

PERBANDINGAN METODE PRICING KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS)

¹Yuni Sulistiawati, ²Sugeng Widodo, ³Nuhbatul Basyariyah
Prodi Perbankan Syariah, STEI Hamfara, Yogyakarta
¹ysulistiaw6@gmail.com, ²sugengwido@steihamfara.ac.id,
³nubatul.basyariah@steihamfara.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik *pricing* KPR Syariah dan KPR Konvensional. Metode penelitian yang digunakan adalah kombinasi antara kualitatif komparatif dan kuantitatif. Data dikumpulkan dengan menggunakan teknik pengkajian dokumen. Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa: (1). KPR Syariah menggunakan metode proporsional/flat sedangkan KPR Konvensional menggunakan metode anuitas; (2). Meskipun berbeda dalam penggunaan metode *pricing* namun pengaplikasian perhitungan *pricing* keduanya memiliki kesamaan yaitu persentase keuntungan diambil dari pokok pinjaman atau sisa pokok pinjaman di mana hal ini termasuk riba yang diharamkan dalam Islam sebagaimana juga dalam fatwa MUI No. 01 juga terdapat ketidaksesuaian dengan esensi akad *murabahah* dalam fatwa DSN-MUI No. 04 yang harus bebas riba; (3). Hasil pengkajian dalil pada fatwa DSN-MUI No. 84 Tahun 2012 menunjukan adanya ketidaksesuaian dalam menghukumi fakta perhitungan keuntungan *murabahah* yang disahkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Kata Kunci: Kredit, Pricing, Murabahah

ABSTRACT

This study aims to determine the pricing practices of Sharia KPR and Conventional KPR. The research method used is a combination of comparative qualitative and quantitative. Data was collected using document review techniques. The results of this study found that: (1). Sharia KPR uses proportional/flat method while Conventional KPR uses annuity method; (2). Although different in the use of pricing methods, the application of pricing calculations both have something in common, namely the percentage of profit taken from the principal or the remaining principal of the loan where this includes riba which is forbidden in Islam as well as in MUI fatwa No. 01 there is also a discrepancy with the essence of the murabahah contract in the DSN-MUI fatwa No. 04 which must be usury-free; (3). The results of the review of the evidence in the fatwa DSN-MUI No. 84 of 2012 show a discrepancy in punishing the fact of calculating murabahah profits authorized by the National Sharia Council – Indonesian Ulema Council (DSN-MUI).

Keywords: Credit, Pricing, Murabahah

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara dengan populasi muslim terbesar di dunia. Menurut laporan terdapat 231,06 juta jiwa penduduk atau setara dengan 86,7% dari total penduduk Indonesia berakidah Islam (*The Royal Islamic Strategic Studies Center, 2021*). Hal tersebut dapat mencerminkan pola perilaku mayoritas masyarakat Indonesia, sebab yang mendorong setiap tingkah laku manusia ialah pemahamannya yang diambil dari pada pandangan hidup tertentu (An Nabhani, 2014). Oleh karena itu dalam membuat pilihan hidupnya mayoritas penduduk muslim negeri ini akan menjadikan syariat Islam sebagai standar acuannya, termasuk dalam memenuhi salah satu kebutuhan primernya yakni kebutuhan akan tempat tinggal (rumah). Hal ini dibuktikan juga dengan tingkat kesadaran masyarakat terhadap pemenuhan akan tempat tinggal menggunakan pembiayaan syariah yakni KPR Syariah yang cukup tinggi, yaitu 64,6 %.

Namun pada realitasnya pengguna KPR Syariah justru lebih sedikit dibanding dengan KPR Konvensional Statistik Perbankan Syariah pada Januari 2022 melaporkan bahwa untuk pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah untuk pemilikan rumah tinggal dan apartemen hanya mencapai Rp 104,683 triliun (Otoritas Jasa Keuangan, 2022a). Sedangkan pada kredit Bank Umum untuk pemilikan rumah tinggal dan apartemen mencapai Rp 571,494 triliun (Otoritas Jasa Keuangan, 2022b). Hal ini menunjukkan paradoks antara tingginya tingkat kesadaran masyarakat terhadap KPR Syariah dengan tingkat pengguna produk KPR Syariah justru rendah. Masyarakat di Indonesia lebih memilih produk KPR Konvensional daripada produk KPR Syariah.

Salah satu faktor yang membuat masyarakat lebih memilih KPR Konvensional dibanding KPR Syariah adalah faktor harga, hal ini sebagaimana yang dikutip dalam kprperumahansyariah.com (2022) bahwa KPR Syariah terkesan lebih mahal dibanding dengan KPR Konvensional. Diperkuat dengan hasil penelitian Ayuningrum (2019) dalam penelitian studi banding KPR Syariah dan KPR Konvensional pada bank BTN dan BTN Syariah bahwa harga angsuran KPR Syariah relatif lebih mahal dari KPR Konvensional. Selain itu, faktor lain yang membuat masyarakat enggan karena masih ada keraguan dari aspek kepatuhan syariah Perbankan Syariah. Muchlis dan Soleh (2018) mengatakan bahwa pendapatan non-halal Perbankan Syariah mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat untuk menggunakan produk layanannya.

Akad pembiayaan di Perbankan Syariah yang paling banyak disenangi adalah akad *murabahah*, sebagaimana laporan Statistik Perbankan Syariah per Januari 2022 menunjukkan bahwa pembiayaan *murabahah* jumlahnya sebanyak Rp 192.620 miliar atau setara 48.4%, sedangkan posisi kedua akad yang banyak digunakan ialah *musyarakah* yakni sebesar Rp 181.168 miliar atau setara 45,5%. Hal ini menegaskan bahwa akad *murabahah* merupakan akad yang mendominasi pembiayaan pada Perbankan Syariah. Pembiayaan *murabahah* diatur tata caranya dalam Fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang *murabahah*. Adapun dalam penentuan marginnya, pembiayaan *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 84 Tahun 2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah. Terdapat hal menarik yang tercantum dalam latar belakang disahkannya fatwa ini, disebutkan di antaranya ialah karena terdapat perbedaan pendapat terkait aspek kesyariahan metode pengakuan keuntungan yang telah diterapkan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), oleh karena itu disahkanlah fatwa ini yang menetapkan bahwa metode proporsional/flat dan metode anuitas yang diambil dari pokok utang atau sisa pokok utang sebagai metode pengakuan keuntungan di Lembaga Keuangan Syariah. Namun hasil penelitian Nurdin dan Jariah (2021) mengatakan bahwa metode perhitungan metode proporsional/flat dan anuitas yang diterapkan di LKS sama dengan yang diterapkan pada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) yang umumnya menggunakan sistem riba. Hal serupa juga dikemukakan oleh ulama fikih kontemporer yakni Shiddiq Al Jawi bahwa dalam pembiayaan KPR terdapat transaksi riba berupa bunga atas pokok utang yang dipungut bank dari nasabah dan para ulama telah sepakat bahwa setiap tambahan yang disyaratkan dalam akad utang (*dain*) adalah riba yang hukumnya haram (*fissilmi-kaffah.com*).

Adanya gap antara selisih harga jual KPR Syariah yang lebih mahal dari KPR Konvensional serta penetapan keuntungan metode proporsional dan anuitas pada KPR Syariah akad *murabahah* mengartikan bahwa *pricing* KPR Syariah *murabahah* masih menggunakan metode suku bunga dalam penentuan keuntungan marginnya. Sehingga menjadikan hal ini penting untuk meneliti ulang dengan membandingkan antara metode penentuan *pricing* (harga jual) pada KPR Konvensional dan KPR Syariah akad *murabahah* dalam bahasan ini yang bertajuk “Analisis Perbandingan *Pricing* Antara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)”.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode kombinasi (*mixed methods*) dengan data sekunder dan primer. Data sekunder berupa brosur mengenai KPR pada BRI dan KPR Syariah pada BSI. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan acara wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu pihak BSI mengenai pembiayaan KPR Syariah akad *murabahah*. Pendekatan yang digunakan ialah studi komparatif deskriptif yakni untuk membandingkan dan mendeskripsikan antara *pricing* KPR Konvensional dan *pricing* KPR Syariah. Objek dalam penelitian ini ada dua yaitu, pertama *pricing* KPR Konvensional sebagaimana diatur Bank Indonesia yakni menggunakan metode flat, efektif dan anuitas, sedangkan KPR Syariah menggunakan metode proporsional/flat dan anuitas sebagaimana fatwa DSN-MUI mengatur. Kedua, terkait landasan hukum perhitungan *pricing* KPR Syariah *murabahah* dalam fatwa DSN-MUI No. 84 Tahun 2012.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pricing KPR Konvensional & KPR Syariah

Karim (2007) mendefinisikan *pricing* (harga jual) sebagai harga perolehan/harga awal/harga beli dan profit/margin keuntungan. Penetapan harga diambil dari biaya perolehan ditambah dengan keuntungan, di mana keuntungan didapatkan berdasarkan kepayahan perjalanan untuk mendapatkan barang, antisipasi risiko serta laba yang diinginkan penjual. Dengan demikian harga jual diperoleh dari harga perolehan ditambah keuntungan. *Pricing* KPR Konvensional menggunakan penetapan keuntungan bersistem bunga sebagaimana diatur oleh Bank Indonesia dengan metode perhitungan sebagai berikut:

- a. Bunga Flat, yaitu bunga yang penghitungannya mengacu pada jumlah pokok pinjaman di awal. Berikut rumus perhitungannya; $Bunga\ per\ bulan = (Pokok\ pinjaman \times suku\ bunga \times tenor) : jumlah\ bulan\ waktu\ kredit.$
- b. Bunga Efektif, yaitu Bunga yang diperhitungkan sesuai saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya. Berikut rumus perhitungannya; $Bunga = Saldo\ Pokok\ pinjaman \times suku\ bunga \times (30/360).$
- c. Bunga Anuitas, yaitu modifikasi dari bunga efektif dengan prinsip yaitu bunga dihitung dari sisa pokok yang belum dibayar, rumus perhitungannya sama seperti perhitungan bunga efektif.

Sedangkan metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 84 tahun 2012 bahwa terdapat dua metode yang dapat digunakan Bank Syariah dalam mengambil keuntungan yaitu sebagai berikut:

- a. Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*), merupakan metode pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*Al-Atsman Al-Muhashshalah*).
- b. Metode Anuitas (*Thariqah Al-Hisab Al-Tanzuliyah/Thariqah Al-Tanaqushiyyah*), merupakan metode pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*Al-Atsman Al-Mutabaqqiyah*).

Definisi Murabahah

Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *murabahah* menjelaskan bahwa *murabahah* ialah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan/margin yang disepakati. Dengan demikian *murabahah* adalah jual beli amanah yang penetapan harganya merupakan jumlah harga perolehan barang ditambahkan dengan laba tertentu. Sedangkan dalam AAOFI transaksi *murabahah* didefinisikan sebagai jual beli barang berdasarkan kepercayaan yang tergantung pada keterbukaan (mengungkapkan) harga beli sebenarnya atau kos ditambah biaya yang wajar. Dalil yang membolehkan jual beli *murabahah* sebagai berikut:

- a. Ayat-ayat al-quran di antaranya ialah pada surah Al-Bararah ayat 275 yang berbunyi “...Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...” dan surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi “...kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.
- b. Rasulullah Saw. Bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Syarat, Rukun, dan Larangan Murabahah

Syarat dalam *murabahah* pada umumnya sama seperti syarat dalam jual beli biasa yakni (Aziz dkk., 2011): (a). Syarat *al-'Aqid* yaitu syarat yang berkenaan dengan pihak yang berakad yaitu berakal, minimal sudah *mummayiz* (usia minimal 7 tahun), dan bebas dari paksaan; (b). *Ma'qud*, syarat yang berkenaan dengan objek akad/barang yaitu suci zatnya (*thohir*), dapat dimanfaatkan (*intifa' bihi*) dalam kepemilikan *al-'aqid* (orang yang berakad), dapat diserahterimakan (*taslim*), jelas (*ma'lum*) dan barangnya di tangan penjual (*maqbudh*); (c). Syarat Shighat yang terkait ijab kabul yaitu ijab dan kabul harus sesuai (*muwafiq*), misal dalam karar, sifat, apakah kontan atau utang, serta tidak boleh ada pemisah (*fashil*).

Adapun syarat khusus dalam *murabahah* sebagai berikut (Imama, 2014): (a). Harga awal diketahui, penjual harus memberitahukan perihal harga awal kepada pembeli, (b). Laba diketahui, penjual harus memberitahukan besar laba yang diambilnya karena merupakan bagian dari harga, (c). Modal yang terukur secara pasti, penjual tidak diperkenankan menghitung labanya berdasarkan perkiraan harga awal, (d). Tidak menggunakan harta yang dapat membuat nilainya bertambah sebagai alat tukar. Misal, menjual barang-barang ribawi dengan cara *murabahah*, €. Sah pada akad jual beli yang pertama.

Adapun rukun *murabahah* sama dengan rukun jual beli pada umumnya. Adapun rukun jual beli ada tiga, yaitu *al-aqidani* (penjual & pembeli), *mahallul aqad* (*al-mabii*/barang yang dijualbelikan) dan *shighat sqad*, adalah pernyataan ijab kabul jual beli (Aziz dkk., 2011). Larangan dalam *murabahah* sama halnya pada jual beli pada umumnya yakni larangan riba, *ghabn fahisy*, *ihtikar*, *tadlis*, *ba'i najasy*, *taghrir*, *gharar* & *maysir*. Terkhusus riba, riba merupakan tambahan yang diperoleh salah satu pihak yang berakad dalam akad pertukaran, dengan tanpa ada pengganti atau tambahan yang diberikan sebagai pengganti waktu. Fatwa MUI No. 01 Tahun 2004 juga menegaskan larangan terhadap praktik riba dalam aktivitas muamalah.

Penetapan Harga Murabahah

Sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan ketentuan AAOIFI tahun 2015 bahwa harga *murabahah* adalah harga dari perolehan barang ditambah dengan keuntungan. Zuḥayli (2003) menjelaskan bahwa objek transaksi jual beli dijual pada harga saat diperoleh (pembelian) ditambah keuntungan tertentu. Pendapat empat imam mazhab mendefinisikan

harga *murabahah* sebagai berikut. Madzab Maliki mendefinisikan transaksi ini seperti si penjual menyampaikan kepada si pembeli harga saat diperoleh (pembelian), dan ditambah keuntungan baik secara nominal (misal saya beli barang ini 10, dan berilah aku untung 2), atau si penjual dapat saja menyampaikan besarnya keuntungan dalam persentase (misal berilah aku keuntungan 20%). Mazhab Hanafi mendefinisikan *murabahah* sebagai transfer (pengalihan) suatu barang dengan harga saat diperoleh (pembelian) ditambah keuntungan. Mazhab Syafi'i dan Hanbali mendefinisikannya sebagai suatu jual-beli pada harga asal (pembelian) ditambah keuntungan, sepanjang kedua belah pihak (penjual & pembeli) mengetahui harga asal.

Artinya harga *murabahah* adalah satu kesatuan harga final yang jelas yang dibentuk dari harga perolehan barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati dua pihak. Maka harga *murabahah* harus disebutkan dengan jelas ketika melakukan akad jual beli *murabahah*. Hasil perhitungan metode keuntungan KPR Konvensional dan KPR Syariah didapati perbandingan *pricing* antara keduanya dalam tabel berikut:

Tabel 1. Perbandingan Metode Perhitungan Bunga dan Metode Perhitungan Margin

Keterangan	Perhitungan Bunga			Perhitungan Margin	
	Flat	Efektif	Anuitas	Proporsional	Anuitas
Jenis Bunga	Tunggal (Dihitung dari pokok pinjaman)	Tunggal (Dihitung dari pokok pinjaman)	Majemuk (Dihitung dari pokok pinjaman & bunga)	Tunggal (Dihitung dari pokok pinjaman)	Majemuk (Dihitung dari pokok pinjaman & margin)
Besar Bunga	10%			5,86%	
Biaya Bunga Margin	Mahal (450.000.000)	Murah (226.250.000)	Sedang (280.286.763)	Mahal (263.700.000)	Sedang (151.608.427)
Sifat Angsuran	Tetap	Tidak Tetap	Tetap	Tetap	Tetap
Angsuran Bunga	Terlihat Kecil, (tetap)	Terlihat paling besar (tidak tetap, menurun)	Terlihat besar (tidak tetap & menurun)	Terlihat Kecil (tetap)	Terlihat Besar (tidak tetap & menurun)
Angsuran Pokok	Terlihat Kecil, karena angsurannya tetap.	Terlihat Kecil, karena angsurannya tetap.	Terlihat lebih besar, karena semakin lama semakin meningkat.	Terlihat Kecil, karena angsurannya tetap.	Terlihat lebih besar, karena semakin lama semakin meningkat.

Sumber: Diolah 2022

Dapat diketahui bahwa jenis metode perhitungan keuntungan yang digunakan pada KPR Konvensional (BRI) ialah menggunakan metode anuitas, sedangkan KPR Syariah *murabahah* (BSI) dari dua jenis metode perhitungan keuntungan yang dapat digunakan (metode proporsional/flat dan metode anuitas), ialah menggunakan metode proporsional/flat. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan memperhatikan tabel angsuran KPR Konvensional dan KPR Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah terkait pada sisi total angsuran per bulannya yang memiliki kecocokan dengan simulasi kredit yang telah diuraikan pada bab sebelumnya.

Perbedaan penetapan metode keuntungan yang diterapkan pada KPR Konvensional dan KPR Syariah inilah yang membuat *pricing* (harga jual) KPR Syariah dan KPR Konvensional berbeda juga. Di mana hal tersebut menjadi salah satu penyebab yang menjadikan *pricing*/harga jual KPR Syariah lebih tinggi (mahal) dibandingkan dengan KPR Konvensional. KPR yang menggunakan metode perhitungan anuitas, secara kasat mata memang cenderung terlihat lebih mahal karena tingkat persentase bunga atau margin lebih tinggi, jika dibandingkan dengan metode proporsional/flat yang tingkat persentase bunga atau marginnya lebih rendah. Namun dalam penerapannya justru sebaliknya, metode perhitungan dengan anuitas akan lebih murah dibandingkan KPR yang menggunakan metode proporsional/flat.

Tabel di atas menjadi bukti bahwa tingginya tingkat persentase bunga atau margin KPR tidak menjamin tingginya hasil perolehan bunga/margin. Tabel di atas menunjukkan bahwa KPR Konvensional dengan metode anuitas dan tingkat bunga 10% memperoleh keuntungan sebesar Rp 280.286.763 sedangkan KPR Syariah dengan metode proporsional/flat dan tingkat margin setengah dari tingkat bunga KPR Konvensional, yakni 5,86% memperoleh keuntungan sebesar Rp 263.700.000. Hal demikian disebabkan karena metode proporsional/flat dihitung berdasarkan pokok pinjaman awal yang jumlahnya besar sehingga akumulasi keuntungannya menjadi besar. Sedangkan metode anuitas yang dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman terakhir yang lambat tahun angsuran mengecil bersamaan dengan mengurangnya pinjaman yang telah dibayarkan/dilunasi sehingga akumulasi keuntungannya lebih kecil dibandingkan metode proporsional/flat. Dengan demikian inilah salah satu penyebab mahalnya KPR Syariah dibandingkan dengan KPR Konvensional pada umumnya.

Aplikasi Pricing KPR Konvensional dan KPR Syariah Murabahah

Terdapat persamaan dan perbedaan antara penetapan *pricing* KPR Konvensional dan KPR Syariah akad *murabahah* yang menjadi poin penting untuk dikritisi, di mana penulis meringkasnya dalam sebuah tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Perbandingan *Pricing* KPR Konvensional dan KPR Syariah

PERSAMAAN		
Perhitungan Keuntungan	Dihitung dari pokok pinjaman atau sisa pokok pinjaman	
Teknik/Implementasi	Teknik penetapan <i>pricing</i> sama. Metode margin anuitas pada KPR Syariah sama dengan metode bunga anuitas KPR Konvensional. Metode margin proporsional/flat pada KPR Syariah sama dengan metode bunga dengan flat KPR Konvensional.	
PERBEDAAN		
Keterangan	KPR Konvensional	KPR Syariah
Sebutan Keuntungan	Bunga	Margin/Tsaman (Imbalan)
Akad	Utang	<i>Murabahah</i> / Jual beli utang

Sumber: Diolah 2022

Persentase Keuntungan Diambil Dari Pokok Pinjaman atau Sisa Pokok Pinjaman

Pada metode proporsional, persentase keuntungan diambil dari pokok pinjaman. Sedangkan pada metode anuitas keuntungan diambil dari sisa pokok pinjaman sehingga angsuran menurun tiap bulannya. Walaupun dalam akad KPR Syariah disebutkan bahwa akad menggunakan *murabahah*, namun harus diperjelas lebih dalam lagi bahwa akad *murabahah* ini pembayarannya ditangguhkan (kredit) sehingga berlaku ketentuan jual beli dengan utang. Dengan demikian berlaku pula ketentuan syariat tentang utang-piutang dalam transaksi KPR Syariah ini.

Pihak KPR Syariah BSI dalam wawancara menuturkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR Syariah akad *murabahah* sebagai berikut:

- KPR Syariah BSI mensyaratkan agar nasabah membayarkan uang muka sebesar 50% dari harga rumah.
- Kemudian pihak bank akan memberikan pembiayaan sebesar sisa harga rumah dan membelikan rumah ke pihak developer penyedia rumah siap huni yang bekerja sama dengan bank.

Apabila terdapat nasabah yang berhasil mendapatkan pembiayaan KPR Syariah *murabahah* dari total harga rumah sebesar Rp 600.000.000 dengan tenor 15 tahun dengan

keuntungan margin 5,86% per tahun, dengan ketentuan menyerahkan 50% uang muka dari harga rumah . Maka perhitungan *pricing* sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Total Pembiayaan KPR} &= \text{harga rumah} - \text{uang muka} \\ &= 600.000.000 - (600.000.000 \times 0.5) \\ &= 300.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Maka margin KPR } \textit{murabahah} &= 300.000.000 \times 0.0586 / 12 \\ &= 1.465.000 \text{ per bulan}\end{aligned}$$

Transaksi demikian dianggap oleh bank sebagai akad *murabahah* karena rumah telah dimiliki bank kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan menyebutkan besaran pembiayaan dari sisa harga rumah yang dibayarkan nasabah di awal dan ditambahkan dengan besaran persentase keuntungan yang dihitung dari besaran pokok pembiayaan. Namun dalam ketentuan mekanisme akad *murabahah* terdapat kecatatan yakni dalam transaksi tersebut bank hanya mewakili nasabah untuk membeli rumah dan bank memberikan pinjaman uang atas kekurangan separuh harga rumah. Maka dalam hal ini total pembiayaan KPR tidak dapat disebut sebagai pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, sebab yang terjadi bukan akad jual beli rumah, namun yang terjadi adalah akad utang uang agar nasabah dapat melakukan pembelian rumah.

Penggunaan metode pengakuan keuntungan KPR Syariah akad *murabahah* pada BSI yang berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 84 Tahun 2012 adalah sesuatu yang salah karena hal ini bertentangan dengan tuntunan syariah. Hal demikian disebabkan adanya unsur riba dalam metode pengakuan keuntungan yang digunakan sebagai komponen pembentuk *pricing*, yakni adanya tambahan yang datang dari pokok utang ataupun sisa utang. Pengakuan keuntungan yang berasal dari pokok maupun sisa pokok utang tidak dibenarkan dalam hal ini. Mengambil keuntungan dari transaksi utang-piutang telah jelas dilarang dalam syariat Islam. Sebagaimana dalil keharaman mengambil keuntungan dari utang-piutang bahwa "*Setiap utang-piutang yang menghasilkan manfaat adalah riba.*" (HR. Baihaqi).

Teknik Perhitungan *Pricing* Pada KPR Syariah dan KPR Konvensional Yang Sama

Sejatinya harga jual pada *murabahah* diperoleh dari harga perolehan barang ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan ketentuan AAOIFI (2015). Sehingga dalam hal ini *pricing* atau harga jual dari *murabahah*

adalah kesatuan dari harga perolehan ditambah keuntungan yang telah pasti diketahui jumlah besaran yang harus dibayarkan baik secara tunai maupun diangsurkan (utang). Hal ini diperkuat juga oleh pendapat imam Mazhab Maliki, Hanafi, Syafi'i dan Hanbali bahwa harga *murabahah* adalah harga yang terbentuk dari harga perolehan ditambahkan dengan keuntungan (Zuhayli, 2003).

Namun pada realitasnya, dalam menetapkan *pricing* bank tidak memberi tahu secara jelas tentang harga jual, khususnya besaran keuntungan yang diperoleh bank dalam pembiayaan tersebut. Adanya pemisahan antara harga jual dengan perolehan margin sehingga nasabah harus membayarkan angsuran pokok pinjaman dan angsuran yang diakui sebagai margin oleh bank. Praktik perhitungan *pricing* KPR Syariah akad *murabahah* tidak berbeda dengan kredit ribawi pada KPR Konvensional yang memisahkan pokok pinjaman dan bunga. Dengan ini terjadi penyimpangan esensi dari *murabahah* itu sendiri yang semula akad jual-beli barang menjadi jual beli uang.

Margin *Murabahah* dan Bunga Kredit

Pada KPR Konvensional besaran persentase keuntungan yang telah ditetapkan diambil dari pokok pinjaman atau sisa pokok pinjaman itu dikatakan sebagai persentase bunga. Sedangkan pada KPR Syariah besaran persentase keuntungan yang telah ditetapkan diambil dari pokok pinjaman dan atau sisa pokok pinjaman tiap periode yang telah ditentukan disebut sebagai margin *murabahah*. Dengan ini terjadi pembiasan antara bunga dan margin. Meskipun keduanya sama-sama merupakan suatu tambahan dari keuntungan, akan tetapi keduanya memiliki perbedaan yang jelas. Penyebutan yang seakan-akan berbeda, akan tetapi hakikatnya adalah sesuatu yang sama itulah gambaran bunga dan margin saat ini. Kenyataannya margin *murabahah* yang ada pada KPR Syariah adalah sama seperti bunga yang diterapkan pada KPR Konvensional.

Analisis Landasan Dalil Fatwa DSN-MUI NO. 84 TAHUN 2012

- a. Saling Relat (An-Nisa:29), menggunakan metode ribawi atas dasar saling relat ini bathil dan tidak dapat dijadikan landasan melegalkan praktik yang jelas diharamkan dalam syariat Islam, karena berlawanan dengan nash lainnya (al-Baqarah:275).

- b. Bagian Dari Memenuhi Akad (Al-Ma'idah:1 dan Al-Baqarah:283) pendapat bathil, sebab dalil perintah Allah untuk memenuhi akad yang sudah disepakati, tidak dapat berlaku pada akad-akad yang mengandung perkara yang diharamkan seperti riba, gharar atau akad yang terdapat cacat karena beberapa hal (rukun dan syarat tidak terpenuhi misal). Kaidah syara' menjelaskan bahwa "*Segala wasilah (sarana) yang menghantarkan kepada keharaman, maka haram*"
- c. Tolong Menolong (Al-Maidah:2) yang bathil, sebab bertentangan dengan lanjutan ayat di surah Al-Maidah ayat 2 yang menganjurkan untuk saling tolong-menolong dalam hal kebaikan dan ketakwaan bukan tolong-menolong dalam keburukan dan permusuhan.
- d. Tidak Membahayakan (HR.Ahmad) pendapat yang bathil. Syekh Taqiyuddin An-Nabhan mendefinisikan bahaya secara syar'i sebagai "*Keterpaksaan yang sangat mendesak yang dikhawatirkan akan dapat menimbulkan kebinasaan atau kematian.*" Hal ini tidak sesuai faktanya, maka alasan bolehnya metode perhitungan keuntungan ribawi karena darurat adalah penerapan hukum yang tidak tepat.
- e. Tidak Menghalalkan Yang Haram & Mengharamkan Yang Halal (HR. Tirmidzi) ini bathil karena kontradiktif dengan realita yang ada.
- f. 'Urf/Kebiasaan (Ahmad, Musnad Ibn Hambal dari Mauquf Ibnu Mas'ud) adalah pendapat yang bathil, sebab 'urf atau istishhab tidak memiliki akar (ushul), baik dalam Al-Quran, sunah, maupun ijma' sahabat (Khalil, 2000)).
- g. Terdapat Maslahat (Kaidah fikih poin c) adalah bathil, sebab tidak semua maslahat atau manfaat itu halal tetapi adakalanya juga haram. Hal ini sebagaimana Allah haramkan riba walaupun riba menghasilkan tambahan uang yang bermanfaat yang dapat digunakan manusia.
- h. Keputusan Pemimpin Menghilangkan Ikhtilaf (kaidah fikih poin h dan i) adalah bathil, sebab kaidah syara' yang digunakan sebagai hujjah tidak berlaku dalam kondisi hari ini. Abdullah (2018: 31) dalam kitab *Ath-Thariqah Asy-Syar'iyah li Isti'nafi Al-Hayah Al-Islamiyyah* mengatakan bahwa hanya khalifah yang memiliki hak mengadopsi hukum-hukum syariah yang terkait dengan pengaturan urusan masyarakat.

KESIMPULAN

Bank Konvensional BRI menggunakan metode anuitas dalam menetapkan *pricing* pada produk KPR Konvensional sedangkan BSI menggunakan metode proporsional untuk menetapkan *pricing* pada produk KPR Syariah. KPR Syariah lebih mahal karena keuntungan dihitung dari pokok pinjaman, sementara KPR Konvensional keuntungan dihitung dari sisa pokok pinjaman. Adapun dalam praktik *pricing* KPR Syariah memiliki kesamaan dengan metode *pricing* pada KPR Konvensional yakni persentase keuntungan sama-sama diambil dari pokok pinjaman atau sisa dari pokok pinjaman. Metode pengakuan keuntungan pada produk KPR Syariah akad *murabahah* pada BSI dan umumnya Lembaga Keuangan Syariah yang mengacu pada fatwa DSN-MUI No. 84 Tahun 2012 mengandung unsur riba karena menarik keuntungan dari pinjaman. Landasan dalil yang digunakan untuk mengesahkan metode ini juga tidak netral dan objektif sehingga metode ini tidak boleh digunakan karena dapat menjerumuskan manusia pada riba yang diharamkan. Dalil-dalil yang melandasi fatwa DSN-MUI No.84 Tahun 2012 tidak dapat dijadikan *hujjah* yang kuat untuk mengesahkan metode perhitungan keuntungan proporsional dan anuitas pada bank syariah karena yang demikian lebih menyerupai metode perhitungan keuntungan pada bank konvensional yang menggunakan metode bunga yang terdapat unsur riba.

DAFTAR PUSTAKA

- AAOIFI. (2015). *Shari'ah Standards*. Manama, Bahrain: Dar Al-Maiman.
- An Nabhani, T. (2014). *Syakhshiyah Islam I*. Bogor: Fikrul Mustanir.
- ASPRO. (n.d.). Mengapa Kesan KPR Syariah Mahal? Diambil dari <https://kprperumahansyariah.com/mengapa-kesan-kpr-syariah-mahal/>
- Ayuningrum, D. (2019). Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dan Pembiayaan (Kpr Syariah) Terhadap Penjualan (Studi Kasus Bank Btn Konvensional Dengan Bank Btn Syariah Di Jakarta). *Repository Pelita Bangsa*.
- Aziz, M. R., Laspriana, B., Salam, I., Shandry, F., & Widjajakusuma, M. K. (2011). *Pokok-Pokok Panduan Implementasi Syariah Dalam Bisnis* (Cet. 4). Bogor: Pustaka Pengusaha Rindu Syariah.
- Fissilmi Kaffah. (n.d.). HUKUM KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH). Diambil dari http://fissilmi-kaffah.com/index/tanyajawab_view/180

- Imama, L. S. (2014). Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 1(2), 221. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v1i2.482>
- Karim, A. (2007). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (3 ed., hal. 400). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Khalil, A. Bin. (2000). *Taisir Al-Wushul Ila Al-Ushul* (Cet. 3). Beirut, Libanon: Dar Al-Ummah.
- Muchlis, Saiful & Soleh, H. (2018). Kajian Pendapatan Non Halal Dan Dampak Penggunaannya Terhadap Reputasi Dan Kepercayaan Nasabah Perbankan Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi & Komputerisasi*, 7(1), 75–101.
- Nurdin, R., & Jariah, S. A. (2021). Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh). *Jurnal AL-Mudharabah*, 3(1), 67–82.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022a). Statistik Perbankan Indonesia. *Otoritas Jasa Keuangan*, 19(14). Diambil dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/statistik-perbankan-indonesia/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Indonesia---Januari-2022/STATISTIK PERBANKAN INDONESIA - JANUARI 2022.pdf>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022b). Statistik Perbankan Syariah, Januari 2022. *OJK*. Diambil dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Januari-2022/STATISTIK PERBANKAN SYARIAH - JANUARI 2022.pdf>
- The Royal Islamic Strategic Studies Center. (2021). *The Muslim 500 - The World's 500 Most Influential Muslim 2022*.
- Zuḥayli, W. (2003). *Financial transactions in Islamic jurisprudence*. Dar al-Fikr (4 ed.). Damascus: Dar al-Fikr.