

## ANALISIS PERBANDINGAN PERHITUNGAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK KONVENSIONAL DAN SYARIAH (STUDI KASUS PADA BANK MANDIRI DAN BRI SYARIAH)

**Nurma Sari**

*Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Pontianak*

Email: nurmasari7803@gmail.com

### **Abstract**

This research aimed to analyze the different financing calculation for buying house between conventional and Islamic bank. The sample of the research is a conventional bank, bank Mandiri while bank BRI syariah represented Islamic bank. This research was conducted in Pontianak in 2016. It was a qualitative research, and the data were collected through interview with both banks' financing staffs. The results show that the interest calculation of bank Mandiri is based on interest instrument of first year that is 9.50%. Then, because of monthly installment changes annually according to market interest rate, Bank Mandiri through its KPR as a financing product prefers to use annuity interest. This makes interest of KPR Mandiri is cheaper than that of KPR BRI syariah. Yet, BRI Syariah applies fixed monthly installment from the first to last month. It makes the monthly installment of KPR BRI Syariah is cheaper than that of Mandiri.

**Keywords:** Comparison, Financing, KPR, Conventional Bank, Islamic Bank.

### **Abstrak**

Penelitian ini ingin mencoba untuk menganalisis perbedaan perhitungan pembiayaan kepemilikan rumah antara bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional diwakili oleh bank Mandiri, sedangkan bank syariah diwakili oleh bank BRI Syariah. Penelitian ini dilakukan di Pontianak pada tahun 2016. Metode yang digunakan untuk menjawab masalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yakni dengan melakukan wawancara dengan staf bagian kredit/pembiayaan. Selanjutnya dilakukan perbandingan harga yang ditawarkan oleh masing-masing bank dengan mengacu pada plafon kredit/pembiayaan. Hasil analisis menunjukkan bahwa perhitungan bunga Kredit pada bank Mandiri menggunakan instrumen bunga dengan bunga tahun pertama adalah 9,50%. Karena kredit (cicilan bulanan) setiap tahun tidak sama dan tergantung pada tingkat bunga pasaran, maka bank Mandiri dalam hal kredit KPR nya menggunakan bunga anuitas tahunan. Jika dibandingkan selisih harga antara KPR bank Mandiri dengan bank BRI syariah produk KPR non subsidi lebih mahal KPR BRI Syariah, namun berbeda dalam penetapan bunga. BRI Syariah menggunakan angsuran tetap dari bulan pertama sampai dengan akhir angsuran. Jika dibandingkan antara produk KPR Mandiri Primary dengan KPR BRI Syariah bersubsidi, lebih murah KPR BRI Syariah dan sistem angsuran juga berbeda dimana BRI tetap menggunakan sistem angsuran yang tetap dari awal sampai dengan akhir angsuran, sedangkan KPR Mandiri tahun pertama tetap dan tahun selanjutnya mengikuti suku bunga pasar

**Kata Kunci:** Perbandingan, Pembiayaan, KPR, Bank Konvensional, Bank Syariah.

## I. PENDAHULUAN

Sistem perbankan di Indonesia menganut *dual-banking system* yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah yang beroperasi secara berdampingan. *Dual-banking system* ini diakui dan dikenal sejak lahirnya UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian direvisi menjadi UU No. 10 tahun 1998. Yang diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk SK Direksi Bank Indonesia. Dan terakhir adalah UU No. 21 Tahun 2008 tentang bank syariah.

*Dual banking system* atau sistem perbankan ganda yaitu terselenggaranya dua sistem perbankan (konvensional dan syariah) secara berdampingan. *Dalam sistem perbankan ganda ini, kedua sistem perbankan secara sinergis dan bersama-sama memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa perbankan, serta mendukung pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.* Dengan diterapkannya *dual banking system* di Indonesia maka terdapat dua sistem perbankan yang diterapkan di Indonesia. Penerapan sistem perbankan ganda diharapkan dapat memberikan alternatif transaksi keuangan yang lebih lengkap untuk masyarakat. Penerapan sistem perbankan berganda dapat meningkatkan pembiayaan bagi sektor riil secara bersama-sama antara Bank Syariah dan Bank Konvensional.

Walaupun kedua sistem perbankan ini berjalan beriringan, namun ada konsekuensi keyakinan pengelola secara berbeda dari aspek hukum syariahnya. Bagi umat yang meyakini bahwa bank yang menggunakan prinsip bunga dalam hal ini konvensional lebih dihindari karena terkait dengan pengharaman terhadap bunga tersebut. Namun dalam kehidupan sehari-hari masyarakat tetap memerlukan tempat tinggal untuk melindungi keluarga.

Rumah merupakan tempat tinggal yang menjadi kebutuhan utama dalam hidup manusia. Semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan semakin sempitnya lahan perumahan menyebabkan harga unit rumah tinggal menjadi tinggi dan tidak mampu mengejar pendapatan dan tabungan masyarakat. Keadaan ini menyebabkan masyarakat semakin sulit untuk mendapatkan rumah tinggal yang diinginkannya secara tunai. Untuk memecahkan permasalahan tersebut, solusi terbaik adalah melalui fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Dengan adanya pembiayaan KPR ini, masyarakat tidak perlu menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, melainkan hanya dengan menyediakan uang muka. Untuk selanjutnya dapat diangsur hingga waktu yang telah ditentukan. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan. Produk KPR ini dikelola oleh perbankan konvensional, akan tetapi seiring berjalannya waktu maka muncullah pembiayaan rumah dengan prinsip syariah.

Saat ini banyak lembaga keuangan yang menawarkan kredit pemilikan rumah sehingga membuat konsumen menjadi sulit untuk menentukan pilihan. Karena persaingan diantara lembaga keuangan tersebut semakin ketat, tentu saja juga semakin memanjakan konsumen dengan fasilitas yang diberikan oleh lembaga tersebut.

Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga

perantara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang.<sup>1</sup> Begitu juga dengan bank syariah yang juga berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang menjadi landasan untuk mengembangkan produk-produk bank syariah.

Dalam mekanisme perhitungan dan sistem pembayaran perlu dipahami agar dapat memilih KPR yang aman dan sesuai dengan kebutuhan mengingat suku bunga yang semakin tinggi sehingga tidak merugikan dikemudian hari bila harga cicilan menjadi naik dari harga sebelumnya. Biasanya bank berani memberikan KPR apabila antara bank dan konsumen telah mengadakan pengikatan serta konsumen memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh bank. Pada setiap bank memiliki syarat-syarat, prosedur, jenis dan bentuk yang berbeda pada pembiayaan KPR, baik itu bank konvensional maupun bank syariah.

Pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional akan dikenakan bunga sebagai pendapatan bank. Bunga bervariasi antara bank satu dengan bank yang lain, yang saat ini berkisar antara 9-12% pertahun. Ada beberapa sistem perhitungan bunga yang berlaku dalam penyaluran KPR, yaitu sistem bunga *flat* dan *efektif* dan anuitas. Jangka waktu kredit biasanya adalah antara 1 tahun sampai 20 tahun. Semakin panjang waktu kredit yang diambil, maka cicilan yang dibayar akan semakin kecil setiap bulannya. Namun, beban bunga yang ditanggung akan semakin besar karena lamanya pinjaman.

Dalam praktek perbankan syariah, KPR menggunakan pembiayaan *murabahah* (jual beli dengan angsuran). Bank dan nasabah secara bersama-sama mencari, menentukan, dan menawarkan unit rumah tinggal yang akan dibeli kepada pihak ketiga, bank akan membayar pembelian tersebut dan selanjutnya akan dijual kepada nasabah dengan perjanjian keuntungan yang disepakati bersama. Angsuran bulanan akan diperhitungkan dari harga jual ditambah keuntungan yang disepakati, dibagi dengan bulan berjalan pembiayaan. Ada perbedaan antara kredit KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional dan pembiayaan *murabahah* dengan sistem *mark-up* yang ditawarkan oleh bank syariah. Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis perbedaan diantara kedua sistem perbankan yang berbeda landasan tersebut.

## II. LANDASAN TEORI

### Telaah Pustaka

Penelitian mengenai produk-produk pembiayaan pada bank syariah dan konvensional telah cukup banyak dilakukan sebelumnya dengan menggunakan berbagai produk dan objek yang berbeda-beda. Begitu juga dengan pembahasan tentang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang telah dibahas dalam beberapa karya ilmiah peneliti lain, yaitu:

Peter dalam penelitiannya tentang perbandingan perhitungan angsuran KPR konvensional dengan KPR Syariah menyimpulkan bahwa kepastian angsurannya tidak akan naik selama jangka waktu kredit sama halnya dengan KPR yang menggunakan perhitungan bunga *flat rate*. Perbedaan keduanya yaitu terletak pada istilah dan juga cara yang digunakan dalam menangani kasus khusus yang terjadi seperti pada saat terjadi pelunasan ataupun adanya tunggakan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>M. Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Rajawali Press, 2003), h58.

<sup>2</sup>Peter, "Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah", *Jurnal Manajemen*, Vol. 7, No.2, Mei 2008.

Tesis Bahaudin<sup>3</sup> dengan judul “Evaluasi Praktik Produk Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Yogyakarta)” yang meneliti tentang praktik pembiayaan *murabahah*. Dari hasil penelitiannya diperoleh bahwa dari segi obyek, beberapa tidak sesuai dengan konsep *murabahah*, yakni obyek yang tidak jelas atau pengadaannya diwakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri. Begitu pula keuntungan yang dikaitkan dengan jangka waktu. Semakin lama jangka waktunya, maka semakin besar keuntungan yang ditetapkan.

Penelitian Helmi Haris tentang pembiayaan kepemilikan rumah menyatakan bahwa KPR oleh bank-bank syariah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada penanganan khusus untuk operasional perbankan syariah di Indonesia. Sisi positifnya adalah dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh perbankan syariah.<sup>4</sup>

Selanjutnya, tesis Destri Budi Nugraheni<sup>5</sup> dengan judul “Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta” dengan tujuan untuk mengetahui penerapan hak-hak nasabah produk pembiayaan KPR ditinjau dari ketentuan UU Perlindungan Konsumen, Peraturan Bank Indonesia, dan Hukum Ekonomi Islam. Yaitu memberikan deskripsi secara mendalam terhadap penerapan hak-hak nasabah produk pembiayaan KPR, baik sebelum adanya transaksi dengan bank, pada saat transaksi, maupun sesudah transaksi dengan bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak-hak nasabah belum sepenuhnya diterapkan oleh bank sesuai ketentuan dalam UUPK, PBI, dan hukum ekonomi Islam.

Heru Dwi Prasetya<sup>6</sup> dalam jurnalnya yang berjudul “Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank” menjelaskan bahwa bank pemerintah, bank campuran dan bank asing telah menjadikan BI *rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPR. Akan tetapi, pada bank swasta nasional tidak menjadikan BI *rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunganya. Dalam pengujian tingkat sensitifitas didapatkan hasil bahwa BI *rate*, inflasi, suku bunga deposit dan dana pihak ketiga relatif kurang sensitif terhadap suku bunga KPR dari tiap bank baik bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing. Hal ini dapat disebabkan karena rumah merupakan termasuk kebutuhan primer sehingga dengan tingkat bunga berapapun masyarakat tetap membutuhkan rumah.

Penelitian lain yang masih berkaitan dengan pembiayaan adalah Tesis Fakhruddin Cikman<sup>7</sup> yang berjudul “Penyelesaian Piutang *Murabahah* (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)”, yang meneliti dari aspek hukum. Yakni, bila terjadi sengketa antara nasabah pembiayaan *murabahah* dengan bank. Hasil penelitiannya menjelaskan bahwa landasan hukum yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta dalam menyelesaikan nasabah bermasalah tetap merujuk pada peraturan perundangan yang berlaku. Kasus-kasus *murabahah* tidak sampai

---

<sup>3</sup>Bahaudin, (2003), *Evaluasi Praktik Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Yogyakarta)*, Tesis UII Yogyakarta.

<sup>4</sup> Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”, *La-Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1 No. 01, Juli 2007.

<sup>5</sup>Nugraheni, Destri Budi, *Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta*, Tesis (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2007)

<sup>6</sup>Heru DwiPrasetya, *Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank*, Jurnal Ilmiah (Malang: Universitas Brawijaya Malang, 2014).

<sup>7</sup>FakhruddinCikman, *Penyelesaian Piutang Murabahah (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)*, Tesis (Yogyakarta: UII Yogyakarta, 2017).

diselesaikan di Pengadilan Agama, melainkan diselesaikan secara internal antara nasabah dengan pihak bank.

Dari beberapa penelitian di atas, terdapat persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, persamaan dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada produk pembiayaan pada lembaga keuangan syariah (LKS) dan konvensional, namun yang menjadi perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang lain adalah pada perbandingan antara sistem perhitungan bunga dan sistem perhitungan jual beli pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara bank konvensional dengan bank syaria'ah secara menyeluruh ditinjau dari praktik perbankan di Indonesia, hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti

## **Kerangka Teoritik**

### **Bank Umum**

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum merupakan bank yang bertugas melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga-lembaga lainnya.<sup>8</sup>

Bank umum juga sering dikenal dengan bank komersial. Kegiatan bank umum bersifat luas, artinya produk yang ditawarkan oleh bank umum sangat beragam, hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan produk dan jasanya. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bentuk hukum dari bank umum diatur dalam Pasal 21 yaitu dapat berbentuk perusahaan persero, Perusahaan Daerah, Koperasi atau Perusahaan Terbatas (PT). Bentuk hukum yang banyak dipakai oleh bank umum adalah Perseroan Terbatas. Hal ini dikarenakan lebih memudahkan dalam memperlancar dan memperluas usaha.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank konvensional menggunakan dua metode, yaitu:<sup>9</sup>

- 1) Menetapkan bunga sebagai harga, untuk produk simpanan sebagai giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*.
- 2) Untuk jasa-jasa bank lainnya, pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

### **Kegiatan Bank Umum**

Menurut Kasmir<sup>10</sup>, kegiatan bank umum secara lengkap meliputi kegiatan sebagai berikut:

#### 1) Menghimpun Dana (*Funding*)

Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Kegiatan membeli dana dapat dilakukan dengan cara menawarkan berbagai jenis simpanan, seperti giro, tabungan dan deposito. Berbagai jenis simpanan ini memiliki bunga simpanan yang berbeda-beda.

#### 2) Menyalurkan Dana (*Lending*)

Menyalurkan dana merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat. Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank dilakukan melalui

---

<sup>8</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 8.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 23-24.

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 30-37.

pemberian pinjaman atau kredit. Penerima kredit akan dikenakan bunga kredit yang besarnya tergantung dari bank yang menyalurkannya. Mengingat keuntungan utama dari bank konvensional adalah dari selisih bunga kredit dengan bunga simpanan. Secara umum jenis-jenis kredit yang ditawarkan oleh bank konvensional meliputi kredit investasi, kredit modal kerja, kredit perdagangan, kredit produktif, kredit konsumtif dan kredit profesi.

### 3) Memberikan Jasa-Jasa Bank Lainnya (*Service*)

Jasa-jasa bank lainnya merupakan kegiatan penunjang untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana. Dalam praktiknya, jasa-jasa bank konvensional yang ditawarkan meliputi kiriman uang, kliring, inkaso, *safe deposit box*, bank card (kartu kredit), bank notes, bank garansi, bank draft, *letter of credit* (L/C), dan jasa-jasa lainnya.

#### a. Kredit

Dalam bahasa latin kredit disebut *credere* yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian.<sup>11</sup> Disamping itu ada yang mengemukakan tentang pengertian kredit dalam arti ekonomi yaitu “penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa”.<sup>12</sup>

Menurut Undang-Undang Tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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.<sup>13</sup>

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula masalah sanksi apabila si *debitur* ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank-bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah terletak pada bunga bank yang sudah ditetapkan di bank konvensional dan bagi hasil sebagai *mark-up* bagi bank yang berprinsip syariah.

Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:<sup>14</sup>

#### 1. Dilihat dari segi kegunaan

- Kredit investasi, merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru untuk keperluan rehabilitasi.

---

<sup>11</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar...* hlm. 101.

<sup>12</sup> Tomas Suyatno, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. (Jakarta: Gramedia Utama, 1995), 12.

<sup>13</sup> Undang-Undang Perkreditan (Undang-Undang No. 10 tahun 1998), (2002). (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 10.

<sup>14</sup> Kasmir, (2007). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 92-105.

- Kredit modal kerja, merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
- 2. Dilihat dari segi tujuan kredit
  - Kredit produktif, kredit yang digunakan untuk meningkatkan usaha atau produksi atau investasi.
  - Kredit konsumtif, kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.
  - Kredit perdagangan, merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktifitas perdagangan.
- 3. Dilihat dari segi jangka waktu
  - Kredit jangka pendek, merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
  - Kredit jangka menengah, jangka waktu kreditnya berkisar antara satu sampai tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.
  - Kredit jangka panjang, merupakan kredit yang masa pengembaliannya lebih dari tiga tahun.
- 4. Dilihat dari segi jaminan
  - Kredit dengan jaminan, merupakan kredit yang digunakan dengan suatu jaminan.
  - Kredit tanpa jaminan, merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu.
- 5. Dilihat dari segi sektor usaha
  - Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian.
  - Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang.
  - Kredit Industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah, atau industri besar.
  - Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai usaha tambang.
  - Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
  - Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu panjang.
- 6. Dan sektor-sektor lainnya

### **Sistem Bunga Pada Bank Konvensional**

Bunga merupakan tambahan terhadap uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau terhadap uang yang dipinjamkan.<sup>15</sup> Dalam mengoperasikan kegiatan pada bank konvensional ditentukan dari kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik. Menurut Muhammad<sup>16</sup>, suatu tingkat bunga simpanan dikatakan menarik apabila lebih tinggi dari tingkat inflasi, tingkat bunga riil di luar negeri, serta lebih bersaing dalam negeri.

---

<sup>15</sup>Karnaen. A Perwataatmadja dan Hendri Tanjung, (2011), *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, (Jakarta: Celestial Publishing, 2011), 12.

<sup>16</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 58.

Tingkat bunga pinjaman bagi suatu bank adalah merupakan suatu patokan harga untuk suatu produk.<sup>17</sup> Untuk dapat menetapkan harga yang baik, harus mencerminkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Biaya yang sebenarnya dari pendanaan
- b) Alokasi/penetapan harga berdasarkan risiko
- c) Harga yang ditetapkan sudah termasuk dengan biaya pelayanan.

Penyaluran kredit kepada para nasabah dalam perbankan konvensional hanya bisa dinikmati oleh mereka yang mampu membayar tingkat bunga yang berlaku. Akibatnya akan selalu ada kesenjangan dan jurang pemisah antara yang mampu dengan yang tidak mampu/ lemah. Untuk mengurangi kesenjangan tersebut, maka pemerintah menginjeksikan kewajiban-kewajiban ke dalam sistem perbankan konvensional berupa peraturan-peraturan yang memaksakan bank agar memperdulikan kebutuhan kredit masyarakat ekonomi lemah, seperti kewajiban untuk menyalurkan dari portofolio kreditnya sekian persen untuk kebutuhan masyarakat ekonomi lemah.<sup>18</sup>

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Penggunaan metode perhitungan yang akan digunakan sangat mempengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang dibayar akan mempengaruhi jumlah angsuran perbulan, dimana jumlah angsuran terdiri dari hutang/ pinjaman pokok dan bunga. Adapun pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a) *Flate rate*

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis *flate rate* ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.

- b) *Sliding rate*

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya, sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Akan tetapi pembayaran pokok setiap bulannya sama. Angsuran nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis *sliding rate* ini biasanya diberikan kepada sektor produktif, dengan maksud si nasabah merasa tidak terbebani oleh pinjamannya. Dalam literatur lain, *sliding rate* diistilahkan juga dengan *effective rate* yang bermakna perhitungan bunga berdasarkan saldo (sisa) utang di akhir bulan yang bersangkutan dengan memperhitungkan adanya angsuran bulanan sebelumnya.<sup>20</sup>

- c) Anuitas

Anuitas adalah serangkaian penerimaan atau pembayaran dalam jumlah yang sama satu periode tertentu. Pada dasarnya perhitungan bunga secara anuitas hampir sama dengan perhitungan bunga efektif. Hanya saja dalam sistem angsuran anuitas, jumlah cicilan bunga bulan ke-1 hingga terakhir sama besarnya. Konsekuensinya, pembayaran cicilan bunga yang diawal periode besar seiring berjalannya waktu, jumlahnya semakin menurun seimbang dengan penurunan pokok piutang lembaga keuangan konvensional/hutang debitur. Sebaliknya, oleh sebab jumlah angsuran setiap bulannya sama besar selama satu periode kredit/pinjaman, dan dikurangi bunga yang jumlahnya

---

<sup>17</sup> Suharno, *Analisa Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 21.

<sup>18</sup> *Ibid*, 60.

<sup>19</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar ....*, 139-145.

<sup>20</sup> Sugeng Widodo, (2014), *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Penerbit Kaukaba, 2014), 58.



kian menurun, maka sisanya adalah cicilan pokok yang kian lama semakin membesar jumlahnya.

### **Perhitungan Bunga**

Ada beberapa cara melakukan perhitungan bunga yang ditetapkan oleh bank. Kadang-kadang karena pihak calon debitur tidak tahu cara menghitung bunga, maka cara *flat* adalah merupakan suatu trik untuk membujuk calon debitur agar mau mengambil fasilitas pinjaman. Cara perhitungan bunga secara *flat*, terlihat sangat rendah dibanding bila dihitung secara efektif/*sliding*. Misalnya untuk pinjaman 24 bulan tingkat bunga 12% flat, sebenarnya bunga efektif sebesar 24% per tahun.

Menurut Suharno (2003),<sup>21</sup> perhitungan bunga pinjaman dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- Sistem perhitungan *sliding rate*, adalah dilakukan berdasarkan saldo per akhir bulan. Cara demikian sebenarnya kurang disukai oleh sebagian *account officer* karena tingkat bunga yang ditawarkan cukup tinggi, bahkan untuk jangka waktu dua tahun kadang-kadang dua kali lipat dengan tingkat bunga yang dihitung secara *flat*. Rumusnya yaitu:

$$AP = PK/n$$

$$AB = BD \times i/12$$

$$\text{Total angsuran} = PK/n + (Sak \times i/12)$$

Keterangan:

PK = Plafond Kredit

n = Jangka waktu kredit

Sak = Saldo Akhir (Baki Debit)

(i) = *interest* (tingkat bunga per tahun)

- *System flat*

Cara pembebanan bunga secara *flat* dilakukan berdasarkan plafond kredit, sehingga bunga yang dibayarkan setiap bulan sama. Formula *system flat* adalah sebagai berikut:

$$\text{Angsuran Bunga} = PK \times i/12$$

$$\text{Angsuran Pokok} = PK / n$$

$$\text{Total Angsuran} = (PK \times i/12) + PK / n$$

Keterangan:

PK = Plafond Kredit

i = tingkat bunga pinjaman

n = jangka waktu kredit (dalam bulan)

- *System anuitas (rente)*

Cara perhitungan angsuran (pokok dan bunga), dimana jumlahnya setiap periode adalah sama. Metode ini cocok digunakan untuk perhitungan angsuran kredit investasi, kredit kepemilikan rumah, dan kredit kepemilikan kendaraan bermotor. Formula anuitas adalah sebagai berikut:

$$TA + PK \times i/(1-(1+i)^{-n})$$

Keterangan:

TA = Total Angsuran

PK = Plafond Kredit

(i) = Jangka bunga pinjaman

n = jangka waktu kredit (dalam bulan)

### **Bank Syariah**

---

<sup>21</sup> Suharno, *Analisa....*, 27-30.

Definisi Bank syari'ah menurut Muhammad<sup>22</sup> adalah lembaga keuangan perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Bank berdasarkan prinsip syari'ah atau bank syari'ah atau bank Islam, seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syari'ah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle*).<sup>23</sup>

Dari definisi tersebut dikatakan bahwa lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syari'ah Islam. Menurut Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid<sup>24</sup> bank syariah adalah bank yang dalam aktivitasnya, baik dalam penghimpunan dana maupun dalam penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atas dasar prinsip syariah. Dari beberapa definisi tersebut, dapat dikatakan bahwa bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang dalam aktivitasnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan sesuai dengan syari'ah Islam.

### **Pembiayaan**

Pembiayaan secara luas berarti pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dikalangan sendiri maupun oleh yang lain<sup>25</sup>. Menurut sifatnya pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.<sup>26</sup> Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha baik produksi perdagangan maupun investasi. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk kebutuhan.

Menurut pemanfaatannya pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua, yaitu pembiayaan investasi dan pembiayaan modal kerja.<sup>27</sup> Pembiayaan investasi yaitu: pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan yang digunakan serta fasilitas lain yang erat hubungannya dengan hal tersebut. Pembiayaan modal kerja yaitu: pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu hasil jumlah produksi, maupun kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat diwujudkan dalam beberapa produk pembiayaan, sebagai berikut.

### **Produk-Produk Bank Syariah**

Produk bank syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu, produk penghimpunan dana, penyaluran dana dan produk yang berkaitan dengan jasa yang

---

<sup>22</sup> Muhammad, *Manajemen* .....13.

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam: Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007),1.

<sup>24</sup> Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim, 2008), 14.

<sup>25</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 260.

<sup>26</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Rajawali Press, 2003), 148.

<sup>27</sup> *Ibid*, 160.

mendukung dalam kegiatan pokoknya. Sistem yang diterapkan Bank syariah dalam menyalurkan dananya menggunakan beberapa prinsip seperti prinsip bagi hasil, jual beli, dan sewa.

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli.<sup>28</sup> Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad murabahah. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark up*.<sup>29</sup>

Dengan pembiayaan murabahah, bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin, bank syariah juga menanggung risiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.<sup>30</sup> Keunggulan pembiayaan dari produk murabahah adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan dan kemampuan ekonominya, selain itu pembiayaan dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri. Produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga, akan tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa.

*Murabahah* merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank dan lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.<sup>31</sup> *Murabahah*, merupakan kegiatan jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini, penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang dia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya.<sup>32</sup>

*Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesanan pembelian.<sup>33</sup> Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada pembeli untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah kedua belah pihak bersepakat tentang harga dan keuntungan yang harus dibayar oleh pemesan. Jual beli antara kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.

Biasanya pembiayaan *murabahah* diberikan kepada nasabah untuk membuka *letter of credit* dan membelikan barang yang diperlukannya. Dalam pembelian barang tersebut, nasabah tidak harus menyediakan dana, karena pembiayaan seluruhnya

---

<sup>28</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 135.

<sup>29</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, 62.

<sup>30</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), 127.

<sup>31</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press, 2005),

22.

<sup>32</sup> Kasmir, *Dasar-dasar...*, 223.

<sup>33</sup> M. Firdaus N.H, Ghufrani, M. Aziz Hakim, Alshodiq, (2005). *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta: Anggota IKAPI, 2005), 26.

ditanggung terlebih dahulu oleh bank. Rukun *murabahah* menurut jumhur ulama dan dianalogikan dalam perbankan syariah, yaitu: 1) *bai'* (penjual), dianalogikan sebagai bank, 2) *Mustari'* (pembeli) dianalogikan sebagai nasabah, 3) *sighat* (ijab dan qabul) dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, 4) *ma'qud 'alaih* (benda atau barang) dianalogikan barang yang diperjualbelikan. 5) *Tsaman* (harga) dianalogikan sebagai pricing atau plafond pembiayaan.<sup>34</sup>

Apabila salah satu dari rukun itu tidak ada, maka transaksi *murabahah* tidak bisa dilaksanakan atau dilanjutkan dalam perjanjian. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi ini sebagai berikut: 1) penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah, 2) kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, 3) kontrak harus bebas dari riba, 4) penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. 5) penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan mekanisme pembelian barang, apabila pembelian dilakukan secara hutang (pembayarannya dilakukan secara tangguh/kredit). Menjadi ketentuan bagi para pelaku perbankan syariah ketika melakukan transaksi, tapi syarat-syarat di atas tidak terpenuhi, maka transaksi *murabahah* menjadi batal.<sup>35</sup>

### **Definisi Kredit Pemilikan Rakyat (KPR)**

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa dikenal dengan KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah, atau renovasi bunga. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.<sup>36</sup> Secara umum, ada 2 jenis KPR, yaitu:

#### a. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah ke bawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

#### b. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Pasar perumahan atau hunian menjadi pasar yang menarik saat ini karena rumah adalah bagian dari kebutuhan pokok manusia. Hal ini berarti bahwa ada harapan perumahan yang dibangun akan diminta oleh konsumen. Rumah juga dapat memberikan harapan terkait keadaan pemiliknya di masa mendatang. Selain itu, rumah dapat dijadikan jaminan yang paling dipercaya ketika hendak mengajukan kredit dalam jumlah besar.

Alasan-alasan tersebut dapat mempengaruhi para konsumen pemilik rumah. Semakin tinggi harga rumah maka konsumsi pemilik rumah akan meningkat karena

---

<sup>34</sup> Sugeng Widodo, (2010). *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*. (Yogyakarta: Asgard Chapter, 2010), 25-26.

<sup>35</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*, 102.

<sup>36</sup> Hardjono, *Mudah memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008),

merasa tingkat kesejahteraannya meningkat dan memiliki kemampuan membiayai konsumsinya dengan kredit. Pengeluaran investasi dan konsumsi akan mempengaruhi kondisi perekonomian makro suatu negara. Secara agregat, pertumbuhan ekonomi akan meningkat. Pertumbuhan ekonomi yang meningkat jelas akan mempengaruhi harga domestik. Peningkatan harga domestik secara relatif terhadap harga luar negeri jelas akan mempengaruhi nilai tukar mata uang domestik.

#### **Perhitungan Beban Biaya KPR**

Beban biaya yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabahnya tidak hanya menggunakan produk bagi hasil namun juga menjalankan pembiayaan dengan prinsip jual beli dan sewa menyewa. Pada akad jual beli dan sewa menyewa, bank syariah akan memperoleh pendapatan secara pasti (*fixed*). Hal ini sesuai dengan teori pertukaran.<sup>37</sup>Teori pertukaran sering disebut dengan kontrak bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktunya. Dalam bentuk berikut:

- *Cash-flownya* pasti atau sudah disepakati di awal kontrak.
- Objek pertukarannya juga pasti secara jumlah, mutu, waktu maupun harganya.

Perhitungan beban biaya bisa dihitung dengan menggunakan program excel. Dengan menjumlahkan seluruh beban biaya yang ditanggung nasabah untuk memperoleh pembiayaan KPR yang diinginkan, kemudian dijadikan dalam bentuk prosentase. Untuk mengetahui prosentase tersebut seluruh total beban biaya yang ditanggung nasabah (dalam bentuk rupiah) dibagikan dengan nominal pembiayaan KPR yang diinginkan nasabah dan dikalikan 100% atau dijadikan dalam bentuk prosentase. Begitu pula dengan perhitungan *mark-up* akan dihitung sendiri karena untuk memudahkan dalam menganalisis besar kecilnya *mark-up*.

### **III. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian dengan jenis kualitatif dilakukan dengan cara mengumpulkan data primer yang diperoleh secara langsung dari sumber data, dapat dilakukan dengan menggunakan alat bantu berupa pedoman wawancara dan plafont masing-masing perbankan. Informan adalah staf perbankan Mandiri dan BRI Syariah bidang kredit/pembiayaan. Langkah selanjutnya adalah membandingkan perhitungan bunga yang ada di bank Mandiri dan perhitungan *mark-up* yang ada di bank syariah.

### **IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **Sejarah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.**

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk atau Bank Mandiri merupakan perusahaan BUMN yang bergerak dalam bidang perbankan dan merupakan salah satu bank besar di Indonesia dalam hal asset pinjaman dan deposit. Bank Mandiri didirikan pada 2 Oktober 1998 yang berkantor pusat di Jakarta. Bank Mandiri juga sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, empat bank pemerintah -- yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia dan Bank Pembangunan Indonesia -- dilebur menjadi Bank Mandiri, dimana masing-masing bank tersebut memiliki peran yang tak terpisahkan dalam pembangunan perekonomian Indonesia. Sampai dengan hari ini, Bank Mandiri meneruskan tradisi selama lebih dari 140 tahun memberikan kontribusi dalam dunia perbankan dan perekonomian Indonesia.

#### **Sejarah Berdiri PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pontianak**

---

<sup>37</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008),139.

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. terhadap bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember 2007 dan berdasarkan izin Bank Indonesia tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi sekaligus merubah kegiatan usahanya dari sebuah bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah Islam.

Posisi PT. Bank Syariah semakin kokoh ketika pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan (*spiiin off*) unit usaha syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk dan kemudian melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah berlaku efektif tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan akta dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dan Bapak Vantje Raharjo selaku Direktur Utama PT. Bank Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dan Yayasan Kesejahteraan Pekerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Mencanangkan visi untuk menjadi Bank *Ritle* modern, PT. Bank BRI Syariah melakukan berbagai pengembangan dan penjualan produk-produk inovatif sesuai dengan kebutuhan nasabah. Kantor cabang yang representatif dibuka di bagian kota besar dan strategis di seluruh Indonesia demi memberikan layanan yang mudah di jangkau nasabah. Logo PT. Bank BRI Syariah dengan pendar cahaya benar-benar menjadi acuanperubahan dalam mengembangkan usahanya sehingga PT. Bank BRI Syariah menjadi bank yang dituju karena dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah.

Sejak tahun 2010 PT. Bank BRI Syariah berhasil mendudukkan diri sebagai Bank Syariah ketiga terbesar dari sisi asset di Indonesia. *Karim Konsulting Indonesia* memberikan penghargaan *Islamic Finance Award* kepada PT. Bank BRI Syariah sebagai *The 3<sup>rd</sup> Rank Full Fledged Sariah Bank in Indonesia* pada tahun 2010. Dari institusi yang sama, pada tahun 2011 PT. Bank BRI Syariah memperoleh penghargaan sebagai *The 2<sup>nd</sup> Rank the Most Expansive Islamic Bank*. Tahun 2012, Musium Rekor Dunia Indonesia memberikan dua penghargaan yaitu sebagai Bank Syariah pertama yang memiliki layanan *mobil banking* di 4 toko *online* dan sebagai *Philontology* pertama di Indonesia yang menggunakan ATM dalam penyaluran Kepada Binaan.

Perhargaan lain diberikan oleh Majalah SWA yaitu penghargaan *Indonesia Original Brands 2012* untuk kategori produk Bank Syariah dan *Inventure Award 2013* sebagai *The Indonesia Middle Class Brand Campoin2013* untuk kategori Tabungan Haji. Berbagai penghargaan lain juga diterima oleh PT. Bank BRI Syariah sebagai bukti eksistensi yang diperhitungkan dalam kencana perbankan nasional syariah.

Secara konsisten PT. Bank BRI Syariah terus mengembaangkan berbagai strategi daninisiatif untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha perusahaan. Salah satunya adalah membangun kerjasama strategi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk untuk membangun kantor layanan syariah, perusahaan yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat. PT. Bank BRI Syariah pada tahun 2013 merintis usaha dalam meningkatkan strategi sebagai Bank Devisa untuk direalisasikan pada tahun 2014 sesuai izin bank Indonesia No. 15/2272/Dpbs.

### **Bunga Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Mandiri**

Pada produk kepemilikan rumah bank Mandiri mempunyai beberapa produk seperti yang telah disebut di atas. Dalam penelitian ini, peneliti mengkhususkan pada kepemilikan rumah (KPR) Primary dimana kepemilikan rumah untuk fasilitas untuk pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko dalam kondisi baru di proyek developer sekaligus pembelian mobil/motor/*furniture/home appliances*. Fasilitas ini dapat juga

digunakan untuk membeli rumah tinggal baru atau rumah lama (*second*). Nasabah diminta untuk mencari rumah yang akan dibeli atau nasabah telah mempunyai cadangan rumah yang akan dibeli. Kemudian nasabah yang bersangkutan menghubungi pihak bank untuk melunasi rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Kesepakatan yang dimaksud adalah berapa harga rumah dan berapa kemampuan nasabah dalam pengajuan kredit. Tentu saja ada syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak bank dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) ini.

Adapun syarat-syarat yang ditentukan adalah:

1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
2. Umur minimal 21 tahun, pada saat kredit berakhir maksimal 55 tahun (pegawai) dan maksimal 60 tahun (profesional/wiraswasta).
3. Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun (pegawai) atau 2 tahun (profesional/wiraswasta)
4. Syarat Dokumen :

**Tabel 1**  
**Syarat Dokumen Pengajuan KPR Mandiri**

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Profesional	Wiraswasta
1.	Asli formulir aplikasi diisi dengan lengkap dan benar			
2.	Copy KTP Pemohon & suami/istri			
3.	Copy Surat Nikah/Cerah (bagi yg telah menikah/cerai)			
4.	Copy Kartu Keluarga			
5.	Copy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir			
6.	Copy NPWP Pribadi			
7.	Asli slip gaji terakhir/ Surat keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan			
8.	Copy neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir			
9.	Copy Akte Pendirian Perusahaan dan ijin-ijin usaha			
10.	Copy ijin-ijin praktek profesi			
11.	Copy dokumen kepemilikan agunan : SHM/SHGB, IMB & PBB			

Sumber: Brosur Bank Mandiri

Bunga yang ditetapkan untuk KPR bank Mandiri adalah 9,50% untuk 1 tahun pertama angsuran. Untuk angsuran tahun berikutnya mengikuti bunga pasar, jadi bunga tetap hanya berlaku untuk tahun pertama kredit. Tahun pertama menggunakan bunga *flat* (*flat Rate*).

Dalam perhitungan bunga secara flat, setiap bulan nasabah akan dibebani bunga dalam jumlah yang sama besar, dan mengabaikan seluruh pembayaran cicilan pokok pada priode sebelumnya. Dalam pengertian, meski ada cicilan pokok, bunga flat tetap dihitung dari modal/ pokok awal atau modal/pokok tanpa/sebelum dikurangi angsuran. Terkait dengan model bunga flat, maka total bunga yang harus dibayar selama jangka waktu pinjaman 6,7,8,9 dan 10 tahun adalah:

**Tabel 2**  
**Angsuran KPR Bank Mandiri**

<b>Limit Kredit (Rp)</b>	<b>Jk waktu Tahun (6)</b>	<b>Jk waktu Tahun (7)</b>	<b>Jk waktu Tahun (8)</b>	<b>Jk waktu Tahun (9)</b>	<b>Jk waktu Tahun (10)</b>
50.000.000	913.735	817.199	745.544	690.468	646.988
100.000.000	1.827.469	1.634.398	1.491.089	1.380.936	1.293976
150.000.000	2.741.204	2.451.597	2.236.633	2.071.404	1.940.963
200.000.000	3.654.938	3.268.796	2.982.177	2.761.872	2.587.951
250.000.000	4.568.673	4.085.995	3.727.722	3.452.340	3.234.939
300.000.000	5.482.407	4.903.195	4.473.266	4.142.808	3.881.927
Koefisien	0.01827469	0.01634398	0.01491089	0.01380936	0.01293976

Sumber: Plafon bank Mandiri, KPR Primary Tahun 2016

Jika dihitung berdasarkan besar cicilan yang harus dibayar nasabah untuk tahun pertama cicilan jangka waktu 6 tahun untuk pinjaman Rp 50.000.000,- adalah Rp. 913.735,-, maka cara perhitungan yang digunakan oleh bank Mandiri yaitu bunga anuitas. Dengan cara mencari nilai koefisien untuk cicilan tahun pertama, kemudian berapa pinjaman yang diajukan oleh nasabah akan dikalikan dengan koefisien yang sudah ditetapkan akan mendapatkan jumlah total angsuran tahun pertama. Dapat dilihat pada perhitungan sebagai berikut:

Total kredit x koefisien = cicilan

Rp 50.000.000,- x 0,01827469 = Rp 913.735,-.

Jadi cicilan yang harus dibayarkan nasabah untuk pinjaman Rp 50 juta untuk jangka waktu cicilan 6 tahun (72 bulan) adalah Rp. 913.735,-, demikian untuk seterusnya.

#### **Margin Pembiayaan KPR pada PT. Bank BRI Syariah (Persero) Tbk.**

Margin (mark up) merupakan istilah yang dipakai oleh perbankan syariah dalam mendapatkan keuntungan. Berbeda dengan bank konvensional menggunakan istilah bunga. Bank syariah tidak menggunakan istilah bunga karena bunga dilarang dalam praktik bank syariah. Sesuai dengan ijtima' Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia pada tanggal 22 syawal 1424 H/16 Desember 2003 telah menfatwakan tentang haramnya bunga.<sup>38</sup> Untuk menghindari sistem bunga di bank syariah, perbankan syariah menggunakan produk jual beli dengan mengambil keuntungan dari harga beli. Jual beli ini tentu saja diperbolehkan karena al-Qur'an jelas menghalalkannya.

Dalam praktiknya, Bank BRI Syariah dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) menawarkan dua jenis KPR, yaitu KPR yang bersubsidi dan KPR non subsidi. Perbedaan antara keduanya adalah KPR bersubsidi adalah untuk perumahan dengan tipe 36 dengan DP Minimal 5% dari harga rumah. Keuntungan atau margin yang diambil oleh bank juga lebih kecil dibandingkan dengan KPR yang non subsidi. Jangka waktu yang ditawarkan adalah 1 sampai dengan 15 tahun bahkan dapat sampai 20 tahun tergantung usia pembeli dan status pekerjaan pembeli KPR.

Sedangkan KPR non subsidi merupakan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang DP-nya lebih besar dari KPR bersubsidi yaitu minimal 30% dari harga rumah yang akan dibeli oleh pembeli (nasabah). Tipe rumah yang ditunjukkan pembeli merupakan perumahan yang dengan tipe di atas tipe 36. Margin yang diambil dari pembiayaan kepemilikan rumah non subsidi juga lebih mahal jika dibandingkan

<sup>38</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Penerbit Kaukaba, 2014), 440.



dengan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi. Sesuai dengan peruntukannya bahwa perumahan bersubsidi untuk masyarakat yang kurang mampu.

Akad yang digunakan adalah murabahah. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark up*.<sup>39</sup>

Dengan pembiayaan murabahah, bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* atau dalam hal KPR adalah developer kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin, bank syariah juga menanggung risiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya atau rumah tempat tinggal dengan harga yang tetap.<sup>40</sup>

Keunggulan pembiayaan dari produk murabahah adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan dan kemampuan ekonominya, selain itu pembiayaan dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri. Produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga, akan tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank syariah dan nasabah sebagai pembeli rumah.

Dalam jual beli rumah pada pembiayaan KPR di bank BRI Syariah menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai pembeli. Jika dilihat syarat-syarat yang ditentukan oleh bank Mandiri tidak jauh berbeda dengan bank BRI syariah, yaitu:

1. Persyaratan Umum
  - a. WNI
  - b. Pegawai/Karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja di tempat sebelumnya minimal 2 tahun
  - c. Wiraswasta dengan usaha sudah berjalan minimal 5 tahun
  - d. Profesi terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
  - e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter
  - f. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar (clear) / Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah
  - g. Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah
  - h. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.
2. Biaya-Biaya yang dibebankan ke Nasabah
  - a. Biaya Asuransi Jiwa dan Kerugian
  - b. Biaya Notaris
  - c. Biaya Materai
3. Persyaratan Dokumen Nasabah

### Tabel 3

---

<sup>39</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga....*,62.

<sup>40</sup>Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012),127.

## Persyaratan Dokumen dalam Pembiayaan KPR Bank BRI Syariah

Dokumen Kelengkapan Pemohon	Karyaw an	Non Karyawan
Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila telah menikah)		
Copy Kartu Keluarga		
Copy Surat Nikah		
Copy NPWP Pribadi (untuk pinjaman > Rp. 50 juta)		
Surat Keterangan Pekerjaan (asli) / Copy SK pengangkatan		
Copy Rekening Tabungan / Giro Calon Nasabah 3 bulan terakhir		
Copy Surat Pemesanan Rumah/SPR (Untuk rumah baru dari Developer Kerjasama)		
Copy sertifikat (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/take over)		
Copy IMB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/take over)		
Copy PBB (Untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/take over)		

Dalam menentukan harga jual atau *pricing* dalam pembiayaan murabahah pada bank bank syariah menggunakan rumus:

$$\text{Selling Price} = \text{Cost} + \text{Margin}$$

(Harga Jual = Harga Pokok + Margin)

Dengan semikian, berapapun besarnya uang muka (*advance Payment/Urbun/Arbun*), tidak akan pernah mempengaruhi *selling price* atau harga jual barang, apalagi besarnya margin/*mark-up*. Yang mempengaruhi besarnya uang muka adalah harga rumah nasabah karena uang muka berdasarkan besarnya jumlah pembiayaan atau besarnya harga rumah karena uang muka 5% dari harga rumah untuk kepemilikan rumah bersubsidi dan 30% dari harga rumah untuk kepemilikan rumah non subsidi.

Yang menjadi penting dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan akad pada bank syariah adalah barang atau rumah sebagai objek dalam jual beli. Dengan demikian apapun alasannya, jika lembaga keuangan syariah bertransaksi murabahah realisasinya berupa uang/dana/cash dan bukannya barang/komoditas riil, maka hakikat transaksinya adalah “jual-beli uang”.<sup>41</sup> Alasan yang dapat dipergunakan oleh lembaga keuangan syariah merealisasikan pembiayaan murabahah berupa uang antara lain karena jumlah pegawainya yang terbatas dibandingkan volume pelayanan murabahah, seringkali menggunakan akad “wakalah”.

Alasan ini sulit untuk diterima karena penyediaan atau penawaran suatu fasilitas tentu asumsinya telah tercukupi sarana dan prasaranya. Penggunaan instrumen “wakalah” bisa boleh bisa tidak. Larangan ketidakbolehannya karena jika akad wakalah terjadi bersamaan dengan penandatanganan persetujuan realisasi fasilitas pembiayaan murabahah. Hal ini terjadi sama saja dengan terdapat dua akad dalam satu perjanjian. Pelaksanaan seperti ini dilarang karena telah terjadi “gharar”. Yakni terjadi

---

<sup>41</sup> Sugeng Widodo, (2014), *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Penerbit Kaukaba, hal. 425.

ketidakjelasan, mana yang berlaku akad murabahah atau akad wakalah. Seharusnya salah satu saja bukan kedua-duanya.

Bank BRI syariah dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan angsuran pembiayaan murabahah dengan margin anuitas karena jumlah cicilan setiap bulan dari awal cicilan sampai dengan selesai tidak berubah atau sama jumlah dari bulan pertama sampai dengan selanjutnya hingga cicilan selesai. Dengan demikian perhitungan *pricing* dengan menggunakan metode anuitas dapat diasumsikan sebagai berikut:

Pokok = Harga Rumah – Uang Muka

Pokok = Rp 100.000.000- (5% x Rp 100.000.000)

Pokok = Rp 100.000.000- Rp 5.000.000

Pokok = Rp 95.000.000

Maka dengan data di atas bisa dihitung sebagai berikut:

Total pembiayaan Rp. 95.000.000

Margin 6 tahun atau 72 bulan

Cicilan Rp. 1.529.969.

Perhatikan pada tabel 4.3 berikut

**Tabel 4**  
**Angsuran KPR BRI Syariah (Bersubsidi)**  
**DP Minimal 5%**

Limit Kredit (Rp)	Jk waktu Tahun (6)	Jk waktu Tahun (7)	Jk waktu Tahun (8)	Jk waktu Tahun (9)	Jk waktu Tahun (10)
50.000.000	805.247	706.695	632.996	575.864	530.328
60.000.000	966.296	848.035	759.595	691.036	636.393
70.000.000	1.127.345	989.374	886.194	806.209	742.459
80.000.000	1.288.395	1.130.713	1.012.794	921.382	848.524
90.000.000	1.449.444	1.272.052	1.139.393	1.036.555	954.590
95.000.000	1.529.969	1.342.721	1.202.692	1.094.141	1.007.622

Sumber: Plafon KPR BRI Syariah Tahun 2016

Untuk pembiayaan KPR non subsidi, sama dengan perhitungan *pricing* pada pembiayaan KPR BRI Syariah bersubsidi, yang membedakan adalah harga jual dan DP yang harus disetor oleh pembeli (nasabah). Dimana DP yang harus disetor kepada bank BRI syariah adalah 30% dari harga beli rumah. Dan keuntungan (margin) yang diberikan oleh BRI syariah lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan bersubsidi. Harga murah yang diberikan karena pembiayaan bersubsidi untuk masyarakat yang kurang mampu dengan tipe rumah 36. Perbandingannya dapat dilihat pada tabel 4 sebagai berikut:

**Tabel 5**  
**Angsuran KPR Faedah BRI Syariah**  
**DP Minimal 30%**

Limit Kredit (Rp)	Jk waktu Tahun (6)	Jk waktu Tahun (7)	Jk waktu Tahun (8)	Jk waktu Tahun (9)	Jk waktu Tahun (10)
50.000.000	1.003.705	909.598	840.363	787.679	746.554
100.000.000	2.007.411	1.819.196	1.680.726	1.575.359	1.495.107
200.000.000	4.014.821	3.638.393	3.361.451	3.150.718	2.986.215
250.000.000	5.018.526	4.547.991	4.201.814	3.938.397	3.732.768

300.000.000	6.022.232	5.457.589	5.042.177	4.726.076	4.479.322
330.000.000	6.624.455	6.003.348	5.546.394	5.198.684	4.927.254

Sumber: Plafon KPR Faedah BRI Syariah Tahun 2016

Untuk harga rumah Rp 50.000.000,- dengan jangka waktu 6 tahun (72 bulan) pada pembelian rumah KPR BRI Syariah non subsidi (KPR Faedah) sebesar Rp.1.003.705 untuk angsuran perbulannya. Sedangkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah KPR BRI Syariah bersubsidi dengan harga rumah yang sama yaitu Rp. 50.000.000,- dengan jangka waktu 6 tahun (72 bulan) adalah Rp. 805.247. jadi selisih antara keduanya adalah Rp 198.458,- lebih murah pada pembiayaan KPR bersubsidi. Hal ini dikarenakan ada subsidi untuk masyarakat kurang mampu untuk memiliki rumah tinggal.

### **Perbedaan Antara Perhitungan Bunga Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Dan Perhitungan Margin Pada PT. Bank BRI Syaria'h (Persero) Tbk. Pada Pembiayaan KPR**

Berdasarkan paparan Bunga Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Mandiri (Persero) Tbk. dan Marjin Pembiayaan KPR pada PT. Bank BRI Syariah (Persero) Tbk. sebelumnya, dapat dilihat perbandingan antara keduanya.

#### 1. Akad

Akad yang digunakan pada bank Mandiri adalah akad kredit KPR Mandiri yang menggunakan instrumen bunga. Produk KPR pada perbankan konvensional dipahami sebagai Kredit Perumahan Rakyat dengan akadnya berbadarkan pada prinsip pinjam-meminjam (credit) dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Hubungan yang terjalin antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil produk KPR ini adalah hubungan kreditor dengan debitor. Pihak bank mengucurkan pinjaman bagi nasabah yang dimanfaatkan untuk keperluan KPR. Bank Konvensional mengambil profit (keuntungan) dari bunga pinjaman yang dikenakan pada nasabah.

Pada bank Mandiri penentuan suku bunga dilakukan dengan sistem fixed (tetap) pada tahun pertama kredit dan floating (fluktuasi mengikuti bunga pasar) atau dinamis untuk tahun-tahun berikutnya. Penggunaan suku bunga tetap artinya jumlah bunga yang dibayarkan nasabah selalu tetap meski ada kenaikan atau penurunan tingkat suku bunga pasar. Sedangkan tahun berikutnya berubah-ubah bisa meningkat atau menurun tergantung suku bunga pasar.

Pada bank BRI syariah, akad yang digunakan adalah akad murabahah dengan sistem jual beli rumah. Rumah sebagai objek dalam hal jual beli tersebut. Jadi akad terjadi atas kesepakatan antara pembeli (nasabah) dan penjual (bank BRI Syariah) dengan harga yang disepakati diawal sebelum penandatanganan kesepakatan jual beli rumah. Jadi bank mengambil keuntungan atas harga jual rumah kepada pembeli. Hubungan yang terjadi antara keduanya adalah hubungan mitra antara penjual dan pembeli bukan atas hubungan kreditor dan debitor. Jadi ada hubungan yang setara antara keduanya.

#### 2. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

Jika dilihat dari syarat-syarat dokumen yang harus diajukan calon pembeli rumah kepada pihak perbankan, antara bank BRI syariah dan bank Mandiri tidak jauh berbeda. Dimana syarat-syarat yang harus diajukan oleh calon nasabah bank Mandiri diantaranya: fotocopy KTP suami istri, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah, fotocopy NPWP, fotocopy SK Awal dan akhir (bagi Karyawan/PNS), slip gaji 3 bulan terakhir dilegalisir (Karyawan/PNS) dan seterusnya. Persyaratan dokumen ini juga diperlukan pada bank BRI Syariah.

Untuk jaminan bagi PNS dengan pinjaman dibawah Rp. 100 juta tidak diperlukan hanya cukup menggunakan jaminan SK-SK sebagai Pegawai.

### 3. Jenis Pembiayaan KPR

Kredit KPR (Kredit Perumahan Rakyat) bank Mandiri menggunakan jenis KPR Primary dengan bunga *fixed* pada tahun pertama yaitu sebesar 9,50% dengan jangka waktu 1 sampai 15 tahun dan khusus bagi pegawai dapat diperpanjang masanya sampai dengan 20 tahun dengan ketentuan umur pada saat selesai kredit belum mencapai masa pensiun. Limit kredit tidak dibatasi sesuai dengan kemampuan nasabah dalam hal kecukupan gaji. Pemotongan gaji bagi karyawan/PNS mencukupi kredit/bulan. Rumah yang dipesan atau yang ingin dibeli nasabah boleh rumah baru yang dibeli dari developer atau rumah *second* (bekas).

Pembiayaan KPR (Ke-pemilikan Perumahan Rakyat) pada bank BRI syariah terdiri dari dua jenis. *Pertama*, adalah Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang ingin dimiliki. Pembiayaan KPR bersubsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Tipe rumah yang diperbolehkan adalah rumah dengan tipe 36. DP atau uang muka untuk pembiayaan KPR bersubsidi ini bisa dengan hanya menyediakan uang sebesar 5% dari jumlah harga beli rumah.

Kedua, adalah pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank BRI Syariah, yaitu persyaratan-persyaratan pengajuan telah diungkapkan di atas. Untuk pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi ini, bank BRI syariah mengambil keuntungan lebih besar dari KPR bersubsidi dan uang muka atau DP-nya 30% dari harga beli rumah yang dilakukan oleh bank ke developer.

### 4. Perhitungan bunga Kredit dan Margin Murabahah

Telah disinggung di atas bahwa bunga kredit kepemilikan rumah pada bank Mandiri menggunakan instrumen bunga dengan bunga tahun pertama adalah 9,50%. Karena kredit (cicilan bulanan) setiap tahun tidak sama dan tergantung pada tingkat bunga pasaran, maka bank Mandiri dalam hal kredit KPR nya menggunakan bunga anuitas tahunan. Untuk tahun pertama saja penetapan bunga pasti terlihat pada plafon, untuk selanjutnya dapat meningkat sesuai dengan bunga pasar. Untuk lebih jelasnya dapat diilustrasikan jika nasabah bank Mandiri akan membeli rumah melalui bank Mandiri, katakan harga rumah adalah Rp 100.000.000,- dan nasabah memilih jangka waktu kredit 6 tahun maka nasabah harus membayar cicilan bulanan untuk satu tahun pertama sebanyak Rp. 1.827.469,-.

Dibandingkan dengan bank BRI syariah untuk pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi untuk harga rumah Rp. 100.000.000,- dengan jangka waktu 6 tahun (72 bulan), maka angsuran bulanan yang harus dibayar nasabah selaku pembeli adalah Rp. 2.007.411,-, jika dilihat cicilan yang ada di bank Mandiri adalah Rp.1.827.469,-, maka lebih murah angsuran pada bank Mandiri Rp. 179.942,-/bulan. Namun pembiayaan KPR pada bank BRI Syariah bersifat tetap

dari awal angsuran sampai dengan 72 bulan. Berbeda dengan bank Mandiri dimana nasabah membayar sejumlah Rp. 1.827.469,-. Setiap bulan untuk tahun pertama (12 bulan) saja, selanjutnya mengikuti harga bunga pasar. Menurut staf bank Mandiri bagian kredit, setiap tahun bisa naik mencapai Rp. 300.000,- sampai dengan Rp. 400.000,-.

Untuk pembiayaan kepemilikan rumah BRI Syariah bersubsidi, diistilahkan oleh bank BRI syariah dengan angsuran KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan pembiayaan perumahan untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang mana dana FLPP akan dimix dengan dana bank penyalur agar dapat rumah dijual dengan harga yang murah dan tetap selama jangka waktu tertentu. Jadi ada subsidi yang dalam hal ini diberikan oleh pemerintah dalam batas waktu tertentu. Bank BRI syariah merupakan salah satu bank yang ditunjuk pemerintah untuk menyalurkan dana ini.

Jika pembiayaan rumah seharga Rp 100.000.000,-, maka jumlah angsuran perbulan yang dapat diangsur oleh nasabah selaku pembeli untuk masa angsuran 6 tahun (72 bulan) adalah sejumlah Rp. 1.610.493,-. Angsuran ini juga berlaku tetap dari pertama angsuran sampai dengan bulan ke 72 angsuran. Tidak ada kenaikan atau perubahan jumlah angsuran. Harga yang ditawarkan pihak BRI Syariah jauh lebih murah dari pembiayaan yang non-subsidi dan kredit kepemilikan rumah bank Mandiri. Jika dibandingkan dengan KPR bank Mandiri, maka selisih harga dengan jumlah pinjaman yang sama yaitu Rp. 100.000.000,- dan masa pinjaman yang sama 6 tahun (72 bulan), yaitu sebesar Rp. 216.976,-. Yaitu Rp. 1.827.469 pada cicilan bank Mandiri dikurangi Rp. 1.610.493,-, maka dapatlah Rp. 216.976,-. Selain itu cicilan untuk kredit kepemilikan rumah Mandiri tidak tetap untuk setiap tahunnya karena bunga yang dipakai adalah bunga anuitas tahunan.

## V. PENUTUP

Berdasarkan analisis perbandingan perhitungan antara kredit dan pembiayaan KPR pada bank Mandiri dan BRI Syariah yang telah dilakukan, ada beberapa hal yang mendasari: *Pertama*, akad yang digunakan pada bank Mandiri adalah akad kredit KPR Mandiri yang menggunakan instrumen bunga dengan prinsip pinjam-meminjam (credit. Hubungan yang terjalin antara pihak bank dengan nasabah adalah hubungan kreditor dengan debitor. Sedangkan Pada bank BRI syariah, akad yang digunakan adalah murabahah dengan sistem jual beli rumah dan bank mengambil keuntungan atas harga jual rumah kepada pembeli. Hubungan yang terjadi antara keduanya adalah hubungan mitra antara penjual dan pembeli.

*Kedua*, persyaratan pengajuan pembiayaan, Jika dilihat dari syarat-syarat dokumen yang harus diajukan calon pembeli rumah kepada pihak perbankan, antara bank BRI syariah dan bank Mandiri tidak jauh berbeda. Dimana syarat-syarat yang harus diajukan oleh calon nasabah bank Mandiri diantaranya: fotocopy KTP suami istri, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah, fotocopy NPWP, fotocopy SK Awal dan akhir (bagi Karyawan/PNS), slip gaji 3 bulan terakhir dilegalisir (Karyawan/PNS) dan seterusnya. Persyaratan dokumen ini juga diperlukan pada bank BRI Syariah. Untuk jaminan bagi PNS dengan pinjaman dibawah Rp. 100 juta tidak diperlukan hanya cukup menggunakan jaminan SK-SK sebagai Pegawai.

*Ketiga*, jenis pembiayaan KPR, Kredit KPR bank Mandiri menggunakan jenis KPR Primary dengan bunga *fixed* pada tahun pertama yaitu sebesar 9,50% dengan jangka waktu 1 sampai 15 tahun dan khusus bagi pegawai dapat diperpanjang masanya sampai dengan 20 tahun dengan ketentuan umur pada saat selesai kredit belum mencapai masa pensiun. Limit kredit tidak dibatasi sesuai dengan kemampuan nasabah dalam hal kecukupan gaji. Pemotongan gaji bagi karyawan/PNS mencukupi kredit/bulan. Rumah yang dipesan atau yang ingin dibeli nasabah boleh rumah baru yang dibeli dari developer atau rumah *second* (bekas). Sedangkan pembiayaan KPR pada bank BRI syariah terdiri dari dua jenis. *Pertama*, adalah Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang ingin dimiliki. Tipe rumah yang diperbolehkan adalah rumah dengan tipe 36. DP atau uang muka untuk pembiayaan KPR bersubsidi ini bisa dengan hanya menyediakan uang sebesar 5% dari jumlah harga beli rumah. *Kedua*, adalah pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank BRI Syariah, yaitu persyaratan-persyaratan pengajuan telah diungkapkan di atas. Untuk pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi ini, bank BRI syariah mengambil keuntungan lebih besar dari KPR bersubsidi dan uang muka atau DP-nya 30% dari harga beli rumah yang dilakukan oleh bank ke developer.

*Keempat*, perhitungan bunga Kredit dan Margin Murabahah, pada bank Mandiri menggunakan instrumen bunga dengan bunga tahun pertama adalah 9,50%. Karena kredit (cicilan bulanan) setiap tahun tidak sama dan tergantung pada tingkat bunga pasaran, maka bank Mandiri dalam hal kredit KPR nya menggunakan bunga anuitas tahunan. Jika dibandingkan selisih harga antara KPR bank Mandiri dengan bank BRI syariah produk KPR non subsidi lebih mahal KPR BRI Syariah, namun berbeda dalam penetapan bunga. BRI Syariah menggunakan angsuran tetap dari bulan pertama sampai dengan akhir angsuran. Jika dibandingkan antara prosuk KPR Mandiri Primary dengan KPR BRI Syariah bersubsidi, lebih murah KPR BRI Syariah dan sistem angsuran juga berbeda dimana BRI tetap menggunakan sistem angsuran yang tetap dari awal sampai dengan akhir angsuran, sedangkan KPR Mandiri tahun pertama tetap dan tahun selanjutnya mengikuti suku bunga pasar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008).  
Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Rajawali Press, 2003).  
Arifin, Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, (Jakarta: Alvabet, 2002).  
Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012).  
Bahaudin, (2003), *Evaluasi Praktik Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Yogyakarta)*, Tesis UII Yogyakarta.  
Cikman, Fakhruddin, *Penyelesaian Piutang Murabahah (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)*, Tesis (Yogyakarta: UII Yogyakarta, 2007).  
Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", *La-Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1 No. 01, Juli 2007.

- Hardjono, *Mudah memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008)
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010).
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Karim, Adi Warman A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).
- Peter, “Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah”, *Jurnal Manajemen*, Vol. 7, No.2, Mei 2008.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syari’ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002).
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press, 2005).
- M. Firdaus N.H, Ghufran, M. Aziz Hakim, Alshodiq, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta: Anggota IKAPI, 2005).
- M. Firdaus N.H, Ghufran, M. Aziz Hakim, Alshodiq, (2005). *Konsep dan Implementasi Bank*, (Jakarta: Anggota IKAPI, 2005).
- Nugraheni, Destri Budi, *Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta*, Tesis,(Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2007).
- Prasetya, Heru Dwi, *Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank*, Jurnal Ilmiah (Malang: Universitas Brawijaya Malang, 2014).
- Perwataatmadja, Karnaen. A dan Hendri Tanjung, *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, (Jakarta: Celestial Publishing, 2011).
- Rodoni, Ahmad dan Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim, 2008).
- Suharno, *Analisa Kredit*, (Jakarta: Djembatan, 2003).
- Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Penerbit Kaukaba, 2014).
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Islam: Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007).
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004).
- Tomas Suyatno, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. (Jakarta: Gramedia Utama, 1995)
- Undang-Undang Perkreditan (Undang-Undang No. 10 tahun 1998), (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).