

ANALISIS KOMPARASI PENGHITUNGAN KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH

Sugeng Widodo, Salihah Khairawati

Corresponding author: sugengwidodo@steihamfara.ac.id

STEI Hamfara Yogyakarta

Abstract

The purpose of this research is to analyze whether there are differences in the calculation of profit margins used in conventional banks and Sharia banks related to housing financing. There are three methods that usually used in almost all banks consist of effective methods, annuities and flat, as well as contracts Murabahah in sharia banks. The design of this research is a qualitative study using comparative descriptive methods for analyzing data. Comparison analysis is done to see if there is a comparison between calculation method of profit margin financing of conventional bank and the financing of Murabahah sharia banks. Results found that conventional banks used a flat method to calculate interest income in housing credit financing contract. While Sharia Bank calculates profit margin from buy and sell transactions with a murabahah contract with flat method. This means there is no difference in the method of calculating profit margins between sharia banks and conventional banks.

Keywords : Margin calculation, home financing, sharia bank, conventional bank

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah terdapat perbedaan penghitungan margin keuntungan yang digunakan pada Bank konvensional dan Bank Syariah yang terkait dengan pembiayaan perumahan. Ada tiga metode yang biasanya digunakan di hampir semua bank terdiri dari metode yang efektif, anuitas dan datar, serta kontrak Murabahah di Bank Syariah. Desain penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menggunakan metode deskriptif komparatif untuk menganalisis data. Analisis komparasi dilakukan untuk melihat apakah terdapat perbandingan antara metode penghitungan margin keuntungan pembiayaan Bank Syariah dengan akad murabahah dan pembiayaan Bank konvensional dengan akad kredit. Hasil menemukan bahwa Bank konvensional menggunakan metode flat untuk menghitung pendapatan bunga pada akad pembiayaan kredit perumahan. Sedangkan Bank Syariah menghitung margin keuntungan dari transaksi jual beli dengan akad murabahah dengan metode flat. Artinya pada kenyataannya tidak ada perbedaan metode penghitungan margin keuntungan antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional.

Kata kunci : Penghitungan keuntungan, pembiayaan perumahan, bank syariah dan bank konvensional

PENDAHULUAN

Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah (SPS) yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) total pembiayaan syariah (Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah dan BPR Syariah) mengalami pertumbuhan sebesar 33,47%, yakni pada tahun 2019 (Juni sebesar Rp 353,665 triliun) dibandingkan tahun 2016 (Desember sebesar Rp 264,968 triliun). Porsi pembiayaan syariah yang menduduki tiga besar adalah pembiayaan Murabahah, pembiayaan Musyarakah dan pembiayaan Mudharabah. Total pembiayaan syariah yang disalurkan Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) per Juni 2019 adalah sebesar Rp 343,939 triliun, tumbuh 33,15% dibandingkan dengan periode Desember 2016 sebesar Rp 258,305 triliun, sementara untuk BPR Syariah per April 2017 adalah sebesar Rp 9,726 triliun, tumbuh 45,97% dibandingkan dengan periode Desember 2016 sebesar Rp 6,663 triliun.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah khususnya pasal 1 ayat 2 ditetapkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Selanjutnya, dalam pasal 1 ayat 7 ditetapkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatannya

Dengan mengamati data pada tabel-tabel di atas, tampak secara jelas bahwa

berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Khusus penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan, berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan berupa Statistik Perbankan Syariah edisi bulan Juni 2019, didapatkan data pembiayaan Bank Umum Syariah termasuk Unit Usaha Syariah dan BPR Syariah sebagaimana tercantum dalam tabel-tabel berikut.

Tabel 1. Pembiayaan Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah

No.	Akad	Per Triliyun Rupiah	Prosentasi
1	Mudharabah	14,867	4,31
2	Musyarakah	144,790	42,10
3	Murabahah	162,592	47,25
4	Salam	-	-
5	Istishna	1,838	0,60
6	Qardh	8,950	2,60
7	Ijarah	10,902	3,14
Total	-	343,939	100

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, OJK

Tabel 2. Pembiayaan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

No.	Akad	Per Milyar Rupiah	Prosentasi
1	Mudharabah	204,416	2,10
2	Musyarakah	911,848	9,38
3	Murabahah	7.376,154	75,84
4	Salam	0	0
5	Istishna	43,273	0,45
6	Qardh	207,512	2,13
7	Ijarah	56,447	0,58
8	Mutijasa	926,453	9,52
Total	-	9.726,103	100

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, OJK

baik pada Bank Umum Syariah termasuk Unit Usaha Syariah maupun Bank

Pembiayaan Rakyat Syariah, akad atau transaksi pembiayaan Murabahah sangat mendominasi, yaitu sebesar 47,25% dan 75,84%. Murabahah adalah pembiayaan kelompok pola jual beli. Bank Syariah juga dinamakan bank bagi hasil. Karenanya, khususnya terkait pembiayaan, idealnya yang mendominasi adalah pembiayaan kelompok syirkah, yaitu : Mudharabah dan Musyarakah. Kondisi perbankan syariah yang belum ideal ini menurut penulis masih tergolong wajar mengingat bank syariah dalam bentuk penuh baru lahir pada tahun 1975 ditandai dengan berdirinya *Islamic Development Bank* (IDB). Bandingkan saja dengan perbankan konvensional yang telah berdiri dan operasional ratusan tahun yang lalu. Diharapkan, pelan tapi pasti, di masa mendatang bahwa pembiayaannya akan didominasi oleh kelompok syirkah. Tidak hanya Mudharabah dan Musyarakah saja, tetapi juga Musyarakah Mutanaqisah.

Salah satu produk perbankan konvensional maupun syariah adalah pembiayaan untuk properti di antaranya untuk rumah tinggal. Pada perbankan konvensional adalah KPR-Kredit Pemilikan Rumah. Menurut Deputy Gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, instrumen yang digunakan untuk KPR Syariah adalah Murabahah, Istishna, Mudharabah, dan juga Musyarakah Mutanaqisah. Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah Murabahah (jual beli dengan margin keuntungan), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad Istishna, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati,

serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula. KPR Syariah dengan akad Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

Dominasi pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah tidaklah salah. Namun di kalangan masyarakat masih terdapat persepsi atau penilaian bahwa perbankan syariah belum sepenuhnya memenuhi aspek kesyariahan. Menurut penulis, pemenuhan aspek syariah adalah hal yang utama. Jika perbankan syariah kehilangan aspek kesyariahnya, sama saja kehilangan ruhnya, dan dengan demikian lantas apa bedanya dengan perbankan konvensional ?

Hasil penelitian Idat (2001) menunjukkan bahwa terjadi penurunan kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah. Berdasarkan *survey* dan penelitian mengenai preferensi masyarakat yang dilakukan oleh BI bekerjasama dengan lembaga penelitian Perguruan Tinggi pada tahun 2001 ditemukan adanya keraguan masyarakat terhadap kepatuhan syariah oleh bank syariah. Komplain yang sering muncul adalah aspek pemenuhan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah (*sharia compliance*). Begitu pula menurut Mardian (2015) dan Latif (2016) praktek pembiayaan Murabahah pada bank syariah belum memenuhi ketentuan syariah yakni masih sekedar meminjamkan uang bukan pertukaran barang dengan uang dengan metode *cost plus*.

Pembiayaan untuk perumahan merupakan produk perbankan yang banyak diminati oleh masyarakat baik pada bank konvensional maupun bank syariah. Penelitian mengenai pembiayaan perumahan telah banyak dikaji oleh peneliti-peneliti terdahulu. Razak & Tazwar (2018) melakukan studi terhadap praktek pembiayaan islami untuk perumahan di beberapa negara yang mayoritas penduduknya islam seperti Malaysia, Indonesia, Bangladesh dan Syiria, dengan pendekatan maqashid syariah. Basri, et.al (2016) mempelajari faktor-faktor yang mendorong orang Indonesia memilih pembiayaan islami untuk perumahan. Moh'd & Abdullah (2019) mengkaji tantangan-tantangan metode *cost plus* bagi penghitungan pembiayaan Murabahah untuk perumahan di Zanzibar. Ali (2017) meneliti pembiayaan perumahan bank konvensional dan bank Islam dalam sistem perbankan Turki. Zainal & Sarkam (2017) mengkaji analisis kesesuaian pembiayaan kepemilikan rumah dengan skema Murabahah studi kasus pada unit bisnis islami CIMB Niaga Tbk. Ayumingsih, et.al (2019) mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan Murabahah dalam bank islami. Sedangkan Wulandari, et.al (2016) melakukan pengujian model kontrak perjanjian untuk pembiayaan Murabahah pada perbankan Islam.

Meskipun demikian, kajian tentang pembiayaan islami untuk perumahan ditinjau dengan analisis komparatif terhadap metode perhitungan bank umum dan bank umum syariah serta koreksi terhadap keduanya belum mampu memenuhi kebutuhan berbagai kalangan. Oleh karenanya penulis melakukan analisis

komparatif metode penghitungan margin keuntungan antara pembiayaan rumah pada Bank Konvensional dengan Bank Syariah serta koreksi terhadap keduanya. Analisis perbandingan dilakukan dengan metode penghitungan efektif, flat dan anuitas dikomparasikan dengan perhitungan margin murabahah, serta tinjauan terhadap kesesuaian model perhitungan tersebut menurut fatwa DSN MUI. Bagaimanakah metode penghitungan pembiayaan rumah pada Bank Konvensional melalui akad kredit dan Bank Syariah (melalui akan Murabahah) ? Apakah terdapat perbedaan metode penghitungan margin keuntungan yang digunakan pada Bank konvensional dan Bank Syariah yang terkait dengan pembiayaan perumahan? Apakah akad pembiayaan rumah dengan akad Murabahah pada bank umum syariah telah sesuai dengan ketentuan syariah ?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji apakah terdapat perbedaan metode penghitungan margin keuntungan pembiayaan perumahan pada bank konvensional dan bank syariah? Artikel ini dibagi menjadi lima bagian. Bagian pertama berisi latar belakang, perumusan masalah dan tujuan penelitian. Bagian kedua, penjelasan tentang tinjauan literatur yang diperoleh dari buku dan penelitian-penelitian terdahulu. Pada bagian ketiga menjelaskan metode penelitian. Sedangkan bagian keempat penulis mendeskripsikan hasil dan pembahasan. Artikel diakhiri dengan kesimpulan dan saran bagi penelitian lanjutan.

KAJIAN LITERATUR

Pinjaman atau Kredit KPR

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian. (LPPI, 1980 : 69).

Menurut Bank Indonesia dalam Ikatan Bankir Indonesia (2013), KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit perumahan (KPR) merupakan salah satu jenis dari kredit konsumtif, yaitu fasilitas kredit untuk pembelian, pembangunan, atau renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan vila atau untuk pembelian kavling/tanah matang, atau untuk *refinancing*, dengan jaminan berupa obyek yang dibiayai. Hasbi & Hadi (2015) menyatakan skema kredit perumahan bank konvensional menjadikan suku bunga sebagai dasar keuntungan bank. Bunga atas pinjaman yang harus dibayarkan akan semakin besar dengan semakin panjangnya jangka waktu yang disepakati. Kondisi ini pada akhirnya juga berpengaruh terhadap besaran angsuran yang harus disetorkan nasabah karena adanya fluktuasi bunga yang dibebankan bank kepada nasabah.

Pembiayaan Syariah

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dijelaskan bahwa pembiayaan 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.

Murabahah

Murabahah is a particular kind of sale where the seller expressly mentions the cost of the sold commodity he has incurred, and sells it to another person by adding some profit or mark-up thereon. (Taqi Usmani, 1998 : 71). Murabaha, a "cost-plus sale", in which parties bargain on the margin of profit over the known cost price. The seller has to reveal the cost-incurred by him for acquisition of the goods and provide all cost-related information to the buyer. (Ayub, 2007 : 213). Mengenai keuntungan, AAOIFI (2015 : 211) menyampaikan : "It is permissible that the profit be determined based on a lump sum amount or a certain percentage of the cost price only or the the cost plus the expenses".

Murabahah merupakan akad jual beli yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank dari pemasok ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan. Kepemilikan barang akan berpindah dari bank kepada nasabah segera setelah akad jual beli ditandatangani. Dalam hal bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang (Wakalah), maka akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Razak & Tazwar (2018) menegaskan

Murabahah, cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati oleh kedua belah pihak, dapat dilakukan secara langsung ataupun angsuran secara proporsional dan bank berwenang meminta nasabah untuk menyediakan jaminan untuk mengantisipasi resiko apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad. Bank juga dapat meminta pembayaran uang muka (urbun) oleh nasabah saat awal akad. Selama akad jual beli belum berakhir, harga jual beli tidak boleh berubah, bila terjadi perubahan maka akad menjadi batal. Pada umumnya sering dilakukan dalam pembiayaan kredit perumahan (KPRS).

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. : 04/DSN-MUI/IV/2000, menjelaskan tentang Murabahah berdasarkan pada Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah ditetapkan bahwa:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan

ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Metode Penghitungan Marjin

Menurut Bank Indonesia terdapat 3 jenis perhitungan bunga atau keuntungan yang menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan kredit, yakni perhitungan bunga flat, efektif (*sliding*) dan anuitas. Menurut Budiman dan Susanti (2014) masyarakat acapkali bingung akan perbedaan ketiga metode perhitungan bunga tersebut. Tingkat bunga flat cenderung terlihat lebih menarik, karena jumlah angsurannya bersifat tetap bila dibandingkan dengan tingkat bunga efektif, untuk jumlah dan jangka waktu kredit yang sama. Dalam praktik sehari-hari sebagian bank menggunakan metode flat. Namun tidak semua bank seragam dalam metode perhitungan bunganya, sehingga hal ini menyulitkan nasabah dalam memutuskan pilihan terbaik.

Sebagaimana yang diungkapkan Solihin (2008) untuk bank syariah, margin yang seringkali dikenakan pada nasabah Murabahah atau perjanjian jual beli, ditetapkan pada awal kesepakatan. Karena tidak mengakui adanya istilah bunga, jumlah angsuran tidak akan bertambah atau berlipat, walau di saat nasabah menunggak dalam hal pembayaran angsuran. Pada bank syariah, metode perhitungan margin sebagian besar menggunakan metode flat di mana margin ditetapkan di awal masa pembiayaan hingga pelunasan pembiayaan besarnya tetap atau sama (Razak & Tazwur, 2018). Sama halnya dengan bank konvensional margin keuntungan dengan menggunakan metode flat menghasilkan jumlah total keuntungan hampir dua kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan metode efektif atau anuitas untuk tarif (*rate*) yang sama.

Menurut BI metode penghitungan bunga (keuntungan) sebagaimana di atas :

1. Rumus Metode Perhitungan Bunga

a. Metode Efektif

Perhitungan bunga dengan menggunakan metode efektif terjadi apabila jumlah pembayaran bunga terhadap nilai pokok pinjaman semakin menurun dari suatu periode ke periode berikutnya seiring dengan menurunnya pokok pinjaman, sebagai akibat dari pembayaran pokok pinjaman. Berikut ini rumus penghitungan margin keuntungan berdasarkan metode *sliding* (efektif).

$$\text{Angsuran pokok} = P : J.W$$

$$\text{Bunga} = SP \times i \times (30/360)$$

Keterangan

P = Pokok utang

J.W = Jangka waktu pinjaman

SP = Saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i = suku bunga per tahun

30 = jumlah hari dalam 1 bulan

360 = jumlah hari dalam 1 tahun

b. Metode Anuitas

Perhitungan bunga dengan metode anuitas dapat dilihat dari jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitor tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah di mana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar. Berikut ini rumus penghitungan margin keuntungan berdasarkan metode anuitas (Nugrana, 1983 : 90) :

$$A = \frac{Mi}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$$

Keterangan

A = Anuitas

M = Utang

n = Jangka waktu

i = tingkat suku bunga

c. Metode Flat

Perhitungan bunga dengan menggunakan metode bunga flat terjadi apabila pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman bersifat tetap dari suatu periode ke periode lainnya. Berikut ini rumus penghitungan margin keuntungan

berdasarkan metode anuitas (Santoso, 1996 : 68)

$$\text{Angsuran per bulan} = \frac{NP + (NP \times i \times t)}{n}$$

Keterangan

NP = Nominal pokok pinjaman

i = Tingkat suku bunga flat per tahun

t = Jangka waktu kredit

n = Jumlah bulan angsuran dalam masa kredit (jangka waktu agsuran)

Bunga atau margin keuntungan

Berdasarkan fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 tentang bunga sebagaimana yang ditetapkan sebagai berikut :

Pertama, mengenai Pengertian Bunga (*Interest*) dan Riba.

- a. Bunga (*Interest*/fa'idah) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (al-qardh) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase.
- b. Riba adalah tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penagguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut Riba Nasi'ah.

Kedua, Hukum Bunga (*interest*)

- a. Praktek pembunga uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada jaman Rasulullah SAW, yakni Riba Nasi'ah. Dengan demikian, praktek pembunga

uang ini termasuk salah satu bentuk Riba, dan Riba Haram Hukumnya.

- b. Praktek pembunga tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh Bank, Asuransi, Pasar Modal, Pegadaian, Koperasi, Dan Lembaga Keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Metodologi Penelitian

Desain penelitian ini adalah kualitatif dengan kerangka analisis deskriptif komparatif. Analisis komparatif dilakukan pada aspek perbandingan antara metode penentuan margin keuntungan pembiayaan KPR Bank Umum Syariah dengan KPR Bank Umum Konvensional. Sementara analisis deskriptif dilakukan pada aspek penjelasan data dan fakta-fakta temuan penelitian.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan *Customer Service* dan Bagian pembiayaan pada Bank Umum Konvensional dan Bank Umum Syariah. Adapun data sekunder diperoleh dari sumber literatur teks berupa buku, jurnal-jurnal penelitian, laporan dan informasi yang dirilis oleh BI, OJK dan Bank. Data objek penelitian ini adalah dengan menggunakan dokumen berupa peraturan BI (PBI/SEBI), Peraturan OJK (POJK), serta fatwa DSN MUI dan MUI.

Hasil dan Pembahasan

Penghitungan margin pada Bank Umum Konvensional

Untuk memudahkan pemahaman bagaimana metode penghitungan margin keuntungan, maka peneliti mengajukan

pertanyaan mengenai pembiayaan perumahan kepada pihak Bank Umum Konvensional dengan besaran nilai pengajuan sebagai berikut :

Nilai rumah yang mana harga tanah dan bangunan rumah tinggal sebesar Rp 350 juta, dengan dana milik sendiri sebesar Rp 50 juta yang dijadikan uang muka (*voorschot*). Jangka waktu pembiayaan (5 tahun) yang diangsur secara bulanan dengan tarip tetap. Berdasarkan data tersebut, maka perhitungannya adalah demikian :

Harga tanah dan bangunan sebesar
 Dana sendiri
 Utang pokok (principal).....

Pihak Bank Umum Konvensional, memberi piutang uang {bagi debitur adalah utang (pokok) uang sebesar Rp 300 juta}. Berdasarkan utang pokok sebesar Rp 300 juta tersebut dan dengan masa angsuran 5 tahun, maka penghitungan yang diterapkan pada Bank Umum Konvensional dengan metode anuitas atau flat di mana besarnya angsuran yang disimulasikan berdasarkan tabel angsuran pada brosur bank adalah sebesar Rp 6.154.959, maka dapat disimulasikan melalui simulasi kredit bunga sistem pada bank ¹, baik dengan metode perhitungan bunga anuitas maupun

¹ Pembaca dapat menghitungnya seperti berikut : setelah membuka Google, ketik “Simulasi Kredit Bunga Anuitas”, kemudian isi nominal pada “Jumlah Pinjaman”, “Lama Pinjaman” dalam bulan, dan tarip/rate “Bunga Pinjaman” per tahun, lalu klik “Kalkulasi”, tunggu sebentar nanti akan muncul tabel perhitungan secara lengkap (Bulan, Angsuran Bunga, Angsuran Pokok, Total Angsuran, dan Sisa Pinjaman) mulai dari bulan ke 0 sampai dengan bulan terakhir (misal jangka waktu kredit selama 5 tahun, berarti bulan terakhir adalah 60). Lakukan hal yang sama untuk penghitungan dengan metode perhitungan bunga tetap atau flat.

flat, dengan hasil tarip bunga sebagai berikut :

1. Metode anuitas adalah sebesar 8,499998% per tahun (rincian global lihat tabel nomor 3 di bawah), sedangkan dengan:
2. Metode flat adalah sebesar 4,61983604% per tahun (rincian global lihat tabel nomor 4 di bawah) .

Tabel 3. Anuitas Bunga Pinjaman 8,499998% / Tahun (BUK) dalam Rupiah

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	300.000.000,00
1	124.999,50	4.029.959,61	6.154.959,11	295.970.040,39
2	2.096.453,96	4.058.505,15	6.154.959,11	291.911.535,24
3	2.067.706,22	4.087.252,89	6.154.959,11	287.824.282,35
4	2.038.754,85	4.116.204,26	6.154.959,11	283.708.078,10
30	1.209.603,52	4.945.355,59	6.154.959,11	165.822.239,86
40	847.928,35	5.307.030,76	6.154.959,11	114.400.529,66
50	459.802,33	5.695.156,78	6.154.959,11	59.218.128,22
60	43.290,97	6.111.668,14	6.154.959,11	0,00
Total	69.297.546,54	300.000.000,00	369.297.546,54	-

Tabel 4. Flat Bunga Pinjaman 4,61983604 %/ Tahun (BUK) dalam Rupiah

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	300.000.000,00
1	1.154.959,01	5.000.000,00	6.154.959,01	295.000.000,00

2	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	290.000. 000,00
3	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	285.000. 000,00
4	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	280.000. 000,00
30	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	150.000. 000,00
40	1.154.95	5.000.00	6.154.95	100.000.

Dengan demikian, ilustrasi tersebut memberikan deskripsi dengan metode penghitungan margin keuntungan bank konvensional menggunakan metode anuitas dimana besaran bunga yang ditetapkan 8,49 % sedangkan dengan metode flat besaran bunga yang ditetapkan 4,61 %.

Penghitungan Margin pada Bank Umum Syariah

Berdasarkan simulasi pembiayaan rumah pada Bank Umum Syariah dengan akad pembiayaan Murabahah di mana harga barang Rp 350 juta dan uang nasabah sebesar Rp 50 juta, dan realisasinya juga berupa uang (hutang pokok) sebesar Rp 300 juta dengan masa angsuran 5 tahun diperoleh besaran angsuran per bulan sebesar Rp 6.711.296. Angka tersebut diperoleh dari simulasi penghitungan pada Bank Umum Syariah. Nilai tersebut dianalisis dengan melakukan perbandingan tabel margin murabahah pada Bank Umum

	9,01	0,00	9,01	000,00
50	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	50.000.0 00,00
60	1.154.95 9,01	5.000.00 0,00	6.154.95 9,01	0,00
Total	69.297.5 40,60	300.000. 000,00	369.297. 540,60	-

Syariah, maka diperoleh atau diketahui bahwa margin keuntungan Bank Umum Syariah:

1. Sebesar 12,25 % per tahun dengan menggunakan metode anuitas tahun (rincian global lihat tabel nomor 5 di bawah), sedangkan keuntungan:
2. Sebesar 6,845184% per tahun dengan menggunakan metode flat (rincian global lihat tabel nomor 6 di bawah).

Tabel 5. Margin Murabahah 12.25 %/Tahun (BUS) dalam Rupiah

Bulan	Angsuran Marjin	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	300.000. 000,00
1	3.062.50 0,00	3.648.79 6,11	6.711.29 6,11	296.351. 203,89
2	3.025.25 1,87	3.686.04 4,24	6.711.29 6,11	292.665. 159,65
3	2.987.62 3,50	3.723.67 2,61	6.711.29 6,11	288.941. 487,04
4	2.949.61 1,01	3.761.68 5,10	6.711.29 6,11	285.179. 801,94
30	1.812.75 1,68	4.898.54 4,44	6.711.29 6,11	172.677. 129,99
40	1.289.08 3,79	5.422.21 2,32	6.711.29 6,11	120.855. 383,71
50	709.434,	6.001.86	6.711.29	63.493.7

	37	1,74	6,11	50,12
60	67.818,8 3	6.643.47 7,28	6.711.29 6,11	0,00
Tot al	102.677. 766,80	300.000. 000,00	402.677. 766,80	-

Tabel 6. Marjin Murabahah
6,845184% / Tahun (BUS) dalam
Rupiah

Bulan	Angsuran Marjin	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	300.000. 000,00
1	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	295.000. 000,00
2	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	290.000. 000,00
3	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	285.000. 000,00
4	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	280.000. 000,00
30	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	150.000. 000,00
40	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	100.000. 000,00
50	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	50.000.0 00,00
60	1.711.29 6,00	5.000.00 0,00	6.711.29 6,00	0,00
To tal	102.677. 760,00	300.000. 000,00	402.677. 760,00	-

Padahal, sebagaimana telah disampaikan di muka bahwa : *“Murabahah is a particular kind of sale where the seller expressly mentions the cost of the sold commodity he has incurred, and sells it to another person by adding some profit or mark-up thereon. (Taqi Usmani, 1998 : 71). Murabaha, a “cost-plus sale”, in which parties bargain on the margin of profit over the known cost price. The seller has to reveal the cost-incurred by him for acquisition of the goods and*

provide all cost-related information to the buyer. (Ayub, 2007 : 213)”.

Realisasi pembiayaan dengan akad Murabahah tersebut tidak sesuai dengan pengertian di atas. Esensi transaksi Murabahah adalah jual-beli, dan jual-beli obyeknya adalah barang nyata, dalam hal ini semestinya tanah dan bangunan rumah. Namun realisasi pembiayaannya berupa uang. Ini artinya bukannya memberikan pembiayaan Murabahah dalam pengertian jual-beli barang nyata, tetapi menyediakan kredit atau pinjaman uang untuk dibelikan rumah. Dengan kata lain, sebagaimana telah disampaikan di muka, bahwa *“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian. (LPPI, 1980 : 69)”.* Bahwa realisasi fasilitas pembiayaan di atas tidak sesuai dengan ketentuan pada fatwa DSN/MUI No. 4 tentang Murabahah sebagaimana dijelaskan di atas, khususnya ketentuan berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian,

misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Lebih lanjut, perhitungan margin keuntungan Murabahah pada Bank Umum Syariah tersebut memenuhi fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga sebagaimana yang ditetapkan sebagai berikut :

1. Bunga (*Interest/fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase.
2. Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut Riba Nasi'ah.
3. Praktek pembunga-an uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada jaman Rasulullah SAW, yakni Riba Nasi'ah. Dengan demikian, praktek pembunga-an uang ini termasuk salah satu bentuk Riba, dan Riba Haram Hukumnya.
4. Praktek pembunga-an tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh Bank, Asuransi, Pasar Modal, Pegadaian, Koperasi, Dan

Lembaga Keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Pada Bank Umum Syariah terkait praktek pembiayaan dengan akad Murabahah, metode perhitungan margin dapat menggunakan metode anuitas, namun bisa juga yang menggunakan metode flat. Berdasarkan hasil kajian, terkait pembiayaan perumahan (pada nak syariah, metode flat ini memang sangat mudah dalam penghitungan jumlah angsuran per bulannya dengan tampilan *tarip/rate* yang rendah.

Mudahnya penghitungan dapat digambarkan seperti berikut. Misal seseorang dapat pembiayaan Murabahah untuk pembelian sepeda motor seharga Rp 15 juta dengan uang muka sebesar Rp 3 juta, maka plafon/limitnya sebesar Rp 12 juta dikenakan margin sebesar 10%/tahun selama lima (5) tahun dengan metode perhitungan margin flat, angsuran dilakukan secara bulanan. Besarnya cicilan pokok = $Rp\ 12\ juta : 60\ bulan = Rp\ 200.000,-$. Sedangkan cicilan margin keuntungannya = $\{(Rp\ 12\ juta \times 10\% \times 5) : 60\ bulan\} = Rp\ 6\ juta : 60\ bulan = Rp\ 100.000$

Rendahnya tampilan *taripnya* dapat dilihat sebagaimana contoh perhitungan di atas. Pada Bank Umum Konvensional, untuk angsuran per bulan sebesar Rp 6.154.959,--, untuk metode anuitas sebesar 8,499998 % per tahun, namun dengan metode flat hanya sebesar 4,61983604 % per tahun. Sedangkan pada Bank Umum Syariah, angsuran per bulan sebesar Rp Rp 6.711.296, untuk metode anuitas sebesar 12,25 % per tahun, namun dengan metode flat hanya sebesar 6,845184 % per tahun.

Sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh Budiman & Susanty (2014)

tingkat bunga flat dan anuitas mayoritas dikenakan hanya pada tahun-tahun awal (1 sampai dengan 5 tahun pertama) masa kredit sesuai pada perjanjian kredit, di mana pada periode berikutnya bank akan mengenakan perhitungan suku bunga mengambang (atas sisa pokok pinjaman) yang tidak tercantum acuan pasti yang menjadi dasar tingkat suku bunga tersebut, apakah berdasarkan tingkat suku bunga BI, bunga deposito, ataupun acuan lainnya. Baik bank umum syariah maupun bank konvensional margin keuntungan dengan menggunakan metode flat menghasilkan jumlah total bunga hampir dua kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan metode efektif atau anuitas.

Pembiayaan perumahan Murabahah adalah pembiayaan rumah berbasis *syariah*, di mana unsur-unsur suku bunga dan ketidakpastian yang dilarang. Tidak seperti pembiayaan perumahan dari bank konvensional, pembiayaan perumahan Syariah memiliki penekanan pada tingkat perolehan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati sebelumnya antar penjual dan pembeli bukan dari suku bunga sehingga besarnya angka angsuran tidak akan berfluktuasi, bahkan jika terjadi kenaikan harga rumah.

Dalam konteks yang ideal seharusnya dalam pembiayaan rumah Syariah dari Bank Umum Syariah nasabah menentukan rumah yang diinginkan untuk dibeli dan bank membeli rumah dari pengembang/pemilik dengan harga normal secara tunai, dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi, karena harga tersebut sudah termasuk *mark up* (margin keuntungan). Nasabah kemudian membayar kembali

kepada bank secara cicilan (Maali *et al.*, 2006). Selisih antara harga pasar (harga pokok) dan *mark up* harga (harga jual) adalah keuntungan bagi bank, yang dapat diterima dalam konteks pembiayaan perumahan syariah (Hamid *et al.*, 2011). Menurut Ascarya (2006) dalam Budiman & Susanty (2014) dalam pembiayaan Murabahah, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari, baik secara tunai maupun cicil.

Berdasarkan data di atas serta perhitungan lengkap pada lampiran, dapat diketahui bahwa :

a. Penetapan *pricing*

Perhitungan simulasi pada pembiayaan rumah dari bank umum dan KPRS dari bank umum syariah memiliki kesamaan. Dengan harga tanah dan rumah sebesar Rp 350 juta yang mana nasabah memiliki dana sebesar Rp 50 juta, maka perhitungan keduanya bank umum konvensional dan bank umum syariah yakni mendasarkan pada/bahwa nasabah memiliki utang (uang) sebesar Rp 300 juta.

b. Imbalan

Pada Bank Umum Konvensional perolehan imbalan dihitung dari utang pokok, begitu pula Bank Umum Syariah perolehan imbalan berasal dari utang pokok, bukan berasal dari margin keuntungan atau *mark up* keuntungan yang disepakati antara bank dengan

nasabah yang dihitung dari harga pokok barang.

Dengan demikian, penghitungan margin keuntungan untuk produk pembiayaan perumahan pada bank syariah sejatinya adalah transaksi kredit atau pinjaman uang dan bukannya transaksi jual beli Murabahah sebagaimana dimaksudkan dalam pengertian atau definisi yang sebenarnya, sebagaimana pendapat Taqi Usmani (1998) bahwa Murabahah muncul bukan hanya untuk menggantikan "bunga" dengan "keuntungan", melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperkenankan oleh ulama Syariah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka Murabahah tidak boleh digunakan dan cacat menurut Syariah.

Menurut Wiroso (2005:94) dalam Qomariyah (2014), bagaimana cara menghitung keuntungan ini memang tidak diatur dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). PAPSI hanya mengatur setelah harga jual disepakati dan pembayarannya dilakukan secara tangguh. Dalam PSAK 102 pun, juga tidak menemukan adanya cara menghitung keuntungan pada bank syariah.

Praktik Murabahah khususnya penentuan margin keuntungan yang dikaji tidak sesuai dengan pendapat Muhammad Ayub mengenai praktik Murabahah serta fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 mengenai Ketentuan-ketentuan Umum Murabahah yakni (jual beli komoditas/ barang) dan bebas riba. Oleh karena apabila substansi transaksinya adalah kredit, maka imbalannya pun berupa bunga dan bukannya margin. Juga tidak sesuai dengan ketentuan dalam AAOIFI (2015 : 211) menyampaikan : *"It is permissible that the*

profit be determined based on a lump sum amount or a certain percentage of the cost price only or the the cost plus the expenses". Berdasarkan ketentuan pada AAOIFI tersebut, penghitungan margin keuntungan sangatlah mudah dan sederhana, hanya sekian persen dari harga barang atau ditetapkan sebesar sekian Rupiah. Besaran cicilan per bulan tinggal menghitung dari penjumlahan harga barang ditambah margin keuntungan yang disepakati dibagi lamanya jangka waktu (jumlah bulan).

Kesimpulan dan Saran Penelitian Lanjutan

Berdasarkan diskripsi pada pembahasan diatas serta, maka dapat ditarik kesimpulan bahwametode penghitungan keuntungan pembiayaan rumah pada Bank Umum Syariah tidak berbeda dengan metode penentuan margin keuntungan pada Bank Konvensional. Dinilai dari nominal jumlahnya besaran bunga ataupun keuntungan berbeda, tetapi penghitungan berdasarkan tabel margin anuitas, dan flat menunjukkan bahwa metode yang digunakan oleh bank umum konvensional dengan bank umum syariah sama. Lebih jauh yang seperti di atas belum memenuhi aspek kesyariahan dari sisi penentuan margin keuntungan yakni masih berbasis bunga dan dihitung dari hutang pokok pinjaman. Seyogyanya perbankan syariah yang menerapkan KPRS sebagaimana dipaparkan di atas, kembali kepada pedoman yang sudah digariskan oleh DSN-MUI, khususnya fatwa No. 4 tahun 2000 di atas. Dengan kata lain, KPR Syariah harus *"interest free"*, dan bukannya *"interest based"*. Penghitungan margin keuntungan

sebaiknya mengacu pada ketentuan AAOIFI.

Penelitian lanjutan disarankan untuk mengkaji beberapa fakta empirik berkaitan dengan praktik pembiayaan

perumahan pada bank umum syariah di Indonesia, mengingat pembiayaan Murabahah untuk pembiayaan konsumtif dan produktif cukup dominan.

REFERENSI

AAOIFI-Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, 2015, Shariah Standards, Jeddah, Saudi Arabia.

Ayumingsih, S., Amboningtyas, D., & Seputro, A. (2019). Analysis of Factors That Influence Murabahah Financing In Islamic Banking. *Journal of Management*, 5(5).

Ali, R. M. A. (2017). *Housing finance for conventional and Islamic banks in Turkish banking system* (Master's thesis, Çankaya Üniversitesi).

Baber, H. (2017). A comparative study of Islamic housing finance models and issues. *Qualitative Research in Financial Markets*, 9(2), 168-180, <https://doi.org/10.1108/QRFM-12-2016-005>

Basri, H., Majid, M. S. A., & Wahyuni, D. (2016). Why do Indonesians intend to engage in Islamic Home financing,“. *Skyline Business Journal*, 7(1).

Bank Indonesia (2011), *Potensi, Preferensi dan Perilaku Masyarakat terhadap Bank Syariah di Jawa Barat*, (Jakarta, Bank Indonesia).

Idat, Dhani Gunawan (2002), *Trend Bank Syariah: Penurunan Terhadap Kepatuhan Prinsip Syariah*, Media Akuntansi, edisi 33, h. 30-31.

Ikatan Bankir Indonesia (2013). *Memahami Bisnis Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama

Johny Budiman Yenny Fyfy Susanty (2014), *Analisis Komparatif Penerapan Suku Bunga KPR Bank di Batam*, Jurnal Manajemen, Vol.14, No.1, November, Universitas Indonesia Batam

LPPI-Lembaga Penegmbangan Perbankan Indonesia (1980), *Kamus Perbankan*, Jakarta

Moh'd, F. S., & Abdullah, R. (2019). Challenges on Cost Plus (Murabahah) Based Financing: Zanzibar Experience. *European Exploratory Scientific Journal*, 3(2).

Mulazid, Ade Sofyan, (tt), *Pelaksanaan Sharia Compilence pada Bank Syariah* (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri, Jakarta)

Nugrana, Endi (1983), *Aljabar Untuk Guru/Calon Guru Matematika SMTP-SMTA*, Epsilon Grup, Bandung.

Qomariyah, Nurul (2014), *Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*, Universitas Brawijaya, Malang

Razak, D. A., & Tazwar, F. (2018). Islamic Home Financing Practices In Selected Oic Countries: An Assessment In The Light Of Maqasid Al-Shariah. *Journal of Islamic Management Studies*, 1(2), 1-11.

Redzuan, N. H., & Kassim, S. (2018). *An Analysis of House Price Index as the Alternative Pricing Benchmark for Islamic Home Financing*. In *Proceedings of the 2nd Advances in Business Research International Conference* (pp. 197-207). Springer, Singapore, https://doi.org/10.1007/978-981-10-6053-3_19

Santoso, Ruddy Tri (1996), *KreditUsaha Perbankan, Andi, Yogyakarta*

Solihin, A. I. (2008). *Ini Lho Bank Syariah!*. Jakarta: Hamdalah

Wulandari, P., Putri, N. I. S., Kassim, S., & Sulung, L. A. (2016). *Contract agreement Model for Murabahah Financing in Indonesia Islamic Banking*. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 9(2), 190-204., <https://doi.org/10.1108/IMEFM-01-2015-0001>

Zainal, V. R., & Sarkan, Y. (2017). *Shariah Compliance Of House Ownership Financing With Murabahah Scheme (Study Case at Islamic Business Unit of PT Bank CIMB Niaga Tbk)*. *Online Journal of Research in Islamic Studies*, 4(2), 47-57.

Website :

Bank Indonesia : <http://www.bi.go.id/id/perbankan/edukasi/Default.aspx> diakses tanggal 13 Februari 2019

http://www.simulasikredit.com/simulasi_bunga_anuitas.php diakses tanggal 23 Februari 2019

http://www.simulasikredit.com/simulasi_bunga_tetap.php diakses tanggal 23 Februari 2019

OJK-Otoritas Jasa Keuangan : <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/d-ata-dan-statistik/statistik-tik-perbankan-syariah/Default.aspx> diakses tanggal 12 Februari 2019