

**ANALISIS PERBANDINGAN JUAL BELI RUMAH PADA BANK
SYARIAH DENGAN JUAL BELI RUMAH PADA DEVELOPER
PROPERTI SYARIAH TANPA MELALUI BANK**

(Studi Kasus pada Bank BNI Syariah dan PT Salam Properti)

Muhammad Agung Syahida
Syakir Jamaluddin, S.Ag.,M.A.

Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Jl. Lingkar Selatan Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
55184

Email : agungsyahida87@gmail.com dan syakir_j@umy.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, serta membandingkan kelebihan atau kekurangan yang ada pada jual beli rumah dengan pembiayaan Bank Syariah dan jual beli rumah pada Developer Properti Syariah. Jenis penelitian ini yakni penelitian kualitatif-deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi, Teknik pengecekan kredibilitas dan keabsahan data pada penelitian ini menggunakan triangulasi sumber. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli rumah pada Bank Syariah menggunakan prinsip murabahah sedangkan pada Developer Properti Syariah menggunakan prinsip istishna'. Kelebihan pada bank syariah yaitu menggunakan prinsip kehati-hatian, angsuran flat, tidak memberlakukan pinalti dan dengan adanya dewan pengawas syariah konsumen memiliki jaminan keamanan dan legalitas atas kegiatan transaksi bank syariah. Sedangkan kekurangannya yaitu belum terimplemensikannya ketentuan-ketentuan prinsip murabahah dengan baik dan memiliki proses administrasi dan persyaratan yang panjang serta sulit. Sedangkan pada Developer Properti Syariah kelebihanannya yaitu menggunakan prinsip istishna', administrasi cenderung lebih mudah dan singkat, namun kekurangannya yaitu belum terimplementasikannya ketentuan istishna' dengan baik serta belum adanya lembaga yang mengawasi transaksi dan kegiatan developer properti syariah yang menyebabkan kurangnya jaminan keamanan transaksi kepada nasabah, untuk dapat mengantisipasi penipuan oleh Developer Properti Syariah.

Kata Kunci : Jual Beli, Rumah, Bank Syariah, Developer Properti Syariah

PENDAHULUAN

Penduduk Indonesia mengalami peningkatan secara signifikan setiap tahunnya. Menurut data dari hasil sensus penduduk pada tahun 2015 oleh Badan Pusat Statistik tercatat jumlah penduduk Indonesia sudah mencapai 255 juta jiwa dan diperkirakan akan terus berkembang hingga 270 juta jiwa pada tahun 2020. Dengan adanya jumlah tersebut Indonesia menjadi negara dengan populasi penduduk terbesar ke-4 di dunia. Selain hal tersebut jumlah penduduk dengan status rumah tangga yang ada di Indonesia yaitu sebanyak 66 juta rumah tangga (BPS:2015). Salah satu yang menjadi ciri akan kemajuan dan berkembangnya suatu negara ialah tingkat kesejahteraan dan berkembangnya kondisi ekonomi masyarakatnya. Indikator kesejahteraan masyarakatnya dalam suatu negara dapat dinilai dari terpenuhinya segala kebutuhan primer masyarakat diantaranya pangan atau makanan, sandang atau pakaian, dan papan atau tempat tinggal dalam hal biasa disebut dengan rumah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selama hidupnya. Rumah dikategorikan sebagai kebutuhan primer dikarenakan fungsi rumah sebagai tempat tinggal manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dari segala hal dan tempat berkumpulnya keluarga sekaligus tempat beristirahat dari segala aktifitas setiap harinya. Menurut Egy dan Deru (2017) dalam jurnal yang ditulisnya menyatakan, sekarang ini rumah bisa jadi merupakan salah satu aset paling berharga yang dimiliki seseorang dalam hidupnya, karena selain nilai fungsinya, nilai materi yang dikeluarkan seseorang untuk memiliki rumah tentunya memakan biaya yang relatif tidak sedikit dan juga dibutuhkan usaha yang memakan tenaga maupun pikiran untuk memilikinya, khususnya bagi masyarakat yang hidup dalam kondisi ekonomi menengah kebawah.

Berdasarkan data dari Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP) yang berada dibawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia menyatakan bahwa ketimpangan kepemilikan rumah yang ada pada rumah tangga di Indonesia pada tahun 2015 masih berada dijumlah

11.459.875 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri, untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel dibawah ini:

Tabel 1. 1 Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah 2010 & 2015

Tahun	Presentase Rumah Tangga Milik (%)	Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah (Ruta)
2010	78,00	13.495.446
2015	82,63	11.459.875

Sumber : www.ppdpp.id

Menurut Data Backlog Kepemilikan Rumah yang dipublikasikan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) diatas, menunjukkan bahwa pada tahun 2015 presentase rumah tangga yang memiliki rumah sudah mencapai 82,63% dari jumlah keseluruhan rumah tangga yang ada di Indonesia, artinya presentase backlog kepemilikan rumah masih diangka 17,37% atau sekitar 11,4 juta rumah tangga yang belum menempati rumah sendiri, walaupun angka tersebut mengalami kenaikan dari tahun 2010 namun rumah tangga yang belum memiliki rumah tergolong masih cukup tinggi serta kebutuhan akan rumah meningkat setiap tahunnya. Dari hasil tersebut menandakan bahwa pada tahun 2015 masih terdapat 11,4 juta rumah tangga yang belum menghuni rumah milik sendiri dalam artian ada yang masih mensewa, menumpang dan lainnya.

Dalam penelitian Egy & Deru (2017) yang meneliti tentang preferensi masyarakat dalam pembelian rumah tanpa melalui bank, menyatakan sebanyak 44,8% respondennya berpendapat bahwa faktor lingkungan merupakan aspek terpenting dalam pembelian rumah, kemudian sebanyak 31% berpendapat bahwa aspek transaksi syariah merupakan hal terpenting dalam pembelian rumah. Dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa aspek syariah sekarang ini menjadi salah satu hal yang diperhatikan masyarakat. Sehingga tidak heran pada saat ini

banyak bermunculan perusahaan yang mencantumkan label syariah untuk menarik pasar yang ada.

Lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah yang semakin berkembang pesat telah banyak berinovasi dengan menghadirkan produk-produk jasa ataupun pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satunya ialah produk pembiayaan pembelian rumah secara syariah atau biasa dikenal dengan KPRS (Kredit Pembiayaan Rumah Syariah). KPRS hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah masyarakat, khususnya masyarakat yang masih kurang dalam hal finansial. Namun dalam praktiknya, KPRS masih terdapat evaluasi yang dibutuhkan untuk dapat diterima oleh masyarakat. Untuk saat ini KPRS dirasa masih memiliki prosedur dan persyaratan yang sulit dan juga penerapan prinsip syariah yang masih dipertanyakan oleh masyarakat tentang kesyariahnya.

Pilihan lain yang dapat menjadi alternatif bagi masyarakat dalam hal jual beli rumah secara syariah datang dari developer properti syariah. Developer properti syariah merupakan sebuah perusahaan yang menjalankan usahanya dengan menggunakan prinsip dan transaksi syariah dibidang pengembangan atau pembangunan atau dapat dipersamakan dengan itu berupa rumah, tanah, ruko, gedung atau gudang dalam satu lokasi tanah tertentu yang menjadi satu kawasan lingkungan, lengkap dengan fasilitas dan prasarana yang menunjang lingkungan tersebut. Developer properti syariah menawarkan pembelian rumah dengan skema pembayaran tertentu, bisa dengan skema pembayaran tunai ataupun kredit dengan angsuran langsung kepada pihak developer properti syariah dalam jangka waktu tertentu. Skema kredit pada developer properti syariah menarik masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan skema syariah. Pada developer properti syariah sendiri tidak bekerjasama dengan pihak perbankan konvensional maupun perbankan syariah dalam memenuhi pembiayaan pembangunan rumahnya. Oleh karena itu skema ini dianggap sebagai terobosan baru dalam upaya memiliki rumah secara syariah.

Dari latar belakang tersebut diatas. Peneliti ingin membandingkan bagaimana proses jual beli rumah yang ada pada bank syariah dan jual beli rumah pada developer properti syariah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui manakah dari kedua skema tersebut yang dirasa lebih efektif dan memudahkan masyarakat untuk dapat memiliki rumah ditinjau dari segi kemudahan, keamanan dan kesyariahnya.

Jual Beli merupakan dua suku kata kerja yang berbeda konteks dan kegiatannya, namun keduanya merupakan sebuah pekerjaan yang dilakukan secara bersamaan dalam satu kegiatan yaitu transaksi. Oleh karenanya didalam sebuah transaksi ada dua yang terlibat didalamnya yaitu penjual dan pembeli. Jual beli dalam terminologi ilmu fiqh biasa disebut dengan kata bai' yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu hal yang lainnya. Kata bai' terkadang juga digunakan sebagai pengertian dari lawannya, yaitu kata *al-syira* yang bermakna membeli. Dengan begitu kata al-bai' dapat dikatakan memiliki dua makna sekaligus yaitu menjual dan membeli atau jual beli. Dari hal tersebut dapat diketahui bahwasanya jual beli merupakan suatu kegiatan dalam rangka tukar menukar barang dengan barang lain yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan obyek barang yang ditukar sesuai dengan kesepakatan atau hal yang dibutuhkan baik itu berupa barang ataupun uang.

Rukun jual beli menurut jumhur ulama ada 4, yaitu: 1. *Al- muta'qidain* (penjual dan pembeli), 2. *Ma'qud 'alaih* (objek jual beli), 3. *Sighat* (ijab qabul), dan 4. Ada nilai tukar pengganti barang. Adapun syarat sah nya jual beli (Mardani, 2015:104) ialah 1. Kerelaan antara pihak yang bertransaksi, 2. Pelaku akad adalah orang yang diperbolehkan, 3. Benda yang digunakan untuk transaksi jual beli sudah dimiliki seutuhnya oleh kedua pihak, 4. Obyek benda transaksi merupakan benda yang diperbolehkan dalam agama, 5. Obyek benda transaksi berwujud dan dapat dipastikan status keberadaannya dengan diserahterimakan, 6. Obyek benda transaksi diketahui oleh kedua belah pihak saat berakad, 7. Harga obyek transaksi harus jelas saat akad.

Pengertian pembiayaan menurut Muhammad (2002) dibagi menjadi dua yaitu dalam skala luas dan dalam skala sempit. Dalam skala luas pembiayaan berarti finansial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan guna mensupport sebuah investasi yang telah terencana, baik dilakukan individu maupun dijalankan oleh orang lain. Sedangkan dalam skala sempit pembiayaan adalah aktifitas pemberian dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan.

Kashmir (2001) mendefinisikan pembiayaan sebagai 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.

Prinsip pembiayaan syariah tercantum dalam 5C dan 1S, yang meliputi *Character, Capacity, Capital, Colleteral, Condition* dan *Syariah*. Menurut Antonio (2001) berdasarkan sifat pembiayaannya, maka pembiayaan dapat dibagi menjadi 2. Yaitu, pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.

Pengertian bank syariah menurut Muhamad (2015) menyebutkan bahwa bank syariah adalah lembaga keuangan yang pada usahanya dalam memberikan jasa dan pembiayaan dengan segala pengoprasian kegiatannya diselaraskan dengan prinsip syariah. Bank syariah ialah bank yang berasaskan 5, yaitu: kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian dari Developer Properti Syariah yaitu sebuah perusahaan yang menjalankan usahanya dengan menggunakan prinsip dan transaksi syariah di bidang pengembangan atau pembangunan atau dapat dipersamakan dengan itu yang dapat berupa rumah, tanah, ruko, gedung atau gudang dalam satu lokasi tanah tertentu yang menjadi satu kawasan lingkungan, lengkap dengan fasilitas dan prasarana yang menunjang lingkungan tersebut

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Kualitatif deskriptif merupakan suatu metode yang digunakan dalam penelitian guna mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian dengan cara mendeskripsikan suatu objek atau kejadian yang diteliti dalam suatu tulisan yang bersifat naratif. Objek pada penelitian ini adalah Bank BNI Syariah Yogyakarta dan PT. Salam Properti. Teknik pengambilan data menggunakan *purposive sampling*. *Purposive sampling* sendiri merupakan Teknik pengambilan sampel yang dilakukan berdasarkan pertimbangan tertentu. Narasumber dalam penelitian ini merupakan Kepala cabang BNI Syariah Yogyakarta, HRD BNI Syariah Yogyakarta. Kepala supervisor perusahaan PT. Salam Properti Yogyakarta, Kepala bidang marketing PT. Salam Properti Yogyakarta, dan HRD PT. Salam Properti Yogyakarta. Data penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi.

Teknik keabsahan data dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber untuk melihat keabsahan dan kredibilitas data yang didapat oleh peneliti dari informan. Dan teknik analisis data yang digunakan yaitu, reduksi data, penyajian data, lalu kemudian pengambilan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah dan Jual Beli Rumah Pada Developer Properti Syariah

Analisis Proses Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah

Dalam bank syariah, terdapat bermacam produk dengan berbagai bentuk akad yang berbeda dalam transaksinya, hal tersebut bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pada masyarakat. Baik itu pembiayaan produktif maupun pembiayaan konsumtif. Dalam hal pembiayaan jual beli rumah banyak dari bank syariah yang menerapkan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di dalam transaksinya. Namun skema *murabahah* lebih banyak digunakan oleh bank syariah dikarenakan nilai keuntungannya sudah dapat diperkirakan dan skema yang

sederhana sehingga mudah untuk dipahami oleh calon nasabah. Untuk karena hal itu dalam penelitian ini model jual beli rumah pada bank syariah yang akan dibandingkan ialah jual beli rumah dengan skema *murabahah*.

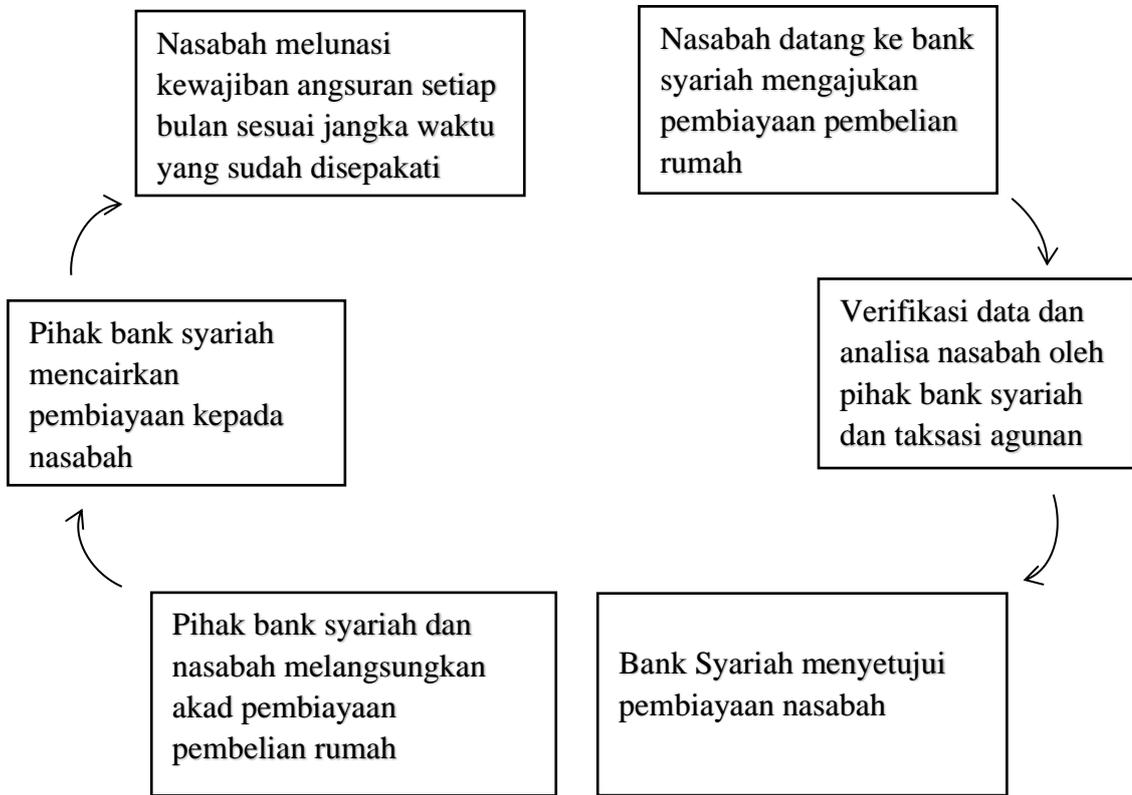
Adapun skema jual beli rumah dengan pembiayaan pada bank BNI syariah dapat dirincikan di dalam beberapa tahapan berikut;

1. Nasabah datang kepada bank syariah dengan persyaratan-persyaratan yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan pembelian rumah. Dalam hal ini nasabah bisa jadi belum mengetahui rumah yang akan dibeli ataupun sudah mengetahui rumah yang akan dibeli dari pihak developer dan meminta bank syariah untuk membantu pembiayaannya.
2. Setelah persyaratan dinyatakan lengkap. Bank syariah melakukan BI Checking, survei lingkungan nasabah dan wawancara terhadap nasabah guna melangsungkan verifikasi untuk mengukui kelayakan pemberian pembiayaan kepada nasabah dengan memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan 5C+1S.
3. Apabila nasabah dianggap memenuhi persyaratan dan kriteria untuk menerima pembiayaan selanjutnya bank syariah akan memberikan surat persetujuan pembiayaan kepada nasabah. Sebagai awal untuk melanjutkan ke tahap pembelian rumah yang diinginkan oleh nasabah. Pada tahap ini nasabah sudah mengetahui rumah yang ingin dibelinya sehingga komunikasi terkait harga dan lokasi rumah sudah dilakukan dengan bank syariah.
4. Selanjutnya adalah akad pengikatan perjanjian pembelian rumah dengan nasabah sekaligus pihak bank memberikan kewenangan terhadap nasabah dengan akad *wakalah* untuk membeli rumah yang diinginkannya.
5. Tahap pencairan pembiayaan, apabila sudah ditentukan dan disepakati harga dan jumlah pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah. Selanjutnya bank syariah memulai mencairkan pembiayaan secara bertahap kepada developer sesuai dengan progress pembangunan rumah.

6. Apabila bank syariah sudah memberikan pembiayaan. Maka kewajiban selanjutnya ialah pada nasabah untuk menunaikan kewajiban pembayaran angsuran terhadap bank syariah sesuai dengan jumlah angsuran dan jangka waktu yang telah disepakati pada saat akad.
7. Ada beberapa kondisi pada tahap pelunasan angsuran yang tidak sesuai dengan ketentuan pada saat akad. Yaitu, pertama, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih awal maka pihak perbankan tidak menerapkan pinalti terhadap nasabah, justru pihak perbankan memberikan penghargaan terhadap nasabah yang memiliki etika baik selama masa angsuran. Dengan catatan penghargaan tersebut tidak dijanjikan diawal dan bentuk serta jumlahnya berdasarkan kebijakan diawal. Kedua, apabila nasabah mengalami wanprestasi angsuran atau macet membayar angsuran. Maka, pihak perbankan memberikan solusi kebijakan sebagai berikut: 1. Rescheduling, yaitu berupa penjadwalan kembali jangka waktu angsuran nasabah. 2. Reconditioning, yaitu berupa merubah kebijakan terhadap nasabah sebelumnya, diantaranya, mengurangi jumlah margin atau menghilangkan margin pembiayaan tersebut. 3. Restructuring, yaitu berupa pemberian pembiayaan modal kepada nasabah untuk membangun usaha guna menunjang perekonomiannya dan dapat melanjutkan pembayaran angsuran.

Berikut ini gambaran mekanisme jual beli rumah pada bank syariah :

Gambar 1. Mekanisme Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah



Analisis Proses Jual Beli Rumah Pada Developer Properti Syariah

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber developer properti syariah jual beli rumah pada developer properti syariah memiliki skema yang berbeda dari developer-developer lainnya, kebanyakan developer melakukan kerjasama dengan pihak perbankan dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan konsumennya ketika pembelian rumah, lain hal dalam developer properti syariah yang tidak menggunakan pihak ketiga dalam pembiayaan untuk membantu konsumen yang kekurangan dana dalam pembelian rumahnya. Pada developer properti syariah menyediakan skema pembayaran dengan cara tunai ataupun dengan skema kredit yang diangsur langsung kepada developer properti syariah setiap bulannya. Pilihan kredit yang disediakan pada developer properti syariah memiliki jangka waktu yang bervariasi diantaranya 5 tahun, 10 tahun, dan 15 tahun.

Developer properti syariah menerapkan prinsip syariah dengan selogan tanpa bank, tanpa sita, tanpa denda, tanpa bunga, tanpa riba dan tanpa akad bermasalah.

Adapun tahapan-tahapan pembelian rumah pada developer properti syariah peneliti uraikan sebagai berikut:

1. Ada konsumen yang tertarik dan ingin membeli rumah pada developer properti syariah. Kemudian melangsungkan survey dan pemahaman terkait produk perumahan yang ada pada developer properti syariah.
2. Apabila konsumen berminat untuk pembelian sebuah unit rumah. Maka, selanjutnya konsumen memberikan persyaratan pembelian rumah dan melangsungkan kesepakatan pemesanan rumah serta negosiasi harga dengan developer properti syariah. Apabila sudah ditentukan konsumen diminta untuk membayarkan sebagian uang muka atau biasa disebut dengan *booking fee* atau juga *down payment* dan kemudian konsumen diberikan kesempatan *khiyar* selama waktu yang ditentukan untuk mengambil kepastian pembelian rumah tersebut. Apabila konsumen melanjutkan pembelian maka uang muka tersebut akan mengurangi jumlah uang muka yang harus dibayarkan oleh konsumen. Namun, apabila konsumen memutuskan untuk tidak melanjutkan pembelian sebelum melewati waktu *khiyar* yang ditentukan maka uang akan dikembalikan 100% kepada konsumen. Sedangkan apabila konsumen membatalkan pembelian tanpa pemberitahuan setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan maka uang *booking fee* tersebut akan menjadi hak dari developer properti syariah.
3. Setelah konsumen memutuskan untuk melanjutkan pembelian rumah, pihak konsumen dan developer properti syariah melangsungkan akad jual beli *istishna'*. Kemudian konsumen diharuskan untuk membayarkan *down payment* sebesar 25% dari harga rumah kepada pihak developer properti syariah yang pembayaran DP tersebut dapat dicicil sebanyak 24x angsuran.
4. Kemudian tahap selanjutnya developer properti syariah memulai pembangunan rumah yang dipesan oleh konsumen secara bertahap sesuai dengan urutan pelunasan pembayaran DP yang dilakukan oleh konsumen.

5. Tahap selanjutnya ialah konsumen diharuskan untuk membayarkan angsuran kepada developer properti syariah dengan jumlah dan jangka waktu yang sesuai dengan akad yang telah disepakati.
6. Apabila pembangunan rumah telah selesai, developer properti syariah melangsungkan proses serah terima bangunan rumah tanpa disertai dengan surat-surat rumah, untuk kemudian surat-surat tersebut akan dititipkan oleh konsumen dan developer properti syariah kepada notaris sebagai jaminan hingga pelunasan kewajiban oleh konsumen telah selesai dibayarkan. Namun, konsumen sudah sepenuhnya memiliki hak guna bangunan atas rumah tersebut untuk keperluan pribadinya. Pada tahap ini apabila rumah yang dibangun tidak sesuai dengan apa yang dipesan oleh konsumen. Selanjutnya pihak developer akan bermusyawarah kepada konsumen dan apabila perlu developer properti syariah memberikan kompensasi untuk memperbaiki ketidaksesuaian tersebut.
7. Adapun kondisi apabila konsumen melunasi pembayaran diawal sebelum masa jatuh tempo yang telah ditetapkan berakhir. Pihak developer properti syariah kadang akan memberikan hadiah kepada konsumen, namun, hadiah tersebut tidak pernah dijanjika diawal dan wujudnya sesuai dengan kebijakan pihak developer properti syariah. Kondisi lainnya, apabila konsumen mengalami angsuran macet. Maka, developer properti syariah memiliki 7 opsi solusi yang diberikan kepada konsumen. Opsi-opsi tersebut adalah *pertama* menggali faktor penyebab angsuran macet, *kedua* memberi tawaran pekerjaan, *ketiga* coaching bussines (pelatihan bisnis), *keempat* pemberdayaan bisnis online, *kelima* pelatihan bidang properti, *keenam* rumah hunian dikontrakkan, dan *ketujuh* solusi terakhir adalah penjualan rumah hunian sesuai dengan persetujuan dengan pihak konsumen.

Analisis Perbandingan Pembelian Rumah Pada Bank Syariah Dan Developer Properti Syariah

Secara umum skema jual beli rumah pada bank syariah dengan developer properti syariah memang hampir terlihat sama, dikarenakan sama-sama

menyediakan skema pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu. Namun ternyata pada prinsipnya keduanya memiliki perbedaan yang mendasar khususnya dari segi prinsip syariah, keamanan dan kemudahan bagi nasabah, perbandingan tersebut antara lain:

1. Proses dan alur jual beli rumah dengan menggunakan pembiayaan pada bank syariah dan jual beli rumah pada developer properti syariah secara mendasar memiliki perbedaan dalam prinsip akad yang digunakan. Pada bank syariah menggunakan prinsip murabahah sedangkan pada developer properti syariah menggunakan prinsip istishna'.
2. Pada bank syariah proses administrasi yang cukup lama dan mengharuskan persyaratan yang cukup banyak yang berguna bagi bank syariah untuk menerapkan prinsip pembiayaan 5C+1S. Sedangkan pada developer properti syariah memiliki proses administrasi yang singkat dan persyaratan yang tergolong mudah dipenuhi oleh konsumen, meliputi, fotocopy kartu keluarga, fotocopy kartu tanda penduduk, dan nomor pokok wajib pajak (NPWP).
3. Perbandingan lain yang dapat dilihat yaitu dalam ketentuan-ketentuan pembiayaan. Bank syariah memiliki prosedur BI checking untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. BI checking bertujuan untuk melihat track record nasabah apabila sebelumnya ia pernah memiliki hubungan dengan pihak perbankan. Tak jarang banyak dari calon nasabah yang tidak lolos dalam kriteria untuk mendapatkan pembiayaan dikarenakan sebelumnya memiliki hubungan yang kurang baik dengan pihak perbankan.

Sedangkan pada developer properti syariah tidak menggunakan skema BI checking untuk melihat dan menilai kemampuan konsumennya untuk membayar angsuran. Dengan begitu peluang konsumen untuk dapat membeli rumah dengan kredit pada developer properti syariah lebih terbuka lebar asalkan dapat mampu membayar DP dan angsuran setiap bulannya.

4. Pada segi keamanan, bank syariah secara struktur kelembagaan diawasi secara langsung oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan juga Dewan Pengawas Syariah (DPS). Sehingga bank syariah dalam menjalankan

seluruh kegiatannya dari pengumpulan hingga penyaluran dana kepada nasabah sudah terverifikasi oleh pihak OJK mengenai aspek kesyariahan dan keamanannya. Sehingga, kepentingan nasabah dana masyarakat dapat terpenuhi dan terlindungi.

Disisi lain, pada Developer Properti Syariah belum ada lembaga yang mengatur dan mengawasi segala kegiatan transaksinya. Sedangkan perusahaan pengembang memiliki potensi yang besar dalam segi perekonomian. Unit yang dibangun dan jumlah dana yang dibutuhkan dalam menjalankan bisnis tersebut tergolong cukup banyak. Maka dari itu, kurangnya dalam pengawasan terhadap aktifitas transaksinya, terutama dalam aspek kesyariahan dan keamanannya menjadikan konsumen memiliki tingkat resiko keamanan yang tinggi apabila tidak dapat berhati-hati dalam menyeleksi perusahaan pengembang syariah yang terpercaya.

Analisis Kelebihan dan Kekurangan Ditinjau dari Perbandingan Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah Dengan Jual Beli Rumah Pada Developer Properti Syariah

Setelah melihat perbedaan skema jual beli rumah antara bank syariah dengan developer properti syariah, selanjutnya peneliti akan menganalisis bagaimana perbedaan skema jual beli rumah yang ada antara bank syariah dengan developer properti syariah, agar dapat menjadi pilihan masyarakat dalam pembelian rumah yang mudah, aman dan sesuai dengan syariah. Untuk mengetahui hal itu maka kemudian peneliti akan membahas bagaimana kelebihan dan kekurangan yang ada pada kedua skema jual beli rumah tersebut. Diantaranya:

Tabel 1. Aspek Proses Administrasi

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Menerapkan prinsip 5C+1S dalam memverifikasi nasabah • Menggunakan prinsip kehati-hatian 	<ul style="list-style-type: none"> • Proses administrasi yang panjang dan persyaratan yang banyak • Ketatnya proses verifikasi nasabah membuat banyak nasabah yang tidak lolos untuk menerima pembiayaan.
Developer Properti Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki proses administrasi yang mudah dengan persyaratan yang sederhana • Memungkinkan seluruh konsumen yang hendak membeli rumah secara kredit untuk mengajukan pembelian 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanpa adanya verifikasi dan pengukuran kemampuan konsumen dalam membayar angsuran maka akan meningkatkan resiko kredit macet developer properti syariah

Tabel 2. Aspek Pembiayaan dan Pembelian Rumah

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan akad syariah yaitu murabahah • Menggunakan prinsip bagi hasil atau margin sesuai kesepakatan • Pembayaran angsuran bersifat tetap (<i>flat</i>) dan jelas jangka waktunya • Tidak memberlakukan penalti 	<ul style="list-style-type: none"> • Masih terdapat ketidaksesuaian antara teori dan praktik pada penerapan akad murabahah
Developer Properti Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan akad dan perjanjian syariah yaitu Istishna' • terdapat kesepakatan uang muka untuk memberi kesempatan khiiyar konsumen dalam memutuskan membeli rumah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat ketidaksesuaian antara praktik dan ketentuan-ketentuan yang ada pada akad istishna'

-
- Memiliki jangka waktu angsuran yang panjang yaitu 5, 10 dan 15 tahun
 - Angsuran bersifat tetap hingga jangka waktu yang ditentukan
 - Jaminan hanya berupa rumah yang menjadi objek jual beli.
 - Tidak memberlakukan penalti atau pun denda keterlambatan
-

Pada aspek ini peneliti menemukan bahwa ada beberapa ketentuan pada praktik murabahah dan istishna' pembelian rumah di bank syariah dan developer properti syariah yang belum sesuai dengan ketentuan pada teori murabahah dan istishna'.

Ketidaksesuaian pada bank syariah yaitu, ketika terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan namun sudah melakukan transaksi sebelumnya dengan pihak developer. Hal ini dapat dikatakan bahwa nasabah datang ke bank syariah dengan tujuan meminjam uang untuk membeli rumah pada developer tidak secara murni mengajukan pembelian rumah pada bank syariah lalu kemudian nasabah mengembalikan kepada bank syariah dengan adanya margin tambahan, maka margin tersebut merupakan riba.

Selanjutnya pada saat pihak bank syariah melangsungkan akad jual beli dengan nasabah sebelum rumah dimiliki terlebih dahulu oleh bank syariah. Hal ini tidak diperbolehkan karena syarat untuk menjual barang ialah kepemilikan atas barang tersebut. Dalam islam dilarang jual beli dan barang belum dimiliki. Jual beli seperti ini mengandung unsur *gharar*.

Adapun ketidaksesuaian pada developer properti syariah yaitu, tidak terdapatnya hak khiyar oleh konsumen untuk melanjutkan atau membatalkan akad ketika rumah yang telah dibangun developer properti syariah ternyata tidak sesuai

dengan yang dipesan oleh pihak konsumen. Dalam hal ini developer hanya memberikan kompensasi untuk merubah bagian yang tidak sesuai dengan pesanan.

Tabel 3. Aspek Proses Perwujudan Rumah

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Membantu mengawasi tahap pembangunan rumah yang dikerjakan oleh developer • Membebaskan nasabah untuk memilih dan menentukan bentuk rumah yang diinginkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila terdapat kerugian atas rumah sebelum diterima oleh nasabah maka bank tidak menanggung kerugian tersebut.
Developer Properti Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • Konsumen dapat menentukan bagaimana bentuk tata ruang rumah yang diinginkannya 	<ul style="list-style-type: none"> • Konsumen harus mengawasi sendiri perkembangan pembangunan rumahnya

Pada aspek ini peneliti kembali menemukan ketidaksesuaian ketentuan murabahah pada bank syariah, yaitu, kejelasan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli pada akad murabahah. Dalam hal ini nasabah diberatkan dengan adanya kemungkinan kerugian terhadap rumah pada transaksi dengan pihak ketiga (developer) sebelum rumah diterima oleh nasabah. Pada ketentuannya apabila barang yang belum diserahkan kepada pembeli maka segala kerugian atas barang tersebut masih menjadi tanggungan penjual.

Disisi lain pada developer properti syariah dikarenakan konsumen membeli rumah dengan transaksi langsung pada developer properti syariah. Maka, segala pengawasan progress pembangunan rumah harus diawasi sendiri oleh konsumen untuk mengantisipasi adanya keterlambatan masa pembangunan.

Tabel 4. Aspek Pengawasan

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none">• Pelaksanaan kegiatan produk bank syariah diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan dan Dewan Pengawas Syariah	
Developer Properti Syariah		<ul style="list-style-type: none">• Belum memiliki badan pengawas yang mengawasi kesyariahan produk dan kegiatan jual beli

Tabel 5. Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none">• Pihak bank tidak membebankan biaya penalti terhadap nasabah, namun kadang memberikan apresiasi berupa hadiah namun tidak pernah di janjikan kepada nasabah di awal, hadiah tersebut merupakan kebijakan dari pihak bank bagi nasabah yang tidak memiliki catatan selama masa anggurannya.	
Developer Properti Syariah	<ul style="list-style-type: none">• Memberikan penghargaan bagi konsumen yang dapat melunasi sisa angsuran pembelian rumahnya, namun nominal yang diberikan tidak dijanjikan diawal dan merupakan bentuk hadiah terhadap konsumennya sesuai kebijakan pihak developer properti syariah	

Tabel 6. Penanganan Angsuran Macet

	Kelebihan	Kekurangan
Bank Syariah	<ul style="list-style-type: none">• Memiliki beberapa tahap penanganan dari awal mencoba menggali masalah yang dialami nasabahnya, kemudian langkah 3 R dan opsi yang terakhir yaitu penjualan aset	
Developer Properti Syariah	<ul style="list-style-type: none">• Developer mengatasi angsuran macet dengan 7 opsi yang berbeda	

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perbandingan antara skema jual beli rumah pada bank syariah dengan skema jual beli rumah pada developer properti syariah terdapat pada prinsip jual beli yang digunakan. Diantaranya:

1. Pada bank syariah menggunakan prinsip akad jual beli murabahah sedangkan pada developer properti syariah menggunakan prinsip jual beli pesanan atau *istishna'*
2. Bank syariah menerapkan prinsip pembiayaan 5C+1S dan menerapkan BI checking terhadap calon nasabahnya sedangkan pada developer properti syariah menerapkan prinsip *trust* atau kepercayaan akan kemampuan nasabah apabila sudah berminat untuk membeli pada developer properti syariah dan tidak menerapkan BI checking.
3. Bank syariah diawasi oleh lembaga Otoritas Jasa Keuangan dan Dewan Syariah Nasional. Sedangkan, pada developer properti syariah belum ada lembaga yang mengawasi transaksi dan kegiatan yang dilakukannya.

Apabila ditinjau dari segi kelebihan dan kekurangan yang terdapat pada skema jual beli rumah pada bank syariah dan jual beli rumah pada developer properti syariah maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kelebihan bank syariah terletak pada penerapan prinsip pembiayaan 5C+1S yang berfungsi untuk meminimalisasi dampak resiko pada bank syariah. Selanjutnya pada aspek keamanan bank syariah dalam melaksanakan kegiatannya diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan dan Dewan Pengawas Syariah yang menjadikan operasional bank syariah terjamin legalitasnya. Kelebihan lainnya dari segi penanganan angsuran macet. Dalam hal ini bank syariah memiliki beberapa opsi penanganan yang berbeda sesuai dengan problem yang dialami nasabah.
2. Kelebihan pada developer properti syariah terletak pada skema pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai ataupun angsuran dengan rentan waktu cukup lama yakni 5, 10, dan 15 tahun. Kemudian, proses administrasi dan persyaratan yang mudah sehingga memudahkan masyarakat dalam pembelian rumah. Kelebihan lain terdapat pada penanganan angsuran macet dengan 7 opsi yang ditawarkan untuk membantu konsumen yang kesulitan dalam melunasi pembayaran angsuran.
3. Kekurangan pada kedua skema ini adalah sama-sama belum menerapkan prinsip akad jual beli syariah secara maksimal sesuai dengan ketentuan akadnya
4. Bank syariah memiliki kekurangan pada lamanya proses pembiayaan dan juga banyaknya persyaratan yang dibutuhkan serta verifikasi data dengan kriteria yang dapat diterima oleh bank syariah
5. Developer properti syariah memiliki kekurangan pada pengawasan kegiatan transaksinya sampai saat ini belum ada lembaga yang berfungsi sebagai dewan pengawas pada kegiatan transaksi developer properti syariah untuk memberikan jaminan kesyariahan, keamanan dan legalitas operasional perusahaan kepada konsumennya.

SARAN

1. Untuk bank syariah dan developer properti syariah agar dapat melakukan evaluasi terhadap praktek akad syariah dalam hal pembelian rumah agar

dapat terimplementasikan dengan benar sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah yang ada.

2. Untuk pemegang kebijakan dalam hal perindustrian jual beli rumah agar dapat membuat lembaga yang berfungsi sebagai pengawas dan pemerhati kesyariahan pada bisnis developer properti syariah.
3. Kepada penelitian selanjutnya agar dapat melakukan penelitian dengan mengambil data terkait prespektif konsumen terhadap pemilihan kedua skema diatas dalam pembelian rumahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Antonio, Muhammad Syafi". 2001. "Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek". Gema Insani Press. Jakarta.

Aan Komariah dan Djam'an Satori. 2012. Metodologi Penelitian Kualitatif. Alfabeta. Bandung.

Burhanuddin. 2010. *Fiqh Muamalah Dasar-Dasar Transaksi Dalam Ekonomi Dan Bisnis*. Ijtihad Ilmu. Yogyakarta.

Dr. Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Kencana. Jakarta.

Djuwaini, Dimyauddin. 2010. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah* . 2007. Gaya Media Pratama. Jakarta.

Ifham, Ahmad. 2015. "Logika Fikih Bank Syariah". Herya Media. Depok.

Kasmir. 2000. "Manajemen Perbankan". raja grafindo persada. Jakarta.

Kasmir. 2010. "Pemasaran Bank". Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Kasmir. 2012. "Manajemen Perbankan". Rajawali Press. Jakarta.

- Muhamad. 2014. "Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah". UII Press. Yogyakarta.
- Muhamad. 2016. "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah". UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Muhammad. 2002. "Manajemen Bank Syariah". UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Rohmansyah. 2017. *Pengantar Fikih Ibadah dan Muamalah*. LP3M UMY. Yogyakarta.
- Sugionno. 2016. "Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D". Alfabeta. Bandung.
- Tarmizi, Erwandi. 2016. "Harta Haram Muamalat Kontemporer". Berkat Mulia Insani. Bogor.
- Tabari, N. M. 2010. "Islamic Finance and The Modern World: The Legal Principles Governing Islamic Finance in International Trade. Journal Company Law", 31(8).

Jurnal

- Satria, Muhammad Rizal., dan Tia Setiani. 2018. *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Bjb Dengan Bank Bjb Syariah)*. Amwaluna, Vol. 2, No. 1.
- Maulidizen, Ahmad. 2017. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murābahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya". Jurnal Intizar. Vol 23 No. 1.
- Putra, Irfandi Mardi. 2014. "Strategi "Pembiayaan Kepemilikan Rumah" Bank Syariah Studi Kasus PT. BNI Syariah Surabaya Dharmawangsa". Jurnal Ilmu & Riset Manajemen, Vol. 3 No. 12, h. 3.

- Fadel, M. 2009. Shari'a: Islamic Law in Contemporary Context". (A. Amanat, & F. Griffel, Eds.) Journal of Law and Religion, XXIV.
- Arvian Firmansyah, Egi. 2017. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank Studi di Jawa Barat". Jurnal ICEEE, Vol. 10 No. 3.
- Arvian Firmansyah, Egi, Ardi Gunardi. 2018. "A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage". Jurnal Al Iqtishad. Vol. 10 No.2.
- Aris, Nooraslinda Abdul, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, dkk. "Islamic house financing: Comparison between Bai' Bithamin Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MM)". African Jurnal Of Bussines Management. Vol. 6(1).
- Hanif Fellow CMA, Muhammad, Syed Tahir Hijazi Ph.D. "Islamic Islamic Housing Finance A Critical Analysis and Comparison with Conventional Mortgage". Jurnal Researchgate. 2010
- Faisol Ibrohim, Mohd, Rosila Kamarudin. "The Islamic Home Financing In Malaysia Istisna' Base On Debt: Qualitative Approach". Labuan e-Journal of Muamalat and Society, Vol. 8, 2014, pp. 27-38
- Arfian Firmansyah, Egi. "Non-Bank Approach in Islamic Mortgage: The Evidence from Indonesia" Journal WAIBS. 2016.

Skripsi

- Rahayu, Rofi' Nesti. 2018. Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara syariah). Skripsi. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Khairiyah, Rahmatul. 2017. Analisis Perbandingan Perlindungan Konsumen Kpr Syariah Dan Konvensional (Studi Kasus Pt. Bni (Persero) Tbk. Kcu Syariah Medan Dan Pt. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Balai Kota Medan). Skripsi. Universitas Islam Negeri Sumatera Selatan Medan.

Sari, Putri Puspita. 2012. Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah. Universitas Negeri Surabaya.

Hayadin, Muh Reza Zulkifli. 2016. Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Dan Pembiayaan Murabahah Pada Pt. Bank Mandiri Dan Pt. Bank Mandiri Syariah Di Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat. Skripsi. Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Jamila, Mira. 2016. Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bank Konvensional Dengan Bank Syariah (Studi Komparatif Pada Bca Dengan Bca Syariah). Skripsi. Universitas Mercu Buana Jakarta.

Khasanah, Estu Wulandari. 2017. Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antara BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah. Skripsi. Institut Agama Islam Negeri Surakarta.

Website

<https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/> diakses pada 1 Februari 2019.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Properti>. Wikipedia Bahasa Indonesia. Pengertian Properti. Diakses pada 28 Januari 2019.

www.bni.co.id (Sejarah dan Profil), diakses pada 10 Juli 2019.

www.salamproperty.com (Visi dan Misi), diakses pada 10 Juli 2019.

www.tamandarussalamgroup.com (Profil Perusahaan), diakses pada 10 Juli 2019.

www.ppdpp.id (Backlog kepemilikan rumah), diakses pada 2 Februari 2019.

www.bps.co.id (rumah tangga status kepemilikan rumah, penduduk miskin indoneisa), diakses pada 25 Februari 2019.