, 2008:436-437).

Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik merupakan perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa, hal tersebut dijelaskan pada fatwa DSN No: 27/DSN-MUI/III/2002. Menurut Gozali (2005), Ijarah Muntahiya Bittamlik ini merupakan transaksi yang mirip dengan leasing yang sudah dikenal di dunia keuangan konvensional.

Penjelasan mengenai akad ini juga turut dijelaskan pada Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 tentang rasio loan to value atau rasio financing to value untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan bermotor. Peraturan Bank Indonesia ini menjelaskannya berdasarkan perhitungan pembiayaan kredit dan nilai agunannya, untuk perhitungan kredit dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio LTV untuk Bank Umum disebutkan bahwa kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit; dan nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilaian intern bank atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan. Sedangkan perhitungan pembiayaan dalam perhitungan Rasio LTV untuk Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menetapkan bahwa pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan, yaitu pembiayaan berdasarkan akad murabahah atau akad istishna' yang ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, pembiayaan berdasarkan akad MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) atau syirkah yang ditetapkan berdasarkan penyertaan Bank dalam rangka kepemilikan properti sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, dan pembiayaan berdasarkan akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) yang ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga Properti dengan Deposit sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, dan nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern bank atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan.

Penghargaan-penghargaan kini pula telah banyak diberikan kepada bank yang memiliki produk KPR, pada housing estate awards 2015 penghargaan untuk The Most Favoured Public Bank on Housing Mortgage diberikan kepada Bank BTN, penghargaan untuk The Most Favoured Private Bank on Housing Mortgage diberikan kepada Bank BCA, kemudian penghargaan untuk The Highest Growing Bank on Secondary Market Mortgage diraih oleh Bank Mandiri, Bank CIMB Niaga meraih penghargaan sebagai The Highest Growing Bank on Primary Market Mortgage, dan Maybank mendapat penghargaan sebagai The Most

Innovative Bank on Mortgage Products (Yudis, 2015). Pada bank syariah juga, seperti Bank Syariah Mandiri yang mendapatkan penghargaan Best Islamic Retail Bank Award karena kinerja keuangan tahunannya yang sangat bagus (www.syariahamandiri.co.id).

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fatmasari (2013) menjelaskan tentang perbedaan antara sistem pembiayaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah, dimana Fatmasari membandingkannya berdasarkan tiga aspek yaitu: 1. Akad atau perjanjian awalnya, 2. Pengenaan denda atau penaltinya, dan 3. Perlakuan kepada nasabah yang membayar hutang KPR sebelum jatuh tempo. Untuk perbandingan pertama, yaitu mengenai akad yang digunakan, pada bank konvensional Nabila menjelaskan bahwa KPR Konvensional akad atau perjanjian awalnya ditentukan oleh bunga bank dan perjanjian kontrak, sedangkan untuk KPR Syariah Nabila menjelaskan bahwa bank menggunakan dua jenis akad, yaitu akad murabahah dan akad ijarah muntahiyah bittamlik.

Selain itu, penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Febrina dan Dwi (2009) juga membandingkan pembiayaan kepemilikan rumah pada bank konvensional dan pada bank syariah, dimana penelitian ini membandingkan berdasarkan sistem yang digunakannya yaitu sistem bunga dan sistem murabahah (jual beli), metode anuitas pada bank konvensional dan metode flat pada bank syariah, dan penelitian ini menyimpulkan bahwa pembiayaan KPR Syariah lebih menguntungkan ketimbang KPR Konvensional.

Berdasarkan kedua contoh penelitian terdahulu tersebut, dapat dilihat bahwa akad yang digunakan pada pembiayaan KPR bank Syariah masih terdiri dari akad murabahah dan akad ijarah muntahiyah bittamlik, sedangkan jika dilihat dari peraturan Bank Indonesia terbaru No. 17/10/PBI/2015 Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ditetapkan untuk menggunakan akad murabahah atau akad istishna', akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) atau syirkah, dan akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik). Selain itu juga untuk alasan yang telah ditetapkan, kini akad murabahah dapat dikonversi dengan akad IMBT, Mudharabah, dan Musyarakah. Pun demikian KPR Konvensional yang kini banyak yang menggunakan suku bunga kompetitif.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan dan diuraikan diatas, penulis dengan ini memutuskan bahwa rumusan masalah penelitian ini adalah tentang bagaimana perbedaan implementasi pembiayaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah.

TINJAUAN PUSTAKA

Perbankan di Indonesia

Perbankan di Indonesia berjalan dibawah peraturan Bank Indonesia. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Perbankan yang beroperasi di Indonesia itu sendiri, terdapat dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008:25), 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 rumah.

KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, dimana KPR ini merupakan bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit bank. KPR dianggap menguntungkan karena nasabah dapat memiliki rumah sendiri dengan cara mencicil (Azzahroe, 2015). KPR juga merupakan fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank bersangkutan. Untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman. Di Indonesia saat ini terdapat dua jenis KPR: KPR bank syariah dan KPR bank konvensional (Compareas, 2015).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional

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

Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank-bank syariah (islamic banking). Santoso dan Adhito (2010:121) menjelaskan bahwa pada KPR Syariah yang ditransaksikan adalah 'barang' (dalam hal ini berupa rumah) dengan prinsip jual-beli (murabahah), bukan 'uang' seperti pada KPR Konvensional. Bank syariah seperti membelikan rumah yang hendak di KPR kan, kemudian dijual kepada nasabah atau debitur, dengan cara ini pihak bank syariah akan menambahkan margin keuntungan dari harga jual rumah lalu debitur membayarnya dengan cara mencicil.

Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 pasal 3 poin (2) tentang rasio loan to value atau rasio financing to value untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan bermotor, menjelaskan bahwa perhitungan pembiayaan dalam perhitungan Rasio LTV untuk Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan, yaitu:

1. Akad *murabahah* atau akad *istishna'*

2. Akad MMQ (*Musyarakah Mutanaqisah*) atau *syirkah*
3. Akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*)

Regulasi DSN (Dewan Syariah Nasional)

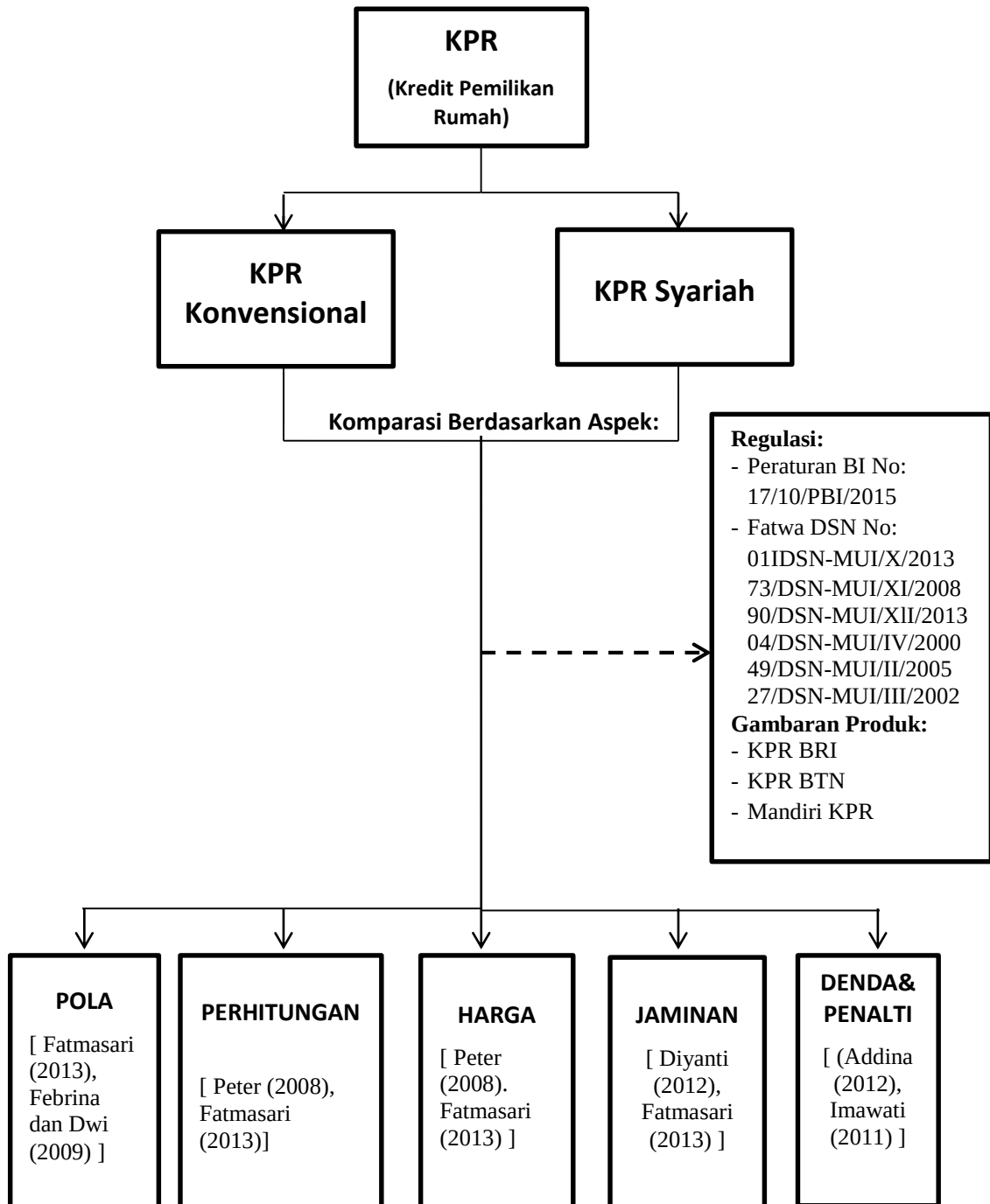
Berikut adalah fatwa-fatwa DSN mengenai tiga akad yang ditetapkan oleh Peraturan BI untuk pembiayaan pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah:

1. Fatwa DSN No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
2. Fatwa DSN No.49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah*
3. Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*
4. Fatwa DSN No. 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)
5. Keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Produk Pembiayaan
6. Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-ijarah Al-muntahiyah Bi Al-tamlik*

Peneliti Terdahulu

Riset terdahulu pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Fatmasari (2013), riset ini membandingkan KPR Konvensional dengan KPR Syariah berdasarkan tiga aspek, yaitu: 1. Aspek pola; akad atau perjanjian awalnya, 2. Aspek denda; pengenaan dendanya, dan 3. Aspek penalti; perlakuan kepada nasabah yang membayar hutang KPR sebelum jatuh tempo. Riset terdahulu yang kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh Febrina dan Dwi (2009), penelitian ini menjelaskan tentang perbandingan pembiayaan kepemilikan rumah Konvensional dengan Syariah. Riset terdahulu yang ketiga adalah penelitian yang dilakukan oleh Peter (2008), Peter membandingkan perhitungan angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah. Selanjutnya adalah penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Diyanti (2012) yang menganalisis tentang faktor internal dan eksternal terhadap terjadinya non-performing loan pada Bank Umum Konvensional, dan salah satu faktornya adalah agunan. Kemudian penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Addina (2012) yang menjelaskan tentang penalti pada bank syariah dan penelitian Imawati (2011) menjelaskan tentang denda.

Kerangka Pemikiran



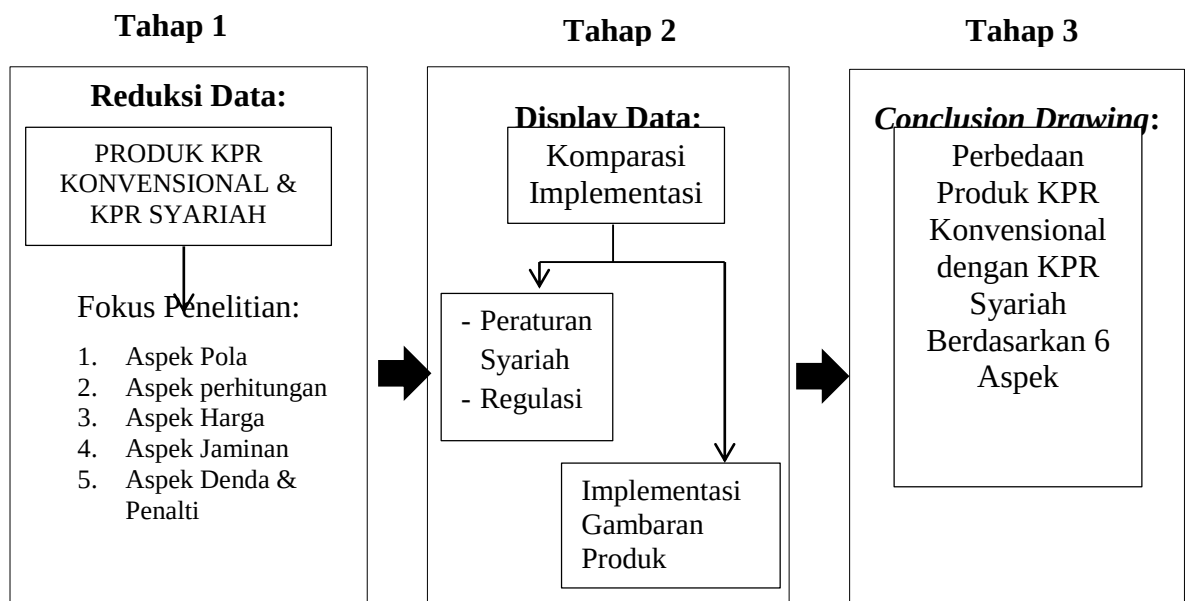
METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini akan membandingkan antara dua kelompok data, yaitu KPR Konvensional dan KPR Syariah berdasarkan fenomena-fenomena yang sedang terjadi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari literatur ilmiah, buku, peraturan perundang-undangan, fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional), jurnal ilmiah atau

riset terdahulu, dan website resmi berbagai bank yang menawarkan produk pembiayaan KPR. Data sekunder berupa website resmi untuk Perbankan Konvensional yang memiliki produk pembiayaan KPR dan dipilih oleh peneliti adalah terdiri dari Bank Mandiri, Bank BRI, dan Bank BTN. Sedangkan bank syariah terdiri dari Bank Syariah Mandiri, Bank BRI Syariah, Bank Muamalat, dan Bank Permata Syariah.

Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian kualitatif menurut Miles & Huberman (1984) yang dijelaskan oleh Sugiyono (2005:91), terdiri dari tiga tahap proses, yaitu reduksi data, display data, dan *conclusion drawing*, sebagai berikut:



Keterangan:

1. Tahap 1, Reduksi data

Penulis mencari data terkait pembiayaan produk KPR Konvensional dan KPR Syariah yang berfokus pada 6 aspek yang telah ditetapkan untuk penelitian ini, yaitu aspek pola, perhitungan, harga, jaminan, denda, dan penalti.

2. Tahap 2, Display data

Penulis mencoba untuk menyajikan data berdasarkan dua kelompok data yaitu KPR Konvensional dan KPR Syariah berdasarkan peraturan syariah dan regulasi terkait serta implementasi gambaran produknya agar terorganisasi dengan baik sehingga mudah dipahami.

3. Tahap 3, Conclusion drawing

Terakhir, penulis akan menarik kesimpulan terkait perbedaan implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah berdasarkan 6 aspek, yaitu aspek pola, perhitungan, harga, jaminan, denda, dan penalti.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Produk KPR Konvensional dan KPR Syariah di Indonesia

Pembiayaan KPR ini pada umumnya dan pada awalnya adalah KPR Konvensional, dimana pada pembiayaan KPR Konvensional ini transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok uang dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu (Gozali, 2005:33). Namun, sejak bisnis properti yang sempat terpuruk akibat kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) yang akan kembali terjadi seiring dengan menurunnya tingkat suku bunga yang diterapkan oleh Bank Indonesia, dan besarnya jumlah dana yang disalurkan untuk KPR serta besarnya daya serap KPR sehingga perbankan syariah mulai banyak yang merilis produk kepemilikan rumah secara syariah sejak tahun 2005 (Murdiati, 2008:134).

Dikutip dari laman Edukasi Perbankan Direktorat Perbankan Syariah BI, pola perhitungan bunga kredit pada KPR Konvensional terdapat 2 pola atau jenis, yaitu: Metode bunga anuitas/efektif dan Metode bunga flat. Metode bunga efektif/anuitas: Sistem pembayaran yang dilakukan pada setiap selang waktu yang teratur dalam jumlah yang sama atau tetap disebut anuitas. Dengan metoda ini nominal angsuran bunga setiap periode atau bulan akan menurun, sedangkan angsuran pokok semakin meningkat. Metode bunga flat: Pada metode ini, perhitungan bunga selalu menghasilkan nilai bunga yang sama setiap bulannya karena bunga dihitung dari prosentasi bunga dikalikan pokok pinjaman awalnya.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015, perhitungan kredit dan nilai agunan dalam perhitungan rasio LTV untuk Bank Umum ditetapkan berdasarkan:

- a. uang Jaminan yang selanjutnya disebut Deposit adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada Bank dalam rangka kepemilikan Properti.
- b. nilai taksiran yang dilakukan penilaian intern bank atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan.

Sedangkan untuk aspek denda, denda itu sendiri merupakan hukuman untuk nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR dengan membayar sekian persen dari sisa hutangnya (Muhammad, 2015). Sedangkan penalti merupakan denda yang dikenakan apabila KPR dilunasi sebelum waktunya yang telah ditetapkan sejak awal (Compareas, 2015).

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 pasal 3 poin (2) jenis akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR Syariah terdiri dari tiga, yaitu:

1. Akad *murabahah* atau akad *istishna'*
2. Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) atau syirkah
3. Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik)

Menurut Fatwa DSN No:04/DSN-MUI/IV/2000: *Murabahah* merupakan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Menurut Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008: *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau

Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Menurut Fatwa DSN No:27/DSN-MUI/III/2002: *Al-ijarah Al-muntahiyah Bi Al-tamlik* adalah Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, yang hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 Pasal 1: Uang Jaminan yang selanjutnya disebut Deposit adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada Bank dalam rangka kepemilikan Properti yang dilakukan dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Agunan yang dimaksud untuk pembiayaan KPR adalah berupa properti yang nilai agunannya berdasarkan harga penilaian terakhir. Berdasarkan fatwa DSN No:04/DSN-MUI/IV/2000, Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka akan dikenakan denda atau penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Pada pembiayaan KPR Syariah tidak ada penalti, keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan menjelaskan bahwa jika nasabah ingin melakukan percepatan pelunasan, maka nasabah cukup membayar sisa total kewajibannya.

Implementasi Produk KPR Konvensional dan KPR Syariah di Indonesia

Pada saat ini, sebagian besar perbankan di Indonesia menggunakan suku bunga kompetitif untuk fasilitas pembiayaan kreditnya, misalnya seperti pada Bank BRI, Bank BTN, dan Bank Mandiri. Hal tersebut terjadi pasca berlakunya ASEAN Economic Community (AEC) pada Tahun 2015, karena apabila bunga bank nasional lebih tinggi dari Malaysia atau Negara lainnya maka dikhawatirkan akan kalah saing dengan bank dari Negara lain (Saputra: 2013). Sehingga perbankan nasional mulai melakukan penyesuaian suku bunga agar lebih kompetitif.

Selain beban bunga, perbankan juga membebankan biaya administrasi, biaya provisi dan lain-lain kepada nasabah. Misalnya pada KPR BRI, untuk cicilan berdasarkan penghasilan per bulan maka akan dikenai beban administrasi dan beban provisi sebesar 1%, sedangkan cicilan berdasarkan harga rumah ditambah dengan biaya uang muka.

Berdasarkan simulasi perhitungan kredit, jika nasabah memilih KPR BRI dengan perhitungan berdasarkan penghasilan per bulan, maka besar angsuran per bulannya lebih kecil dari perhitungan berdasarkan harga rumah. Simulasi kredit pembiayaan KPR pada Bank BTN menggunakan suku bunga fixed hanya 1 tahun sehingga suku bunga tahun selanjutnya dapat berubah-ubah. Simulasi kredit pembiayaan KPR pada Bank Mandiri menggunakan prosentase kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya (*Debt Burdened Ratio*) jika dilihat dari gaji bersih per bulannya.

Pada pembiayaan griya BSM, jumlah angsurannya tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Pada KPR BRI Syariah iB dalam pembiayaan dengan akad *murabahah* pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Bagi BRI Syariah, akad *murabahah*

adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (fixed margin).

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah dan pengurangan salah satu bagian (porsi) syirkah dengan sewa. Penerapan akad MMQ ini menggunakan akad *ijarah* sebagai sumber pendapatan. Produk pembiayaan ini menggunakan angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian, margin 9,5% untuk 2 tahun pertama dan selanjutnya mengikuti program dan ketentuan yang berlaku.

Produk PermataKPR iB MMQ adalah pembiayaan yang menggunakan konsep kepemilikan bersama antara Bank dengan Nasabah. Seiring dengan pembayaran angsuran secara bertahap oleh Nasabah, kepemilikan (porsi) Bank akan berkurang sedangkan kepemilikan (porsi) Nasabah akan meningkat, sedangkan produk PermataKPR iB IMBT adalah KPR syariah dengan akad pembiayaan berprinsip sewa disertai pembelian/hibah properti oleh nasabah di akhir periode. Besarnya biaya sewa dapat ditinjau kembali sesuai dengan periode yang telah ditentukan oleh bank.

Jaminan pada pembiayaan KPR berbeda-beda, tergantung dari jenis produk KPR pada perbankan masing-masing. Secara umum persyaratan jaminannya adalah sertifikat tanah (SHGB dan SHM), izin mendirikan bangunan (IMB), dan PBB terakhir. Sedangkan untuk eksekusi jaminan, pada pembiayaan KPR BRI Syariah iB apabila nasabah berada dalam keadaan kolektibilitas 5 atau macet, maka bank BRI Syariah akan memberikan surat peringatan (SP) pada nasabah sebelum melakukan eksekusi jaminan. Prosedurnya adalah ketika nasabah kreditnya pada kolektibilitas 3 atau kurang lancar tetapi nasabah menyanggupi pembayaran, maka bank akan memberi waktu, bank akan mengirim SP sampai dengan 3 kali (sesuai dengan sunnah rasul). Pada KPR Konvensional, apabila nasabah dinyatakan cedera janji atau gagal bayar pada kolektibilitas 5 maka pihak bank atau kreditur akan mengirimkan surat peringatan apabila debitur masih tidak melakukan kewajibannya timbul kewenangan bagi bank untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut.

Pada KPR BRI besarnya denda jika melakukan keterlambatan pembayaran cicilan/angsuran ditentukan berdasarkan besarnya tunggakan (pokok maupun bunga), jangka waktu tunggakan terjadi, dan periode waktu yang dijadikan dasar perhitungan (harian, mingguan, dan seterusnya). Sedangkan Bank Muamalat memberikan denda 300-400 rupiah per hari keterlambatan.

Pengenaan penalti karena pelunasan maju pada KPR BTN dikelompokkan berdasarkan suku bunga program kerjasama dan non program kerjasama. Sedangkan pada KPR BRI Syariah iB, dibebaskan dari penalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo, tetapi pada produk pembiayaan permataKPR iB dikenakannya penalti pelunasan kepada nasabah berdasarkan pelunasan sebagian atau seluruhnya.

Perbandingan Produk KPR Konvensional dengan KPR Syariah

Perbedaan KPR Konvensional dengan Syariah terdiri dari: 1) akad atau perjanjian awalnya, KPR Konvensional hanya menggunakan satu akad sedangkan KPR Syariah menggunakan tiga jenis akad, yaitu Murabahah, Musyarakah

Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyahh Bit Tamlik. 2) pengenaan marginnya, KPR Konvensional menambahkan bunga sebagai marginnya, sedangkan KPR Syariah menggunakan sistem bagi hasil. 3) pengenaan biaya tambahannya sebagian besar sama saja KPR Konvensional dengan Syariah, yang membedakan adalah pada akad IMBT dan MTQ dimana ditambahkan pula biaya balik nama untuk sertifikat tanah pada akhir masa angsuran.

Kemudian selanjutnya adalah yang ke-4) KPR Konvensional menggunakan bunga fluktuatif/kompetitif sedangkan KPR Syariah cicilannya akan tetap sama sampai akhir masa angsuran untuk akad murabahah, tetapi pada akad IMBT dan MTQ menggunakan metode efektif. 5) total harga pada KPR Konvensional disertai dengan bunga yang melakukan penyesuaian pada suku bunga negara lain se-ASEAN, dimana pada saat penyesuaian tersebut menghasilkan suku bunga KPR Konvensional rendah maka total harganya dapat lebih rendah ketimbang KPR Syariah yang fixed, begitupun sebaliknya.

Perbedaan yang ke-6) untuk jenis jaminan yang dijadikan agunan antara KPR Konvensional dengan KPR Syariah sama saja disesuaikan dengan jenis produknya pada perbankan masing-masing, yang membedakan adalah prosedur ekspansi jaminannya dimana pada KPR Konvensional SP (Surat Peringatan) dikirim kepada nasabah pada saat nasabah pada kolektibilitas 5, sedangkan pada KPR Syariah SP (Surat Peringatan) dikirim pada saat nasabah pada Kolektibilitas 3 dan SP akan dikirim sebanyak 3 kali mengikuti sunnah Rasul. 7) perbedaan yang menonjol pada pengenaan denda adalah sifat transparansinya, dimana KPR Konvensional tidak memberitahukan besar prosentase diawal perjanjian, sedangkan KPR Syariah memberitahukan besarnya prosentase denda sejak diawal perjanjian serta alasan mengapa denda akan dikenakan. 8) sebenarnya jelas perbedaan pengenaan penalti KPR Konvensional dengan Syariah, dimana KPR Syariah seharusnya tidak mengenakan penalti tetapi terdapat salah satu bank syariah di Indonesia yang menerapkan penalti yaitu bank permata syariah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Mengacu pada perumusan masalah serta analisis dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik beberapa simpulan bahwa antara implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah terdapat beberapa perbedaan dan persamaan diantaranya adalah:

1. Perbedaan pertama KPR Syariah dengan KPR Konvensional adalah pada polanya, Konvensional hanya menggunakan akad jual beli, sedangkan Syariah menggunakan akad murabahah, akad musyarakah mutanaqishah, dan akad ijarah muntahiyah bittamlik.
2. Perbedaan kedua untuk pengenaan biaya tambahannya yang membedakan adalah pada akad ijarah KPR Syariah, selain itu biaya tambahannya sama.
3. Cara mengeksekusi jaminan KPR Konvensional pengiriman SP pada kolektibilitas 5, sedangkan KPR Syariah pengiriman SP dari kolektibilitas 3 diberi waktu sampai dengan kolektibilitas 5 dan dengan pengiriman SP sampai dengan 3 kali.
4. Perbedaan pengenaan denda pada KPR Konvensional dengan KPR Syariah yang paling menonjol adalah sifat transparansinya, dimana pada KPR Syariah besarnya denda diberitahu oleh pihak bank dari sejak awal, sedangkan pada

KPR Konvensional baru diberitahu setelah transaksi terjadi. Penalti pada KPR Konvensional ditentukan berdasarkan suku bunga program kerjasama atau non program kerjasama, sedangkan KPR Syariah tidak dikenakan biaya penalti kecuali pada permataKPR iB.

Setiap bank menerapkan kebijakan yang berbeda-beda untuk produk KPRnya, oleh karena itu peneliti menjelaskan beberapa contoh produk KPR Syariah yang sudah mengikuti peraturan Fatwa DSN sehingga berbeda dengan KPR Konvensional dan yang belum mengikuti peraturan Fatwa DSN dengan baik sehingga tidak ditemukan perbedaan dengan KPR Konvensional.

Keterbatasan dan Saran

Keterbatasan penelitian dalam penelitian ini adalah peneliti hanya mendapatkan sedikit data tentang ekspansi jaminan karena minimnya literatur tentang implementasi ekspansi jaminan pada KPR Konvensional, selain itu juga terdapat perbedaan pola transaksi antara satu bank syariah dengan bank syariah lainnya meskipun dengan akad yang sama sehingga peneliti mengalami kesulitan dalam hal menyimpulkan perbedaannya.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah peneliti diharapkan dapat melakukan pengumpulan data primer dengan teknik wawancara ke beberapa perbankan serta nasabah yang menggunakan produk pembiayaan KPR dalam melakukan penelitiannya. Selain itu karena implementasi pembiayaan KPR pada setiap perbankan berbeda-beda maka lebih baik penelitian selanjutnya difokuskan pada suatu bank yang memiliki produk KPR Konvensional dan KPR Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alisjahbana & Wirawan, I.B. 2008. *Rumahku Impianku*. Jakarta: Humas BAPERTARUM - PNS.
- Al-Muslih, A. & Shawi, S. 2004. *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Daarul Haq.
- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badri, M, A. 2012. *KPR Bank Syariah Ternyata Penuh Dengan Riba*. Diambil dari <http://www.pengusahamuslim.com>. Diakses pada 28 Februari 2012.
- Bank Indonesia. 2008. *Memahami Bunga Kredit*. Diambil dari <http://www.bi.go.id> . Diakses pada 2008.
- Bank Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan To Value* Atau *Rasio Financing To Value* Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit.

- Best, J.W. 1982. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Surabaya: Usaha Nasional Donald.
- Brueggeman, W.B & Fisher, J.D. 1997. *Real Estate Finance and Investments*. United States of America: The McGraw-Hill Companies, Inc.
- Budisantoso, T & Triandari, S. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
- Budisantoso, T & Triandari, S. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
- Compareas. 2015. *Anda Boleh Pilih: KPR Bank Syariah atau dari Bank Konvensional*. Diambil dari <http://www.halomoney.co.id>. Diakses pada 07 April 2015.
- Desi, S. 2012. Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Permata. Tesis. Surabaya: Fakultas Ekonomi, Universitas Airlangga.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta : MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antara Lembaga Keyangan Syariah (LKS)*. Jakarta : MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*. Jakarta : MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah*. Jakarta : MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Jakarta : MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2013. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan*. Jakarta : MUI
- Diyanti, A. 2012. Analisis Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Terjadinya Non- Performing Loan (Studi Kasus pada Bank Umum Konvensional yang Menyediakan Layanan Kredit Pemilikan Rumah Periode 2008-2011). Skripsi. Semarang: Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro.
- Fatmasari, N. 2013. Analisi Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi UNESA*. Volume I (3).
- Febrina, M. V., & Dwiastutingsih, R. 2009. Perbandingan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada BRI Syariah Dengan BRI Konvensional. Skripsi. Jakarta: Fakultas Ekonomi, Universitas Gunadarma.
- Ganet. 2010. *Permata Raih Dua Penghargaan Untuk Produk Syariah*. Diambil dari <http://www.banten.antaranews.com>. Diakses pada 16 Agustus 2010.

- Gozali, A. 2005. *Jangan Ada Bunga Diantara Kita*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.
- Hosen, N.A & Firdaus, F.M. 2012. Efisiensi Bank Umum Syariah Menggunakan Pendekatan *Two-Stage Data Envelopment Analysis*. Skripsi. Jakarta: *Faculty of Sharia and Law, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah*.
- Imawati. 2011. Aplikasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Dengan Prinsip Murabahah Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Solo. Skripsi. Surakarta: Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret.
- Karunia, R. 2016. *Kredit Tanpa Agunan*. Diambil dari <http://www.cermati.com>. Diakses pada 07 May 2016.
- Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
- Martin, L, A. 2015. *Bank Muamalat Kembali Raih Penghargaan Tingkat Internasional*. Diambil dari <http://www.swa.co.id>. Diakses pada 21 September 2015.
- Martono, H.D.A. 2002. *Manajemen Keuangan: Edisi Pertama*. Yogyakarta: Ekonosia.
- Masterbudi. 2014. *Pilih KPR Bank Syariah Atau Bank Konvensional, Cermati Perbedaannya*. Diambil dari <http://www.pewartaekbis.com>. Diakses pada 03 September 2014.
- Misbahuddin & Hasan, I. 2013. *Analisis Penelitian Dengan Statistik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Moleong. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Muhammad. 2015. *Perbedaan KPR Bank Konvensional Dengan Bank Syariah*. Diambil dari <http://www.syariahbank.com>. Diakses pada 07 Mei 2015.
- Muttaqien. 2012. Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia. Skripsi. Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Nawawi, H.H. 1983. *Metode Penelitian Deskriptif*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nazir, M. 2005. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2015. *Statistik Perbankan Syariah*. Diambil dari <http://www.ojk.go.id>. Diakses pada Juni 2015.
- Peter. 2008. Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional Dengan KPR Syariah. Skripsi. Bandung: Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen, Maranatha Christian University.

- Rezkisari, I. 2015. *Plus Minus Melunasi KPR Sebelum Waktunya*. Diambil dari <http://www.republika.co.id>. Diakses pada 22 Januari 2015.
- Rohmi, K.P. 2015. Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Skripsi*. Wonorejo: Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Institut Agama Islam Syarifuddin.
- Saputra, D.R. 2013. *Bunga Bank 2015 Diperkirakan Lebih Kompetitif*. Diambil dari <http://www.ekbis.sindonews.com>. Diakses pada 11 April 2013.
- Saputra, R. 2013. *Pengertian Bank Konvensional dan Definisi Serta Prinsip*. Diambil dari <http://www.bsribd.com> . Diakses pada 28 Juni 2013.
- Siamat, D. 2005. *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Soejono, A. 2007. *Didaktik Metodik Umum*. Universitas Michigan: Bina Karya.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. 1998. Jakarta
- Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. 2008. Jakarta
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. 1992. Jakarta
- Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Yudis. 2015. *Housing Estate Awards 2015 Mencakup 33 Penghargaan*. Diambil dari <http://www.housing-estate.com>. Diakses pada 11 Desember 2015.
- Yusof, R. 2004. *Penyelidikan Sains Nasional*. Malaysia: PTS Publication & Distributors Sdn Bhd.