

BAB II

RAGAM AKAD SYARIAH PEMASARAN PERUMAHAN

Di Indonesia, hutang dan piutang juga disebut kredit di perbankan konvensional dan pembiayaan di perbankan syariah. Piutang biasanya digunakan masyarakat saat memberikan pinjaman kepada pihak lain. Istilah kredit atau pembiayaan banyak digunakan oleh masyarakat dalam transaksi bank dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, pembiayaan berdasarkan hukum syariah mengacu pada pertukaran yang memberikan mata uang atau hak kreditur yang setara sebagai hasil kesepakatan antara bank dengan pihak lain (mengharuskan pihak yang didanai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah periode waktu tertentu).¹

Beberapa prinsip dasar yang digunakan oleh bank syariah sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, diantaranya :

1. Karakter (Character)

Menjelaskan kepribadian calon pelanggan. Kepribadian merupakan faktor penting dalam mengevaluasi calon pelanggan. Untuk mengetahui karaktersitik calon nasabah bank, dilakukan hal sebagai berikut :

- a. Informasi dari Pihak Lain
Informasi yang diberikan oleh pihak lain yang mengenalnya.
- b. BI Cheking

¹ Rahmat Ilyas, "Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian* Vol.9 No. 1 (2015), hal.186

Melihat data nasabah melalui komputer yang terhubung dengan data bank Indonesia dan melakukan penelitian terhadap calon nasabah.

2. Kemampuan (Capacity)

Hal ini untuk mengetahui kemampuan finansial calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu pembayaran. Sebagai sumber utama pembayaran, kemampuan finansial nasabah sangat penting. Beberapa metode untuk mengetahui status keuangan calon nasabah diantaranya:

- a) Menyelidiki lokasi bisnis calon pelanggan
- b) Melihat penggajian dan rekening tabungan

3. Modal Sendiri (Capital)

Capital adalah jumlah modal yang dimiliki calon nasabah. Semakin banyak modal yang dimiliki calon nasabah dan termasuk dalam objek pembiayaan, maka semakin besar kepercayaan yang diperoleh dari pembiayaan dan refinancing bank yang ditujukan kepada calon nasabah tersebut.

4. Jaminan (Collateral)

Usulan agunan pembiayaan yang diberikan oleh calon nasabah. Jika nasabah tidak dapat melakukan pembayaran angsuran dengan benar, maka agunan merupakan sumber pembiayaan terbesar kedua, dan kemudian bank syariah dapat menjual bangunan tersebut. Hasil dari penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk pelunasan.

5. Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu

melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang.²

A. Pembiayaan Hunian Akad Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah akad jual beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati penjual dan pembeli.³ Sedangkan pembiayaan murabahah adalah suatu perjanjian dimana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Dalam pembiayaan murabahah bank sebagai pemilik dana membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah dengan menambahkan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil. Hadirnya pembiayaan KPR disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilaan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu untuk mempunyai sebuah rumah membutuhkan dana yang besar. Bagi sebagian kalangan membeli rumah secara tunai terasa mudah. Tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai. Sehingga mereka lebih memilih membelinya dengan cara mencicil atau yang biasa dikenal dengan cara

² Sri Maharani, "*Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah*". Jurnal Penelitian Hukum, Legalitas. Vol. 9 No. 1. Mei – Oktober 2015, hal. 45-46.

³ Ali Mauludi, *Teknik Memahami Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Alim's Publishing, 2018), hal 68

kredit. Untuk itu diperlukan pihak sebagai perantara yang dapat memberikan sarana tersebut.

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR syariah terletak pada persyaratan persyaratan kontrak yang disediakan. Sistem bunga diterapkan pada KPR konvensional, sedangkan KPR syariah menggunakan sistem bagi hasil dalam perhitungan angsuran. Karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah nasabah juga diuntungkan ketika melunasi angsuran sebelum masa kontrak terakhir, karena bank syariah tidak mengenakan penalti. Bank syariah tidak menggunakan penalti karena karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (fixed rate). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan perubahan pembayaran angsuran yang berubah-ubah.⁴

Bank-bank Islam mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabahnya untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Murabahah sebagaimana digunakan dalam perbankan syariah, ditemukan berdasarkan dua unsur yaitu, harga membeli dan biaya yang terkait dan kesepakatan berdasarkan keuntungan. Adapun kelebihan kontrak murabahah (pembayaran yang ditunda) adalah pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan yang diartikan sebagai persentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya, subyek penjualan adalah hendaknya memiliki penjual dan dimiliki pembeli, dan subyek penjualan memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia hendaknya mampu mengirimkannya kepada pembeli dan pembayaran yang ditunda. Murabahah diyakini disini

⁴ Sapi'i – Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)", Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 2 No. 1, IAIN Samarinda 2016, hal. 19.

diterapkan pada setiap pembiayaan dimana ada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual.⁵

Beberapa alasan diberikan popularitas murabahah dalam pelaksanaan investasi perbankan Islam, murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek, dan dibandingkan dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil. Keuntungan dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara menjamin.⁶ Dibandingkan dengan bank syariah, yang sangat kompetitif dan berbasis profit, bank bisa meraup keuntungan. Murabahah menghindari ketidakpastian pendapatan usaha berdasarkan sistem PLS. selain itu, murabahah tidak memperbolehkan bank syariah ikut campur dalam pengelolaan bisnis karena bank bukan partner klien, melainkan hubungan mereka dan hubungan berdasarkan murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur. Membandingkan pembiayaan murabahah dan suku bunga tetap, tujuan dari cara ini adalah untuk melihat apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara pembiayaan murabahah dan suku bunga tetap untuk tujuan yang sama. Perbandingan tersebut terutama berfokus pada aspek-aspek berikut, termasuk biaya resiko pembiayaan murabahah, keamanan hubungan antara bank dan pembeli, dan penyelesaian utang.

B. Pembiayaan Hunian Akad Istishna'

Istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk akad pembelian, dengan standard ketentuan tertentu, dan pembeli (mushtashni') dan penjual (shani') setuju. Bisa disimpulkan bahwa keterlibatan dalam transaksi seorang produsen

⁵ Dina Shabrina Adani An-Nisaa, "*Pembiayaan IB Griya Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menggunakan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Syariah KCP Semarang Barat)*" (Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2019), 33.

⁶ *Ibid*, hal 35.

dengan pemesan untuk mengerjakan sesuatu yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen. Pada praktiknya akad istishna' dilakukan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi. Perbedaannya dengan akad salam adalah bahwa akad salam membutuhkan hasil pertanian. Pada saat yang sama, kontrak istishna' perlu dipesan dalam bentuk barang yang dipesan selama proses konstruksi. Dalam akad istishna' terdapat dua kecepatan, yaitu masa konstruksi dan masa setelah konstruksi. Menurut PSAK 104, penghasilan istishna' diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian atau metode kontrak penyelesaian. Akad selesai jika proses pembuatan barang pesanan selesai dan diserahkan kepada pembeli.⁷

Praktek pembiayaan istishna' secara umum, tahapan praktiknya sama dengan tahapan praktik salam. Perbedaan dilakukan secara bertahap (tahapan). Perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah terletak pada hubungan langsung antara bank syariah dan pengembang. Selain itu, tahap pembayaran dana dilakukan langsung oleh bank syariah untuk menghindari kenaikan harga nasabah. Secara umum pengertian akad istishna' pada bank syariah berkaitan dengan pembelian benda-benda yang memiliki nilai lebih besar dan diproduksi secara bertahap. Misalnya gedung, pesawat terbang, dll. Mirip dengan praktik salam, istishna' dalam praktik akad perbankan syariah hampir selalu dilakukan dalam bentuk istishna' paralel. Oleh karena itu, praktik istishna' perbankan syariah lebih cenderung mencari untung antara harga akad I dan harga akad II. Serupa dengan pendekatan salam, pendekatan istishna' pada industri perbankan syariah lebih mencerminkan aktivitas hutang

⁷ Erina Maulidha, Asrul Aminulloh, "*Perekayasaan Akuntansi Istishna' pada Produk Pembiayaan Apartemen*", Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam. hal 82

(penyediaan dana) dibandingkan aktivitas piutang karena jual beli.

Produk perumahan (hunian) adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan bank kepada nasabah untuk membeli hunian dari bank yang dibangun oleh pengembang sesuai pesanan nasabah, dengan syarat rumah tersebut belum dibangun atau menggunakan kontrak akad istishna'. Produk ini kemudian disebut dengan produk perumahan. Produk perumahan adalah produk pembiayaan dengan akad istishna' . bank syariah berkepentingan untuk meningkatkan daya saing industri perbankan, mengoptimalkan pendapatan bank, dan sebagai bentuk pemberian layanan perbankan kepada masyarakat, tanpa mengabaikan prinsip dan penerapan hukum syariah yang prudensial, sehingga mendorong inovasi ini. produk keuangan perumahan ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang sehat dan nyaman di perkotaan. Bentuk pembiayaan ini dilakukan melalui proses pra-pembelian.⁸

C. Pembiayaan Hunian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa yang pada akhir periode tercapai kesepakatan untuk menjual atau menghibahkan objek yang disewakan, sehingga transaksi berakhir dengan pengalihan kepemilikan objek yang disewakan. Bentuk ini hampir sama dengan ijarah murni. Perbedaannya adalah apakah kepemilikan tersebut dialihkan atau tidak. Dalam menjalankan produk KPR bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam. berdasarkan skim ini bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah.

⁸ *Ibid.,* hal 83

Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT diantaranya :

- 1) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa.
- 2) Harga yang berlaku pada akhir periode yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu
- 3) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen
- 4) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

KPR dalam sistem keuangan konvensional merupakan salah satu produk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional kepada calon pembeli dengan skema skala pinjaman hingga 70% dari harga rumah yang akan di beli. Di Indonesia, lembaga keuangan yang menerbitkan produk KPR didominasi oleh bank dan sejumlah perusahaan keuangan (leasing). Dan sistemnya menggunakan sistem bunga yang besarnya ditentukan oleh bank. Ini tidak diperbolehkan dalam Islam. maka dari itu, kita bisa memilih menggunakan sistem yang menghindari riba yaitu Muntahiya Bittamlik (IMBT).⁹ Akad tersebut memiliki nama lain, ijarah

⁹ Husna ni'matul ulya, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah". Vol. 6 No. 1, Jurnal Studi Agama 2018, hal 28

wa iqtina, dimana penyewa telah setuju untuk membeli rumah kontrakan di akhir masa sewa. Pembayaran bulanan adalah sewa rumah ditambah harga rumah dibagi dengan masa sewa yang disepakati. Harga rumah diperoleh dari harga beli rumah dari bank kepada penjual rumah dikurangi uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli rumah. Setelah masa sewa yang disepakati, bank harus mengalihkan kepemilikan rumah kepada pemebeli.

Tahapan dari IMBT perumahan adalah sebagai berikut :

- 1) Konsumen menentukan dan memilih rumah yang akan dibeli.
- 2) Bank membeli rumah dari penjual dengan uang tunai.
- 3) Bank menyewakan rumah kepada konsumen sesuai dengan harga dan jangka waktu sewa yang disepakati.
- 4) Konsumen membayar harga sewa rumah setiap bulan sampai mereka membeli rumah sesuai harga yang disepakati di akhir masa sewa.

Pada tahap rencana IMBT saat ini, ada tiga kontrak yang harus dilaksanakan, antara bank dengan penjual rumah, yang meliputi proses jual beli rumah dari penjual rumah ke bank. Kontrak ini diatur dalam perjanjian penjualan property (PJP). Kontrak yang kedua adalah perjanjian sewa menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa perbulan dan jangka waktu sewa disepakati di dalam kontrak. Dan perjanjian yang terakhir adalah perjanjian jual property (PJP) dimana bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati diawal berakhir.¹⁰

¹⁰ *Ibid* ,, 29

Ijarah Almuntahiya Bit Tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif akad syariah yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah sampai dengan pembiayaan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus guba untuk mengamankan kepentingan bank. Dibandingkan dengan akad mudharabah akad ijarah bitamlik ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam menetapkan harga sewa, walaupun ada beberapa resiko yang mungkin akan terjadi maka yang harus diantisipasi seperti resiko default yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, lalu asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila harus disebutkan didalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh pemberi sewa, dan nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan kerugian serta mengembalikan kembali sebagian kepada nasabah.¹¹

Bank syariah dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lainnya dalam melayani produk pembiayaan, mayoritas masih terfokus pada produk-produk murabahah (prinsip jual beli). Pembiayaan ijarah memiliki kesamaan dengan murabahah karena termasuk dalam kategori *natural certainty contracts* dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan antara ijarah dan murabahah terletak pada objek transaksi yang diperjualbelikan yaitu dalam pembiayaan murabahah yang menjadi objek transaksi adalah barang, seperti tanah rumah, mobil dan lain-lain. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skim ijarah bank syariah dan lembaga

¹¹ Novy Yulia Sekar Putri: "Tinjauan Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Restrukturisasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah Kc Darmo Surabaya", (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2019), Hal 17-18

keuangan syariah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.¹²

Perbedaan akad murabahah, istishna', dan ijarah muntahiyya bittamlik (IMBT) :

No	Akad	Perbedaan
1.	Murabahah	Suatu perjanjian dimana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan serta di awal perjanjian bank harus menyebutkan keuntungan dari transaksi tersebut.
2.	Istishna'	Keterlibatan transaksi seorang produsen dengan pemesan untuk mengerjakan sesuatu pesanan.
3.	IMBT	Akad jual beli dalam bentuk sewa dimana diakhir masa jatuh tempo terjadi pengalihan kepemilikan kepada penyewa dengan cara dijual atau di hibahkan.

¹² Muh Ashar, Skripsi: *"Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah pada Pembiayaan Rumah Serta Ijarah Muntahiya Bittamlik di BANK Rakyat Indonesia Syariah Cabang Makasar"* (Mkasar: UIN Alauddin,2013), hal 7