

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan pada BAB IV, pembiayaan perumahan (KPRS) pada Bank Muamalat Cabang Surabaya memiliki kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan perumahan pada Bank Muamalat dibagi menjadi dua jenis yaitu KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis. Kedua produk tersebut memakai akad yang sama yaitu *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.
- b. Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* memiliki prosedur dan syarat yang sama. Perbedaan antara kedua produk dengan akad yang sama terletak pada prosentase *rate margin* yang digunakan untuk menghitung keuntungan bank.
- c. Akad *musyarakah* memiliki *rate margin* sewa sebesar 12,5% yang setiap dua tahun dilakukan evaluasi dan direvisi oleh ALCO (*asset and Liabilities Commitee*). Akad *murabahah* memiliki *rate margin* sewa yang berbeda untuk jangka waktu tertentu yaitu: untuk 1-5 tahun menggunakan 11,5%, untuk 6-10 tahun menggunakan 15,5% dan untuk 11-15 tahun menggunakan 16,5%.

- d. Penentuan penerimaan permohonan pembiayaan KPRS baik dengan akad *murabahah* ataupun *musyarakah mutanaqisah* adalah dengan melihat *take home pay* nasabah. *Take home pay* nasabah dikalikan dengan tarif 35-40% untuk mengetahui kemampuan nasabah membayar pinjaman.
- e. Dalam praktiknya, Bank Muamalat sudah memenuhi dan PSAK nomor 102 tentang Akuntansi *Murabahah* yaitu paragraf 6 sampai 17.
- f. Terdapat ketidaksesuaian pada syarat pokok *murabahah* yaitu tingkat keuntungan dalam *murabahah* yaitu uang muka tidak ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama, melainkan kebijakan dari pihak bank.
- g. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 73 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.
- h. Risiko-risiko yang dialami oleh Bank Muamalat terdiri dari delapan risiko yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko stategik, risiko reputasi, dan kepatuhan.

## **B. Saran**

Saran yang dapat dikemukakan oleh penulis yang berkaitan dengan pembahasan implementasi pembiayaan perumahan di Bank Muamalat dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- a. Sebaiknya Bank Muamalat menjelaskan dalam brosur masing-masing pembiayaan (KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis) bagaimana mengukur kemampuan nasabah yang dianggap mampu untuk membayar pinjaman, sehingga sebelum mengajukan pembiayaan nasabah telah mengukur kemampuannya sendiri. Hal ini agar nasabah tidak kecewa pada saat mengajukan dan ternyata tidak dianggap memiliki kemampuan membayar pinjaman.
- b. Contoh perhitungan angsuran yang tertera di dalam brosur sebaiknya menggunakan contoh perhitungan atau rumus yang mudah dimengerti nasabah., karena pada dasarnya brosur tersebut digunakan Bank Muamalat sebagai referensi nasabah mengajukan permohonan pembiayaan.
- c. Prosentase uang muka Pembiayaan KPR Muamalat iB yang dipraktikkan tidak sama dengan yang tertera di website. Dalam kenyataannya yang dipakai adalah 20%. Tetapi yang tercantum dalam website resmi 10%. Sebaiknya dijelaskan bahwa 10% adalah untuk rumah dengan tipe dibawah 45. Dan 20% adalah untuk rumah dengan tipe diatas 45.