

Peran perbankan syariah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah

Syarifah Rara Warda Nyrvana¹, Nurkhalifah²

^{1,2}, Program Studi Manajemen, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
e-mail: 230501110191@student.uin-malang.ac.id

Kata Kunci: Perbankan syariah; Pembiayaan; Kepemilikan Rumah; Murabahah; Ijarah; Musyarakah

Keywords: Islamic banking; Financing; Mortgage; Murabahah; Ijarah; Musyarakah

ABSTRAK

Tujuan artikel ini adalah membahas mengenai peran perbankan syariah pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR). Melalui metode studi literatur berdasarkan sumber yang di analisis, artikel ini membahas bagaimana peran yang dimiliki dalam pembiayaan KPR sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Dari beberapa sumber yang di dapat dan di olah kembali, artikel ini membahas keunggulan serta kekurangan serta akad yang di gunakan dalam pembiayaan ini. Perbankan syariah memiliki peran penting dalam membantu nasabah dalam kepemilikan rumah dengan menyediakan pembiayaan dan metode pembayaran yang telah di

sepakati. Kesimpulannya, artikel ini membahas bagaimana peran perbankan syariah dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan prinsip-prinsip syariah untuk membantu nasabah yang membutuhkan. Dari hasil yang didapatkan bahwasanya KPR ini sangat membantu para nasabah dalam pembiayaan rumah.

ABSTRACT

The purpose of this article is to discuss the role of Islamic banking in mortgage financing. Through a literature study method based on analyzed sources, this article discusses the role played in mortgage financing under Islamic principles. From several sources that have been obtained and processed again, this article discusses the advantages and disadvantages as well as the contracts used in this financing. Sharia banking has an important role in helping customers with home ownership by providing financing and agreed payment methods. In conclusion, this article discusses the role of Islamic banking in mortgages with Islamic principles to help customers in need. From the results obtained, this mortgage is very helpful for customers in home financing.

Pendahuluan

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat tanpa adanya usur riba, gharar, maysir. Transaksi yang berlaku pada bank syariah diawali dengan akad yang telah di sepakati oleh bank dan juga nasabah. Sama halnya yang berlaku pada bank Muamalat Indonesia yang merupakan bank syariah pertama di Indonesia. Bank ini memiliki berbagai produk unggul salah satunya dengan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif yang ditawarkan memiliki berbagai macam produk seperti barang, kendaraan dan juga rumah.(sudarsono, 2003). Pada pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disebut kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank muamalat terdapat beberapa sistem akad yaitu akad Murabahah dan akad Musyarakah. Akad murabahah atau akad jual beli adalah akad yang dilaksanakan dengan uang tunai ketika barang telah di terima atau membayar dengan cara di cicil (angsuran) ketika barang telah di terima. Sedangkan pembiayaan pada akad musyarakah yaitu akad yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih untuk kepentingan suatu kegiatan yang mana



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

dari masing-masing pihak memberikan dana dengan jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian.

Kredit pemilikan rumah (KPR) syariah merupakan produk pembiayaan yang memiliki jangka waktu panjang, menengan dan pendek sesuai prinsip-prinsip pada syariat agama Islam. Adanya kerjasama antara bank dan nasabah merupakan prinsip dasar yang dimiliki KPR syariah. Kerjasama mengenai kepemilikan rumah ini memiliki keterkaitan dengan pembagian keuntungan, kepemilikan, dan juga resiko pada kepemilikan rumah tersebut. KPR syariah tentu memiliki perbedaan dengan KPR pada bank konvensional, salah satu hal mendasar dari perbedaan ini ialah pada proses transaksinya, yang mana KPR pada bank syariah menerapkan bagi hasil dan rugi dalam pembiayaan mereka pada nasabah. Atau lebih jelasnya, bank syariah akan menyediakan dana untuk membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah sesuai harga yang ditawarkan, kemudian rumah yang telah dibeli tersebut akan disewakan atau dijual pada nasabah dan nasabah akan membayar dengan angsuran atau secara berkalah. Sedangkan pada bank konvensional, mereka hanya menerima transaksi uang yang akan dikenakan bunga bagi nasabahnya. (suyatno et al., 1988)

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dalam memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat adalah penting karena menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat untuk memiliki rumah yang terjangkau. KPR ini memiliki beberapa keunggulan, seperti kepastian kepemilikan rumah setelah melakukan akad kredit di bank, tidak perlu dana penuh, dan mengambil alih dokumen kepemilikan rumah sebagai agunan sampai kreditnya lunas. Tetapi, ada beberapa tantangan dalam pemfasilitan kepemilikan rumah melalui KPR. Sebagian besar masyarakat yang membutuhkan KPR terdiri dari masyarakat yang tinggal di dataran rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk. Namun, alokasi anggaran dalam APBN untuk sektor perumahan masih kalah jauh dibandingkan dengan negara-negara tetangga. Realisasi jumlah unit rumah yang terfasilitasi KPR FLPP masih relatif rendah dibandingkan dengan target RPJM 2010-2014. Untuk lebih memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat, perlu dilakukan langkah-langkah seperti evaluasi terhadap efektifitas pelaksanaan pemberian fasilitas KPR FLPP, meningkatkan alokasi anggaran untuk pembangunan rusunawa/rumah khusus yang secara langsung menyasar kelompok masyarakat miskin, dan melakukan peningkatan kualitas rumah.

Pembahasan

Kontribusi perbankan syariah dalam pembiayaan KPR meliputi inovasi produk, proses pembiayaan, dan keunggulan yang berbeda dibandingkan dengan perbankan konvensional. Produk Inovasi: Perbankan syariah menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan KPR, seperti mudarabah, musyarakah, murabahah, dan ijarah. Hal ini menjamin keamanan investasi dan mengurangi risiko untuk nasabah. Produk KPR syariah pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Proses Pembiayaan: Perbankan syariah tidak menerapkan bunga dalam transaksinya, sehingga tidak menggunakan suku bunga yang biasanya diterapkan oleh perbankan konvensional. Hal ini membuat proses pembiayaan lebih transparan dan mudah dipahami oleh nasabah.

Keunggulan: Perbankan syariah memiliki keunggulan yang berbeda dibandingkan dengan perbankan konvensional. Karena tidak menggunakan bunga, perbankan syariah tidak mengeluarkan biaya bunga yang biasanya diterima oleh perbankan konvensional. Hal ini menjadikan perbankan syariah lebih kompetitif dalam melayani pembiayaan KPR.(Wahyuna & Zulhamdi, 2022). Peran perbankan syariah dalam menyediakan pembiayaan KPR meliputi struktur produk, persyaratan pembiayaan, dan kebijakan pengolahan risiko. Pada aspek struktur produk perbankan syariah menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam membiayai KPR, seperti mudarabah, musyarakah, murabahah, dan ijarah. Hal ini membuat produk KPR syariah berbeda dengan produk KPR konvensional. Contohnya, pada KPR syariah, pihak bank akan menjadi pihak yang membeli rumah yang diinginkan oleh pihak yang mengajukan KPR syariah. Agar kepemilikan rumah jatuh secara utuh kepada kreditur, orang tersebut diwajibkan untuk membayar angsuran setiap bulannya dalam tempo serta besaran yang telah ditentukan

Pada aspek persyaratan pembiayaan KPR syariah berbeda dengan persyaratan pembiayaan KPR konvensional. Hal ini disebabkan oleh prinsip-prinsip syariah yang digunakan dalam pembiayaan KPR syariah. Contohnya, pada KPR syariah tanpa bank, pembeli langsung mencicil kepada pengembang (developer) dengan tidak menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun, baik bank maupun non-bank seperti koperasi. Pada aspek kebijakan pengelolaan risiko perbankan syariah memiliki kebijakan pengolahan risiko yang berbeda dibandingkan dengan perbankan konvensional. Hal ini disebabkan oleh prinsip-prinsip syariah yang digunakan dalam pembiayaan KPR syariah. Contohnya, pada KPR syariah, pihak bank akan memenuhi kebutuhan nasabah, misalnya membelikan barang sesuai permintaan nasabah dan nasabah tersebut akan mencicil sesuai besaran yang disepakati

Dalam pembiayaan KPR syariah, perbankan syariah memiliki fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan uang. Selain itu, perbankan syariah memiliki keunggulan yang berbeda dibandingkan dengan perbankan konvensional, seperti tidak menggunakan suku bunga dan menerapkan prinsip-prinsip syariah yang membuat proses pembiayaan lebih transparan dan mudah dipahami oleh nasabah.(Oleh, 2019) Perbankan syariah menawarkan inovasi produk KPR yang berbasis murabahah, ijarah, atau musyarakah. Berikut adalah analisa masing-masing produk dan manfaat bagi nasabah: Dalam skema pembiayaan murabahah, pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang ditentukan. Nasabah akan membayar angsuran bulanan yang terdiri dari harga rumah yang dijual dan biaya pembiayaan. KPR berbasis murabahah menawarkan keunggulan yang berbeda dibandingkan KPR konvensional, seperti tidak ada biaya bunga dan tidak ada jaminan atau agunan yang diperlukan.

Dalam skema pembiayaan ijarah, pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan biaya sewa yang ditentukan. Nasabah akan membayar angsuran bulanan yang terdiri dari biaya sewa dan biaya pembiayaan. KPR berbasis ijarah menawarkan keunggulan yang berbeda dibandingkan KPR konvensional, seperti tidak ada biaya bunga dan tidak ada jaminan atau agunan yang diperlukan. Dalam skema pembiayaan musyarakah, pihak bank akan bersama-sama membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian

menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang ditentukan. Nasabah akan membayar angsuran bulanan yang terdiri dari harga rumah yang dijual dan biaya pembiayaan. KPR berbasis musyarakah menawarkan keunggulan yang berbeda dibandingkan KPR konvensional, seperti tidak ada biaya bunga dan tidak ada jaminan atau agunan yang diperlukan.

Manfaat bagi nasabah KPR syariah adalah tidak ada biaya bunga, tidak ada jaminan atau agunan yang diperlukan, dan tidak ada risiko kredit yang mungkin terjadi. Hal ini menjadikan KPR syariah lebih transparan, lebih mudah dipahami, dan lebih aman bagi nasabah. KPR syariah juga dapat memenuhi kebutuhan nasabah yang mencari pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.(antonio, 2001). Pembiayaan Murabahah, Ijarah, dan Musyarakah memiliki kelebihan dan kekurangan yang berbeda-beda untuk konsumen yang ingin membeli rumah. Kelebihan Pembiayaan Murabahah memberikan keuntungan kepada konsumen dalam bentuk keuntungan yang diperoleh dari selisih harga jual dan harga beli (Melinda & Segaf, 2023). Kekurangan Pembiayaan Murabahah tidak memberikan kemungkinan untuk mengurangi biaya pembiayaan melalui pengurangan harga jual atau harga beli, seperti yang dapat dilakukan dalam pembiayaan Ijarah.

Kelebihan Pembiayaan Ijarah memberikan kemungkinan untuk mengurangi biaya pembiayaan melalui pengurangan harga jual atau harga beli. Hal ini dapat mempermudah bagi konsumen untuk membayar pembiayaan. Kekurangan Pembiayaan Ijarah tidak memberikan keuntungan yang signifikan kepada konsumen, seperti yang dapat dilakukan dalam pembiayaan Murabahah. Kelebihan Pembiayaan Musyarakah memberikan kemungkinan untuk mengurangi biaya pembiayaan melalui pengurangan harga jual atau harga beli, seperti yang dapat dilakukan dalam pembiayaan Ijarah. Hal ini dapat mempermudah bagi konsumen untuk membayar pembiayaan. Kekurangan Pembiayaan Musyarakah tidak memberikan keuntungan yang signifikan kepada konsumen, seperti yang dapat dilakukan dalam pembiayaan Murabahah.(Luthfi et al., 2021)

Kesimpulan dan Saran

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat tanpa adanya usur *riba*, *gharar*, *maysir*. Transaksi yang berlaku pada bank syariah diawali dengan akad yang telah disepakati oleh bank dan juga nasabah. Sebagian besar masyarakat yang membutuhkan KPR terdiri dari masyarakat yang tinggal di dataran rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk. Dalam pembiayaan KPR syariah, perbankan syariah memiliki fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan uang. Selain itu, perbankan syariah memiliki keunggulan yang berbeda dibandingkan dengan perbankan konvensional, seperti tidak menggunakan suku bunga dan menerapkan prinsip-prinsip syariah yang membuat proses pembiayaan lebih transparan dan mudah dipahami oleh nasabah. Perbankan syariah menawarkan inovasi produk KPR yang berbasis murabahah, ijarah, atau musyarakah. Murabahah, ijarah dan musyarakah tentu memiliki kekurangan serta kelebihan di dalamnya. Manfaat bagi nasabah KPR syariah adalah tidak ada biaya bunga, tidak ada jaminan atau agunan yang diperlukan, dan tidak

ada risiko kredit yang mungkin terjadi. Sehingga hal ini menjadi alternatif bagi masyarakat dalam kepemilikan rumah.

Daftar Pustaka

- Andriani, F. (2014). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia) Fitria. *Journal of Petra Marketing Management*, 2(1), 1–14. <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2078/1554>
- Antonio, syafi'i, muhammad. (n.d.). *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik* (D. Basri & F. Dewi (eds.)). gema insani press.
- Arifin, Z. (1999). *Memahami Bank Syariah : Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*. Alfabet.
- Melinda, Eka and Segaf, Segaf (2023) Implementation of risk management in murabahah financing at BMT UGT Nusantara Pasuruan. *Enrichment: Journal of Management*, 13 (2). pp. 914-920. ISSN 2087-6327 <http://repository.uin-malang.ac.id/16773/>
- Noviarika, K. (2021). *Syariah Indonesia Kcp Magetan Pada Masa Pandemi Covid-19*.
- Rahmah, W. D. (2019). “Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan Kpr Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada BTN Kantor Cabang Malang).” *Jurnal Ilmiah, Universitas Brawijaya*, 10(2), 1–12.
- Sudarsono, H. (2003). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan ilustrasi. ekonisia*.
- Suyatno, T., Marala, D., Abdullah, L., Aponno, thomas, J., Ananda, yunianti, T., & Chalik. (1988). *Kelembagaan Perbankan*. PT gramedia pustaka utama.
- Wahyuna, S., & Zulhamdi, Z. (2022). Perbedaan Perbankan Syariah dengan Konvensional. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(2), 183–196. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.879>