

KEWASPADAAN BANK DALAM PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH

VIGILANCE BANK FINANCING IN SELECTING AKAD HOME OWNERSHIP

Fatin Fadhilah Hasib^{1a}, Noven Suprayogi^{2b}

^{1.a} Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, Jl Airlangga 4 Surabaya Kode Pos 60286

^{1.b} Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, Jl Airlangga 4 Surabaya Kode Pos 60286

E-mail: ^{1a} fatin.fadhilah@gmail.com, ^{2b} noven2005@gmail.com

(Diterima oleh Dewan Redaksi: Agustus)
(Dipublikasikan oleh Dewan Redaksi: Desember)

ABSTRACT

This study aims to find the reason of selecting contract for financing home ownership in syariah banks. The method used in this study is a qualitative research approach, using depth interview. The results of this study indicate that the risk aspect is still being a consideration in choosing contract for financing home ownership. There are three risk that become considerations, the risk of mismatch in the cost of funds, credit risk, and marketing risk. Murabaha contract has the lower risks than the other contract. Besides, handling the risk of murabaha contract is also easier than the other contract.

Keywords : risk, house funding, murabaha, musyarakah mutanaqisah

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan alasan pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah oleh bank-bank syariah. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan penelitian kualitatif, menggunakan *depth interview* dengan manajer bank. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa aspek risiko masih menjadi pertimbangan dalam memilih akad pembiayaan kepemilikan rumah. Terdapat tiga risiko yang menjadi pertimbangan, yaitu risiko mismatch dalam *cost of fund*, risiko kredit dan risiko pemasaran. Akad murabahah memiliki risiko-risiko yang lebih rendah dibanding akad yang lainnya. Selain itu penanganan risiko dari akad *murabahah* juga lebih mudah dibanding akad yang lain.

Fadhilah Hasib Fatin. Kewaspadaan Bank dalam Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah. *Jurnal Nisbah*(2): 88 –100 .

PENDAHULUAN

Layanan perbankan syariah yang berhubungan dengan penyaluran dana seperti pemberian pembiayaan kepada nasabah, dapat dilakukan dengan berbagai bentuk akad sesuai dengan kebutuhan dari nasabah sendiri. Salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan

konsumtif Pembiayaan konsumtif terbagi dalam beberapa macam produk yang dapat dibiayai, mulai dari barang, mobil, barang-barang mewah, sampai kepada kepemilikan rumah.

Yogaswara (2010), saat ini rumah sudah menjadi sebuah kebutuhan manusia, permintaannya pun dari tahun ke tahun meningkat. Jika dilihat dari semakin meningkatnya jumlah

penduduk, ada kemungkinan terjadi keterbatasan lahan, sehingga tren kenaikan permintaan rumah akan terus terjadi. Tren kenaikan permintaan rumah kemudian dibaca oleh pihak bank, sehingga banyak pihak bank yang menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan berbagai jenis akad.

Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai akad, seperti akad murabaha, akad ijarah muntahia bittamlik, dan akad musyarakah mutanaqisah. Setiap akad memiliki karakteristik masing-masing yang menggambarkan kelebihan dan kekurangannya. Tabel 1. meringkas jenis-jenis akad kepemilikan rumah pada bank syariah di Indonesia.

Tabel 1. Jenis Akad Kepemilikan Rumah

Nama Bank	Nama Produk	Akad
Bank BTN	Pembiayaan	Murabahah
UUS Syariah	KPR BTN iB	
Bank Bukopin	Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah	Murabahah
(Bank Syariah Bukopin)		
Bank CIMB Niaga (CIMB Niaga Syariah)	iB Home Ownership Financing	Murabahah
Bank Permata (Permata Bank Syariah)	PERMATAKPR IB	Murabahah dan IMBT
Bank Jatim(Bank Jatim Syariah)	KPR iB Griya Barokah	Murabahah
The Hongkong & Shanghai BC(HSBC Amanah)	Home Plan iB	Musyaraqah Mutanaqishah
BNI Syariah	Griya iB Hasanah	Murabahah
Bank Muamalat Indonesia	Pembiayaan Hunian Syariah	Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah
Bank	Pembiayaan	Murabahah

Syariah Mandiri	Griya BSM	
	Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi	Murabahah
	Pembiayaan Griya BSM DP 0%	Murabahah
Bank Mega Syariah	KPR Utama iB	Murabahah
BCA Syariah	KPR iB	Murabahah
BRI Syariah	KPR BRISyariah iB	Murabahah
Bank Panin Syariah	Pembiayaan Pemilikan Rumah PaS iB	Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah
Bank Syariah Bukopin	Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah	Murabahah
Bank Victoria Syariah	Pembiayaan Murabahah Pemilikan Rumah	Murabahah

Sumber : Diolah hasil penelitian

Pembiayaan pemilikan rumah di Indonesia umumnya masih menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* merupakan akad yang paling diminati oleh pihak bank. Menurut Fatahullah (2008), hal tersebut dikarenakan tingkat resiko pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* sangat tinggi (*high risk*) dan pengembaliannya tidak pasti. Selain itu, menurut Khan (2008: 54), terdapat beberapa resiko yang melekat pada model pembiayaan syariah.

Terdapat beberapa akad kepemilikan rumah yang berkembang akhir-akhir ini, yaitu: akad *murabahah*, akad *ijarah muntahia bittamlik* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui pemilihan akad-akad tersebut oleh bank syariah. Diduga pemilihan akad tersebut dikarenakan rendahnya resiko yang ditanggung oleh bank.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah untuk penelitian ini adalah "Bagaimanakah

implikasi manajemen risiko terhadap pemilihan akad pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah di Surabaya?”. Untuk menjawab penelitian di atas maka harus dilakukan wawancara kepada pihak manajemen perbankan syariah mengenai apakah ada implikasi manajemen risiko terhadap pemilihan akad.

MATERI DAN METODE

Pengertian Risiko

Kountur (2008), secara sederhana risiko dapat diartikan sebagai kemungkinan kejadian yang merugikan. Khan (2008), risiko dapat didefinisikan sebagai perubahan atau perbedaan hasil yang tidak diharapkan. Risiko muncul ketika terdapat lebih dari satu kemungkinan, dan kemungkinan akhir tidak dapat diprediksi. Berdasarkan kedua definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa risiko adalah adanya kemungkinan terjadinya perubahan atau perbedaan atas sesuatu yang tidak diharapkan dan kemungkinan tersebut Tidak dapat diprediksi, bahkan dapat menimbulkan kerugian.

Proses Manajemen Risiko

Kountur (2008), terdapat beberapa tahapan dalam proses manajemen risiko atau proses pengelolaan risiko atau proses manajemen risiko dimulai dengan Identifikasi Risiko. Hal tersebut dilaksanakan untuk menghasilkan sesuatu yang disebut dengan Daftar Risiko. Perusahaan mengidentifikasi semua jenis risiko yang perlu diketahui dan memasukkannya dalam daftar risiko. Perusahaan mengidentifikasi semua jenis risiko yang perlu diketahui dan memasukkannya dalam daftar risiko.

Risiko-risiko yang ada dalam daftar risiko tersebut kemudian diukur. Sehingga proses selanjutnya adalah Pengukuran Risiko. Pengukuran risiko

dilakukan untuk menghasilkan Peta Risiko dan Status Risiko.

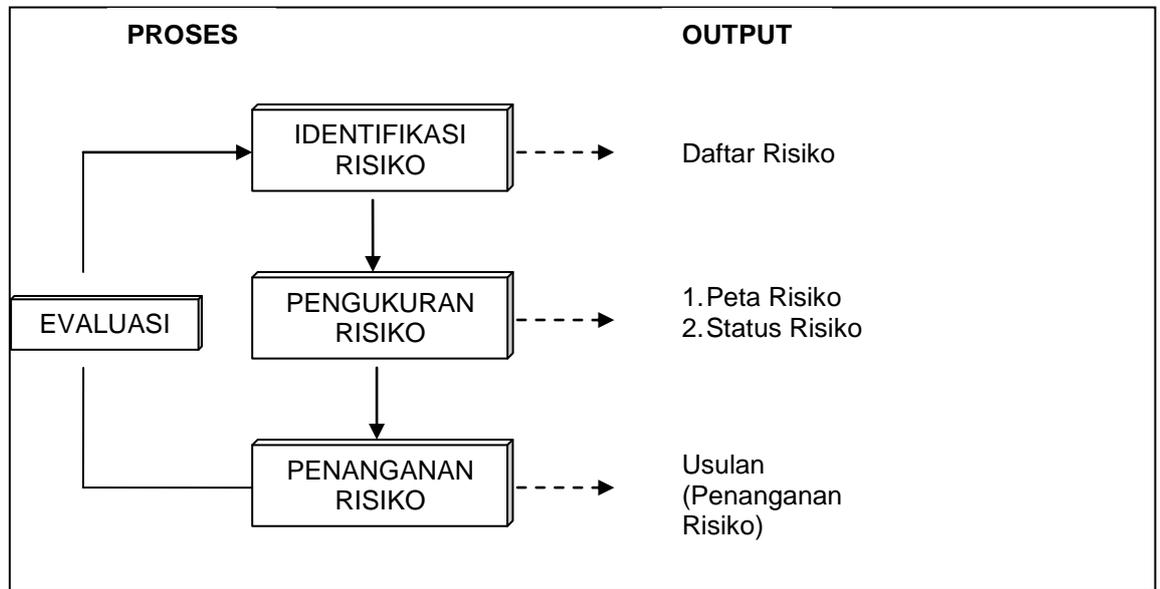
Status risiko adalah ukuran yang menunjukkan tingkatan risiko, sehingga dapat diketahui mana risiko yang lebih berisiko dibanding dengan yang lain dan mana yang tidak terlalu berisiko jika dibandingkan dengan risiko yang lain.

Peta risiko adalah gambaran sebaran risiko dalam suatu peta, sehingga dapat diketahui dimana posisi risiko dalam suatu peta. Dalam peta risiko akan tampak statusnya. Berdasarkan peta risiko dan status risiko tersebut kemudian dilakukan Penanganan Risiko. Penanganan risiko adalah agar dihasilkan usulan untuk menangani risiko-risiko yang telah dipetakan. Ada dua strategi dalam penanganan risiko, yaitu: Preventif, dan Mitigasi. Preventif dilakukan untuk menghindari terjadinya risiko. Mitigasi adalah strategi penanganan risiko yang dimaksudkan untuk memperkecil dampak yang ditimbulkan dari risiko. Setelah proses penanganan risiko dilakukan, maka dilakukan evaluasi. Tahap ini dilakukan untuk memonitor apakah usulan yang diajukan dalam tahap penanganan risiko telah dilaksanakan dengan baik atau tidak. Dalam tahap evaluasi diperlukan pula peran dari internal audit sebagai pengawas internal.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kualitatif, dengan pendekatan *depth interview*. Ruang lingkup dari penelitian ini adalah bank syariah yang menyediakan pembiayaan rumah menggunakan akad syariah. Batasan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui adanya dugaan pemilihan akad-akad pembiayaan rumah pada bank syariah didasarkan pada aspek risiko yang mungkin ditanggung pihak bank. Asumsi dari penelitian ini adalah bank-bank yang diteliti menggunakan prinsip-prinsip manajemen risiko dalam memilih akad pembiayaan kepemilikan

rumah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah oleh bank-bank syariah. Sementara urgensi dari riset ini adalah untuk mengetahui dasar pemilihan akad

kepemilikan rumah oleh bank syariah maka dapat disusun model penyusunan akad dengan berbasis pada manajemen risiko.



Gambar 1. Proses Pengelolaan Risiko Perusahaan dan Output yang Dihasilkan
 Sumber: Kountur, Ronny. 2008. *Mudah Memahami Manajemen Risiko Perusahaan*. Jakarta: Penerbit PPM.

Berikut ini adalah pilihan akad-akad yang bisa digunakan pada pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah :

1. Murabahah

Menurut Haris (2007), secara etimologi *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedakan dalam pengertian terminologis, *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Dalam perbankan syariah, akad *murabahah* yang umum digunakan adalah dengan jenis *bai' bithaman ajil*, dimana pada jenis ini pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan.

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam., yaitu: (1) *murabahah* tanpa pesanan, dan (2) *murabahah* berdasarkan pesanan. Sementara itu

jika dilihat dari cara pembayarannya, *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan cara tangguh.

2. Ijarah Muntahia Bittamlik

Akad ini merupakan akad sewa (*ijarah*) dari suatu aset riil, yaitu pembeli rumah menyewa rumah yang telah dibeli oleh pihak bank, dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada pemilik rumah.

Istilah akad ini tersusun dari dua kata, yaitu *At-ta'jir / al- ijaaroh* yang berarti sewa dan kata *at-tamliik* yang berarti kepemilikan. Maka hali ini disebut dengan persewaan yang berujung pada kepemilikan, dalam hal ini diharapkan berujung pada kepemilikan oleh nasabah.

3. Musyarakah Mutanaqisah

Menurut Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya; sementara *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*); *hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*; *musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Musyarakah mutanaqisah* adalah suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki rumah, dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai dengan proporsi awal investasi pada saat akad *musyarakah* dilakukan. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, bank bekerjasama dengan nasabah/pembeli rumah berbagi kepemilikan akan sebuah rumah yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan.

4. *Istisna wal Isthisna*

Akad lain yang dapat digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad *Istisna*. Dalam Fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa *istisna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Pembayaran untuk akad ini dilakukan dengan angsuran.

Akad ini hampir sama dengan akad *murabahah*, namun demikian ada perbedaannya. Pada akad *murabahah*, barang yang menjadi obyek transaksi diserahkan di muka. Sementara pada akad *Istisna*, barang yang menjadi obyek transaksi diserahkan pada akhir periode pembiayaan.

Akad *Istisna wal Istisna* merupakan penggabungan dari dua akad *Istisna* dalam suatu proses transaksi. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, akad ini sangat mungkin dilakukan jika rumah yang akan dibangun berada dalam wewenang developer. Peran bank dalam akad ini adalah sebagai agen pemesan dan penjual.

Misalnya konsumen datang ke bank untuk memesan rumah dengan rincian yang detail tentang kriteria atau spesifikasi rumah yang diinginkan. Pihak bank kemudian memesan kepada developer atau perusahaan jasa pembangunan rumah untuk membuat rumah sesuai dengan rincian kriteria atau spesifikasi yang diutarakan konsumen. Rumah tersebut kemudian dibangun setelah bank melakukan pemesanan. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada konsumen secara angsuran, namun penyerahannya dilakukan pada saat akhir periode pembayaran.

Adanya dua akad dalam akad *Istisna wal Istisna* menyebabkan adanya dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad ini dapat berjalan. Perjanjian pertama dilakukan oleh pihak bank dengan developer untuk pemesanan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu sesuai dengan pesanan dari konsumen yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan diakhiri dengan pemindahan kepemilikan dari pihak bank kepada konsumen pada akhir periode pembayaran.

Perjanjian kedua adalah perjanjian antara pihak bank dengan konsumen. Di mana konsumen memesan rumah yang

harus dibangun terlebih dahulu, kemudian bank yang mengurus pembangunan rumahnya dan konsumen melakukan pembayaran secara angsuran yang diakhiri perpindahan kepemilikan dari bank kepada konsumen pada akhir periode pembayaran.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus dengan menggunakan metode yang dikembangkan oleh Yin (2000). Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan mendalam tentang proses pemilihan akad untuk pembiayaan kepemilikan rumah oleh manajemen bank syariah. Penelitian ini bersifat multiple case studi karena obyek penelitian lebih dari satu bank syariah. Bank yang digunakan dalam penelitian ini adalah dua bank yang berbeda. Bank X menawarkan dua jenis produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan dua jenis akad, yaitu *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah*. Sementara bank Y menawarkan dua jenis produk Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. Penelitian dilakukan terhadap *Account Manager* Bank X Cabang Surabaya, dan Pimpinan Cabang Bank Y. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada kedua orang tersebut tentang metode pemilihan akad dan manajemen resiko atas akad yang dipilih dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini maka yang menjadi unit analisis dalam penelitian ini adalah proses pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah oleh manajemen bank syariah. Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini antara lain adalah pedoman pemilihan

akad dalam bank syariah, dan pedoman manajemen resiko bank syariah

Ada tiga tahap penelitian yang akan dilaksanakan dalam penelitian ini dan bersifat siklus, artinya tahap-tahap tersebut senantiasa diulangi sementara suatu tahap ditangani. Ketiga tahap tersebut antara lain : tahap eksplorasi menyeluruh, tahap eksplorasi terfokus, dan tahap konfirmasi.

Pada tahap eksplorasi menyeluruh, peneliti akan mengadakan pengamatan dan mengajukan pertanyaan untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum, garis besar tentang proses pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah yang diteliti.

Pada tahap ekplorasi terfokus, penelitian dilakukan secara terinci untuk mendapatkan gambaran yang mendalam tentang unit analisis yang diteliti yaitu fokus pada proposisi yang telah ditentukan dalam penelitian.

Tahap konfirmasi merupakan tahapan untuk memperoleh kredibilitas penelitian yang dilakukan selama penelitian yaitu dengan cara *member check*, yaitu mengkonfirmasi temuan penelitian kepada subyek penelitian dengan meminta tanggapan (Moleong, 2000); dan *tringulasi*, yaitu pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding data itu (Moleong, 2000).

Ada dua tahap analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tahap analisis data di lapangan bersamaan dengan proses pengumpulan data, dan tahap analisis data sesudah di lapangan. Analisis data yang dilakukan selama di lapangan antara lain analisis domain, analisis taksonomi dan analisis komposional.

Analisis domain, digunakan untuk memperoleh gambaran dan pengertian yang menyeluruh tentang proses pemilihan akad pembiayaan

kepemilikan rumah di bank syariah. Hasil analisis berupa pengertian tentang proses pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah. Analisis taksonomi, yang dianalisis adalah struktur internal masing-masing domain dengan cara mengorganisasikan atau menghimpun elemen-elemen yang sama. Analisis komponensial, yaitu menganalisis kontras-kontras struktur internal masing-masing domain. Hasil analisis ini akan dirangkum dalam diagram yang menunjukkan kontras-kontras dimensi yang diteliti

Obyek penelitian ini adalah dua bank yang berbeda. Bank X menawarkan dua jenis produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan dua jenis akad, yaitu *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah*. Sementara bank Y menawarkan dua jenis produk Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. Penelitian dilakukan terhadap *Account Manager* Bank X Cabang Surabaya, dan Pimpinan Cabang Bank Y. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada kedua orang tersebut tentang metode pemilihan akad dan manajemen resiko atas akad yang dipilih dalam pembiayaan kepemilikan rumah

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses pemilihan akad kepemilikan rumah pada Bank X melalui proses *developing bank*, produknya, bagian dewan pengawas syariah sampai dengan konklusinya di bisnisnya. Proses tersebut adalah proses yang umum dan menjadi prosedur dalam pengembangan produk di Bank X. Akad yang digunakan oleh Bank X dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. Pertimbangan pemilihan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank

X didasarkan pada kebutuhan nasabah yaitu:

1. banyak rumah yang siap dihuni diajukan oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan kepemilikan rumah
2. bank ingin memberikan rasa keadilan kepada nasabah dengan menggunakan konsep akad *musyarakah mutanaqisah*
3. banyak nasabah yang mengajukan kepemilikan rumah bukan sekedar untuk dimiliki sendiri tetapi disewakan kepada pihak lain

Pada perkembangan selanjutnya Bank X dalam pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *murabahah*, sehingga sampai saat ini Bank X menggunakan dua akad dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*. Munculnya akad baru dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut karena kebutuhan nasabah untuk mendapatkan margin yang tetap (*fixed*) dan banyaknya keluhan nasabah nisbah bagi hasil dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yang naik.

Setelah mengetahui kebutuhan nasabah maka tahap selanjutnya adalah menganalisis pemilihan akad yang sesuai dengan struktur pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah. Bank X saat ini menggunakan dua akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah untuk memberikan alternatif kepada masyarakat/nasabah untuk memilih pembiayaan yang murah atau mahal. Jika nasabah ingin memilih pembiayaan kepemilikan rumah yang murah nasabah dapat memilih akad *musyarakah mutanaqisah*, meskipun risikonya ada kenaikan angsuran. Jika nasabah ingin memilih pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih mahal tetapi dengan angsuran yang tetap (*fixed*) maka dapat memilih akad *murabahah*.

Bank Y saat ini menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Alasan memilih akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah karena akad *murabahah* lebih mudah dipahami oleh nasabah sehingga mudah diterima dan lebih banyak diminati oleh masyarakat/nasabah. Alasan lain memilih akad *murabahah* karena berdasarkan hasil analisis manajemen Bank Y pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, akad *ijarah muntahiyah bithtamlik*, dan akad *istishna* kurang diminati oleh masyarakat karena kurang dipahami oleh masyarakat.

Tahap selanjutnya dalam pemilihan akad pembiayaan rumah adalah identifikasi resiko atas akad yang dipilih oleh bank berdasarkan kebutuhan nasabah tersebut. Identifikasi resiko atas akad-akad kepemilikan rumah di Bank X adala sebagai berikut:

1. Akad *musyarakah mutanaqisah* resiko utamanya adalah resiko kredit yaitu nasabah tidak mampu membayar karena terjadi kenaikan harga sewa. Harga sewa dalam *musyarakah mutanaqisah* akan dikoreksi setiap dua tahun sekali, meskipun harganya lebih murah dibandingkan dengan akad *murabahah*
2. Akad *murabahah* resiko utamanya adalah harga (*pricing*) lebih mahal karena bersifat tetap sehingga produk kurang diminati dan adanya resiko kridit tidak mampu dibayar oleh nasabah
3. Akad *istishna* resikonya adalah resiko hukum karena ada dua kali akad yaitu akad *istisna* yang pertama untuk pembangunan rumah, dan akad *murabahah* pada saat penyerahan rumah kepada konsumen, sehingga dalam akad *istishna* harus ada dua akad dalam satu notaris

4. akad *ijarah muntahiyah bittamlik* resikonya harga lebih mahal karena adanya pajak berganda sehingga kurang diminati oleh nasabah

Pihak Bank Y menggunakan akad *murabahah* saja karena selain mudah dipahami oleh masyarakat juga memandang resiko dalam akad *murabahah* lebih kecil dibandingkan dengan akad-akad yang lain. Resiko dan akad yang timbul dari akad *musyarakah mutanaqisah* adalah resiko hukum yaitu pada saat bank menaikkan harga sewa (*ujrah*) agar tidak terjadi *mismatch* dalam *cost of fund* akan menimbulkan perselisihan antara bank dengan nasabah. Sedangkan akad *ijarah muntahiyah bittamilk* memiliki resiko terjadinya pajak berganda.

Tabel 2. Analisis Taksonomi dan Komponensial

Aktivitas	Bank X	Bank Y
Proses pemilihan akad	Akad dipilih sesuai dengan kebutuhan nasabah	Akad dipilih berdasarkan pertimbangan kemudahan dalam memberikan sosialisasi atau mengenalkan produk ke masyarakat
Identifikasi resiko atas akad	<ol style="list-style-type: none"> a. Identifikasi resiko dilihat berdasarkan karakteristik akad dalam aspek harga (<i>pricing</i>) dan cara pembayaran yang menimbulkan resiko kredit b. Resiko <i>cost of fund</i> yaitu 	<ol style="list-style-type: none"> Identifikasi resiko dilihat berdasarkan karakteristik akad dalam aspek resiko <i>cost of fund</i> yaitu resiko terjadinya <i>mismatch</i> dan resiko hukum sebagai dampak untuk mengurangi terjadinya resiko <i>mismatch</i> dalam <i>cost of fund</i>

		terjadi <i>mismatch</i>	
Penanganan resiko atas akad	a.	Resiko kredit yang muncul diantisipasi dengan melakukan revisi masa jatuh tempo	Resiko yang muncul dari akad <i>murabahah</i> yang dipilih dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah terjadinya <i>mismatch</i> dalam <i>cost of fund</i> .
	b.	Resiko <i>cost of fund</i> untuk mengantisipasi <i>mismatch</i> dilakukan dengan menaikkan harga sewa (<i>adjustment ujarah</i>) setiap dua tahun sekali	Penanganan resiko tersebut adalah dengan mencari dana-dana yang bersifat jangka panjang dan melakukan securitisasi aset.

Sumber: Hasil wawancara yang diolah

Menganalisis penanganan risiko pada kedua bank tersebut. Bank X dalam mengatasi risiko kredit yang kemungkinan timbul dari kedua akad yaitu nasabah tidak mampu membayar angsuran yang disebabkan adanya kenaikan uang sewa (*ujrah*) pada akad *musyarakah mutanaqisah* dan ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran *murabahah* adalah dengan cara merevisi atas jatuh tempo dengan merevisi jangka waktu pembayaran. Jika nasabah tidak kooperatif maka cara yang paling akhir adalah rumah yang menjadi obyek pembiayaan dijual sesuai dengan harga pasar dan hasil penjualannya digunakan untuk pembayaran sisa angsuran. Cara lain adalah dengan melakukan edukasi dan pembinaan kepada nasabah dengan memberikan alternatif-alternatif solusi atas ketidakmapuan membayar angsuran.

Bank Y dalam pembiayaan kepemilikan rumah hanya

menggunakan akad *murabahah* saja agar lebih mudah dalam mengenalkan produk ke nasabah. Resiko yang muncul dari akad *murabahah* adalah resiko terjadinya *mismatch* dalam *cost of fund* karena jangka waktu pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* lama yaitu sampai dengan 15 tahun dan bersifat tetap. Untuk mengatasi agar tidak terjadi *mismatch* dalam *cost of fund* pihak manajemen Bank Y berupaya untuk mencari dana-dana *funding* yang bersifat jangka panjang. Analisis Taksonomi dan Komponensial hasil analisis domain dari data penelitian akan dilakukan analisis taksonomi dan komponensial. Hasil analisis taksonomi dan komponensial dapat dilihat pada Tabel 2.

Hasil analisis data penelitian memperlihatkan beberapa fenomena yang menjadi gejala umum dalam proses pemilihan akad untuk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank X dan Bank Y. Fenomena tersebut antara lain:

1. proses pemilihan akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah diawali dengan identifikasi kebutuhan nasabah dan prospek penerimaan nasabah terhadap produk kepemilikan rumah dengan akad yang telah dipilih oleh bank syariah
2. identifikasi resiko atas akad pilihan akad didasarkan pada resiko *mismatch* dalam *cost of fund*, resiko kredit, dan resiko harga dan pemasaran produk
3. penanganan atas resiko yang kemungkinan timbul disesuaikan dengan karakteristik akad yang menimbulkan resiko.

Pengembangan produk di bank syariah didasarkan pada analisis kebutuhan nasabah dan analisis pasar pembiayaan rumah di perbankan. Hal tersebut dilakukan agar produk yang

akan diluncurkan dapat diterima oleh nasabah. Selain faktor kebutuhan nasabah maka karakteristik lain bagi bank syariah dalam pengembangan produknya terutama produk kepemilikan rumah adalah akad yang digunakan harus mudah dipahami oleh nasabah sehingga produk tersebut akan mudah diterima oleh pasar. Semakin mudah akad yang digunakan maka akan semakin mudah bagi bank syariah mensosialisasikan produknya ke nasabah. Pertimbangan lain dalam penentuan akad adalah memberikan alternatif pilihan produk kepemilikan rumah kepada nasabah, karena setiap akad yang dipilih memberikan pilihan harga (*pricing*) dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Setelah proses identifikasi dan analisis kebutuhan nasabah dan pasar pembiayaan rumah, tahap selanjutnya adalah memilih akad yang tepat sesuai dengan kebutuhan nasabah dan identifikasi atas resiko yang menjadi resiko bawaan dari akad yang dipilih. Pada setiap akad akan membawa resiko bawaan (Khan, 2008:54), sehingga sebelum memilih akad yang akan digunakan, bank syariah harus mengidentifikasi resiko. Faktor resiko akad yang menjadi pilihan akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah antara lain:

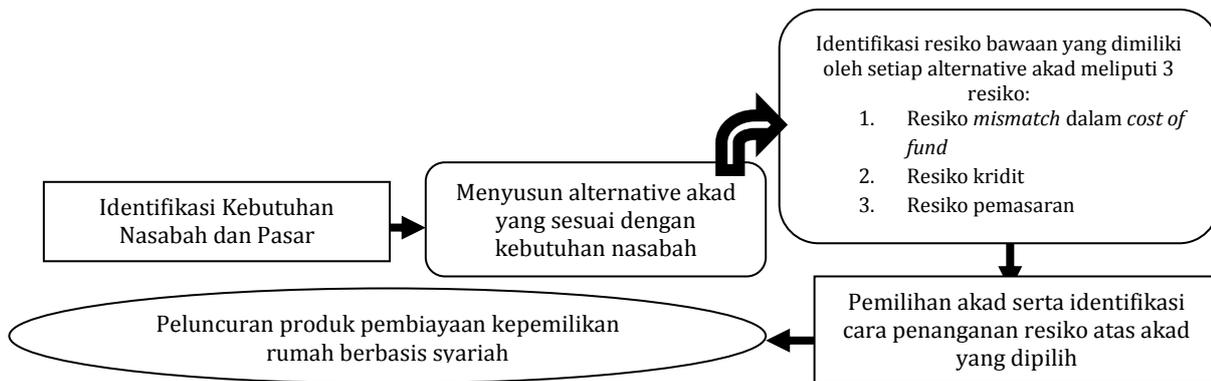
1. Resiko *mismatch* dalam *cost of fund* dalam pembiayaan kepemilikan rumah disebabkan pembiayaan kepemilikan rumah bersifat jangka panjang sehingga bank syariah harus melakukan analisis atas kebutuhan likuiditas dan analisis tingkat imbal bagi hasil yang diharapkan oleh nasabah deposan. Akad jual beli seperti murabahah dan istishna memberikan resiko besar terjadinya *mismatch* dalam *cost of fund* karena marginnya bersifat tetap. Akad IMBT dan musyarakah mutanaqisah memberikan resiko *mismatch* dalam *cost of fund* yang lebih rendah karena pihak bank memiliki peluang untuk melakukan revisi atas harga sewa (*ujrah*) untuk menghindari terjadinya *mismatch* dalam *cost of fund*
2. Resiko kredit merupakan resiko yang akan dihadapi oleh semua jenis pembiayaan dan semua jenis akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Akad dengan skema jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah akan memberikan resiko kredit yang lebih kecil karena angsurannya bersifat tetap (*fixed*) sehingga nasabah dapat mengantisipasi dengan mengatur *cash flow* keuangannya. Sedangkan akad IMBT dan musyarakah mutanaqisah akan memberikan resiko kredit yang lebih besar dibandingkan dengan akad jual beli, karena angsuran yang harus dibayar oleh nasabah dapat bersifat fluktuatif akibat adanya revisi atas harga sewa (*ujrah*) sehingga akan mengganggu *cash flow* nasabah.
3. Resiko pemasaran adalah resiko yang muncul atas produk pembiayaan kepemilikan rumah kurang diminati oleh nasabah atau pasar. Produk pembiayaan kepemilikan rumah bank syariah kurang diminati oleh nasabah atau pasar karena harganya (*pricing*) yang ditetapkan lebih mahal dan nasabah tidak dapat memahami pola akad yang ditawarkan sehingga memberikan kesan akad syariah lebih susah dan "ribet" dibandingkan dengan bank konvensional. Akad jual beli memiliki keunggulan dalam hal

kemudahan nasabah dalam memahami akad dalam pemilikan rumah tetapi akad jual beli memberikan harga (*pricing*) yang lebih mahal dibandingkan dengan akad IMBT dan musyarakah mutanaqisah. Sedangkan akad IMBT memiliki resiko pemasaran yang lebih tinggi dibandingkan dengan akad-akad yang lain, karena akad IMBT memberikan harga yang lebih mahal yang disebabkan adanya penerapan pajak berganda, dan akad IMBT tidak mudah dipahami oleh nasabah. Akad musyarakah mutanaqisah memiliki resiko yang lebih rendah dibandingkan dengan akad IMBT, karena akad musyarakah mutanaqisah memberikan harga yang lebih murah dibandingkan IMBT dan murabahah, tetapi nasabah kurang mudah memahami akad musyarakah mutanaqisah.

Potensi resiko yang akan timbul dari alternatif akad-akad yang ada dalam pembiayaan kepemilikan rumah, maka tahap selanjutnya adalah perencanaan dalam penanganan resiko yang ditimbulkan dari akad yang dipilih dalam pembiayaan kepemilikan rumah sebagai berikut:

1. Resiko *mismatch* dalam *cost of fund*. Untuk mengantisipasi resiko *mismatch* dalam *cost of fund* dari akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah dengan melakukan pencarian dana yang bersifat jangka panjang dan melakukan securitisasi atas aset. Sedangkan untuk mengantisipasi resiko *mismatch* dalam *cost of fund* dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah dilakukan dengan memantau dan merevisi harga sewa rumah setiap dua tahun sekali untuk menghindari terjadinya *mismatch* dalam *cost of fund*
2. Resiko kredit
3. Antisipasi resiko kredit baik akad murabahah maupun akad musyarakah mutanaqisah adalah dengan melakukan pembinaan nasabah sebagai langkah preventif, dan dilakukan penjadwalan ulang atas jangka waktu pembayaran. Langkah terakhir adalah dengan penjualan atas rumah yang menjadi obyek pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan harga pasar untuk menutupi sisa angsuran nasabah
4. resiko pemasaran
5. Antisipasi resiko pemasaran dalam akad musyarakah mutanaqisah adalah dengan memberikan keunggulan dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah yang memiliki harga yang lebih murah dan sesuai dengan kebutuhan nasabah yang bertujuan kepemilikan rumah bukan untuk dimiliki sendiri. Antisipasi resiko pemasaran untuk akad murabahah dengan menonjolkan aspek kemudahan akad dan harga yang tetap tidak berubah sehingga memudahkan nasabah dalam mengatur cash flow keuangannya.

Berikut ini adalah Model Proses Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah :



Gambar 2. Model Proses Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan atas fenomena tersebut di atas maka dapat disusun model proses pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dengan berbasis pada manajemen resiko yang dapat dilihat pada gambar 2.

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Hasil penelitian ini menunjukkan beberapa kesimpulan dan implikasi sebagai berikut :

1. pemilihan akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah banyak mempertimbangkan aspek risiko yang muncul sebagai risiko bawaan dari akad yang menjadi alternatif akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah.
2. Ada 3 risiko yang menjadi pertimbangan bank syariah dalam memilih akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu: risiko *mismatch* dalam *cost of fund*, risiko kredit, dan risiko pemasaran.
3. Akad murabahah menjadi akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah karena akad murabahah memiliki risiko yang lebih rendah dalam ketiga risiko tersebut dan lebih mudah dalam melakukan penanganan risiko yang muncul.
4. Penelitian ini hanya bersifat studi kasus sehingga tidak dapat digunakan

untuk melakukan generalisasi masalah yang ada,

1. Perlu ada penelitian lebih lanjut yang dapat digunakan sebagai generalisasi

atas proses pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia, Laporan Perkembangan Perbankan Syariah 2011.
- Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musarakah Mutanaqisah*.
- Fatahullah, M. *Implementasi Prinsip Bagi Hasil Dan Risiko Di Perbankan Syariah*. Journal Law Reform Vol 3, No 1, 2008. 2008
- Haris, Helmi. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*. La_riba, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I, No. 1, Juli 2007. 2007.
- Karim, Adiwarmar. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Rajagrafindo Persada. Edisi Ketiga. 2006.
- Khan, Tariqullah dan Habib Ahmed. *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. Terjemahan. Sinar Grafika Offset. Jakarta. 2008.
- Kountur, Ronny. *Mudah Memahami Manajemen Risiko Perusahaan*. Penerbit PPM. Jakarta. 2008.
- Kusmiyati, Asmi Nur Siwi. *Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari teori ke terapan)*. La_Riba, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I, No. 1, Juli 2007. 2007.
- Meera, Ahamed Kameel Mydin and Dzuljastri Abdul Razak. *Home Financing through the*

*Musharakah Mutanaqisah
Contracts: Some Practical Issues.*
International Islamic University
Malaysia. 2005.

Yogaswara, Rhesa. *Skema Pembiayaan
Perumahan Syariah.*
[http://ib.eramuslim.com/2010/07/
12/skema-pembiayaan-perumahan-
syariah/](http://ib.eramuslim.com/2010/07/12/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/). Diposting pada Juli
2010.

