



JSAP: Journal Syariah and Accounting Public

ISSN: 2622-3538

Available Online at <https://journal.umgo.ac.id/index.php/JSAP/index>

Vol. 8, No. 1 Juli 2025

DOI: 10.31314/jsap.2025

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR DI BSI JEPARA

Purwati

Program Studi Akuntansi Keuangan Publik, Politeknik Balekambang Jepara, Indonesia

Email; purwati.qm10@gmail.com

Info Artikel:

Abstract:

This research is a type of field research with a qualitative approach. The research subjects were boarding school caregivers, learning instructors, as well as BSI Jepara Manager Boarding School students and Bank Syariah Indonesia customers. Data collection techniques use interviews, observation and documentation. Testing the validity of the data uses triangulation of sources and techniques. The data analysis uses the Miles and Huberman theory. The research results show that: (1) The application of KPR products at the BSI Jepara branch office, by customers and the Bank in the debt transfer and KPR financing systems is carried out using Murabahah and Musyarakah Mutanaqisah contracts. KPR at BSI is done by the customer first selecting the property they want. Second, the customer prepares the application file, third, reviews the financing submitted by the customer, fourth, prepares an agreement between the customer and BSI, fifth, submits collateral, sixth collects financing or recovers when a customer is stuck in making payments. (2) The public's response to KPR financing at BSI varies. Many customers feel helped by the presence of KPR financing products. The use of contracts in KPR is in accordance with DSN fatwa no. 04/DSN-MUI/IV/2000

Keywords: *Financing, KPR, BSI*

Abstrak:

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Subyek penelitian adalah pengasuh Pondok Pesantren, pengajar pembelajaran, serta santri Pondok Pesantren Manajer Bank Syariah Indonesia (BSI) Jepara dan nasabah BSI. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Pengujian keabsahan data menggunakan triangulasi sumber dan teknik. Analisis data menggunakan teori Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Penerapan produk KPR pada kantor cabang BSI Jepara, oleh nasabah dan Bank dalam sistem pengalihan utang dan pembiayaan KPR dilakukan dengan menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. KPR di BSI dilakukan dengan cara nasabah terlebih dahulu memilih properti yang diinginkan. Kedua, nasabah menyiapkan berkas permohonan, ketiga, mengkaji pembiayaan yang diajukan nasabah, keempat, menyiapkan perjanjian antara nasabah dengan BSI, kelima, menyerahkan agunan, keenam menagih pembiayaan atau menagih apabila nasabah macet dalam melakukan pembayaran. (2) Respon masyarakat terhadap pembiayaan KPR di BSI berbeda-beda. Banyak nasabah yang merasa terbantu dengan hadirnya produk pembiayaan KPR. Penggunaan akad dalam KPR sudah sesuai dengan fatwa DSN no. 04/DSN-MUI/IV/2000

Kata kunci : Pembiayaan, KPR, BSI

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur di Indonesia mendapat perhatian khusus, sehingga dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) tahun 2020- 2024 memuat strategi pembangunan nasional, kebijakan umum, Proyek Prioritas Strategis, program Kementerian/Lembaga dan lintas Kementerian/Lembaga, arah pembangunan kewilayahan dan lintas kewilayahan, Prioritas Pembangunan, serta kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiskal dalam rencana kerja yang berupa kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif (Perpres, 2020).

Lembaga pendidikan adalah suatu badan yang berusaha mengelola dan menyelenggarakan kegiatan sosial, kebudayaan, keagamaan, penelitian keterampilan dan keahlian dalam hal pendidikan intelektual, serta spiritual. (Saisarani & Sinarwati, 2021). Lembaga pendidikan sebagai tempat atau wadah dimana orang-orang berkumpul, bekerja sama secara rasional dan Institusi yang sangat penting bagi pertumbuhan suatu negara adalah perbankan. Sikap tersebut ditunjukkan dengan peranan bank sebagai lembaga perantara keuangan yang disebut juga dengan lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institution*), yaitu menghimpun simpanan masyarakat umum

dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam upaya untuk meningkatkan standar hidup (Andriani, 2019).

Berdasarkan perkembangan regulasi perbankan, Bank Indonesia mengeluarkan undang-undang yang lebih spesifik yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah (Anugrah, 2020). Masyarakat kini memiliki lebih banyak pilihan untuk mengakses layanan keuangan yang berlandaskan syariat Islam karena perbankan syariah kini telah memiliki landasan hukum yang kuat bagi kelembagaan dan prosedur operasionalnya berkat undang-undang tersebut.

Berbagai jenis akad dapat digunakan dalam layanan perbankan syariah yang terkait dengan distribusi uang tunai, seperti menawarkan pembiayaan kepada konsumen, sesuai dengan kebutuhan masing-masing konsumen. Pembiayaan pelanggan merupakan salah satu jenis pembiayaan yang sering diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya (Nasir & Sululing, 2017). Pembiayaan konsumen mencakup berbagai hal, antara lain barang mewah, mobil, barang dagangan, pinjaman usaha rakyat, dan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Bank memberikan layanan KPR kepada nasabah yang ingin mendapatkan

bantuan dalam memperoleh pinjaman guna memberikan kredit perumahan. Masyarakat mempunyai keinginan yang kuat untuk dapat membeli rumah tanpa harus meningkatkan daya belinya sehingga memunculkan adanya KPR (Heykal, 2014).

Adanya Pembiayaan KPR dikarenakan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap orang seperti halnya sandang dan pangan.(Chrisna et al., 2020) Keberagaman kebutuhan perumahan yang dimiliki masyarakat semakin bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk setiap harinya. Permintaan penduduk terhadap permintaan rumah dengan jaminan kredit semakin meningkat. sampai saat ini, bank konvensional telah menyediakan pembiayaan untuk rumah kredit tersebut. yang dikelola dengan bantuan bank konvensional, salah satunya adalah BSI.

Kredit Pemilikan Rumah dapat diartikan sebagai kredit yang diserahkan oleh debitur/konsumen kepada bank dengan tujuan menggunakan kredit tersebut untuk membangun, merenovasi, membeli, atau memperluas tanah dengan tata cara pembayaran angsuran bulanan menurut jangka waktu tertentu. waktu yang disepakati kedua belah pihak dan untuk tujuan konsumsi pribadi dan keluarga. KPR termasuk dalam salah satu jenis kredit konsumen yang diartikan sebagai kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa yang

akan memberikan kepuasan langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen) (Cahyono et al., 2015).

Para peneliti terdahulu telah banyak yang membahas penelitian mengenai KPR. Salah satu penelitian yang mengkaji sistem pendukung keputusan penetapan KPR dengan menerapkan optimasi multi tujuan berdasarkan analisis rasio (*moora*). Tujuan dari sistem ini adalah untuk mendukung keputusan nasabah mengenai KPR. Penelitian tentang kualitas produk, suku Bunga dan kualitas pelayanan pengaruh terhadap kepuasan pelanggan dalam KPR. Penelitian lain juga membahas mengenai pengujian variabel-variabel yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam melakukan peminjaman KPR pada studi kasus di Kota Malang. Penelitian mengenai akad syariah juga membaha tentang perbandingan besaran KPR yang diberikan bank konvensional dengan besaran pembiayaan murabahah yang diberikan bank syariah. Selain itu juga dilakukan penelitian mengenai pengaruh diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas pelayanan, dan sikap nasabah terhadap keputusan pengambilan KPR.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif dengan jneis penelitiannya adalah penelitian lapangan. Penelitian ini

dilakukan di Jl. Pemuda No.12, Panggang III, Panggang, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah. Subyek penelitian ini adalah nasabah yang memiliki KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI). Data didapatkan menggunakan tiga cara yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Uji keabsahan data menggunakan triangulasi sumber, metode dan waktu. Data yang sudah didapatkan kemudian dianalisis dengan menggunakan teori milik Miles dan Huberman.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Akad Syariah Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Jepara

Kehadiran perbankan syariah dalam sistem perekonomian Indonesia memberikan dampak yang banyak sekali dalam laju pertumbuhan ekonomi. Di Indonesia, dimana mayoritas penduduknya adalah umat Islam, perbankan syariah berkembang pesat. Selain memberikan layanan nasabah yang maksimal, bank syariah juga melakukan inovasi pada lini produknya, antara lain KPR. Alternatif pembayaran *riba* (bunga) pembelian properti telah muncul dalam bentuk produk kredit kepemilikan rumah syariah. Kredit kepemilikan rumah syariah dikenal dengan KPR syariah.

Pertambahan jumlah penduduk mendukung urgensi munculnya KPR dengan adanya peningkatan kebutuhan manusia, yang pada gilirannya meningkatkan kebutuhan akan pemenuhan kebutuhan mendasar seperti tempat tinggal atau rumah yang berfungsi

sebagai tempat berkumpulnya keluarga dan tempat berlindung. Akan tetapi butuh waktu lama dan biaya besar untuk memenuhi kebutuhan

Dalam produk KPR yang menggunakan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Jepara adalah Rumah baru, *take over* (pengalihan pembiayaan) dan *refinancing aset* (pembiayaan ulang). Sedangkan *refinancing asset* (pembelian asset) di BSI Kantor cabang Jepara biasanya menggunakan akad MMQ.

Dalam perbankan syariah, *murabahah* merupakan jual beli barang dengan harga asli ditambah keuntungan tambahan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah. Dalam transaksi *murabahah*, penjual memberikan harga beli barang kepada pembeli dengan imbalan persentase keuntungan tertentu. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud "*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba" (Nasution, 2021)

Murabahah adalah konsep keuangan dalam Islam yang digunakan dalam beberapa produk perbankan syariah. Dalam konteks KPR yang berbasis syariah, *Murabahah*

merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang diterapkan. Ini adalah cara perbankan syariah untuk membantu individu atau keluarga membeli rumah dengan prinsip-prinsip keuangan yang sesuai dengan ajaran Islam.

Pada KPR yang di jalankan pada BSI ini berbeda dengan proses pelaksanaan yang dilakukan pada praktik KPR pada bank konvensional. Pada bank konvensional beroperasi berdasarkan sistem bunga atau *riba*, di mana bank memberikan pinjaman kepada nasabah dengan bunga sebagai imbalan atas pinjaman tersebut, sedangkan Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang melarang *riba*. Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan menggunakan prinsip-prinsip keuangan Islam.

Musarakah Mutanaqisah adalah akad Kerjasama yang di perkenalkan pada tahun 1990an yang menekankan pada Kerjasama kepemilikan atas pembelian aset antara bank dan nasabah, Di mana terdapat bagi hasil dan pemindahan bertahap atas kepemilikan aset selama periode yang ditentukan. Akad ini memiliki resiko rendah dan lebih mudah bagi kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah” (Ichfan & Hasanah, 2021).

Akad *Musarakah mutanaqisah* dalam konteks KPR mengacu pada bentuk pembiayaan berbasis syariah di mana bank syariah dan nasabah bekerja sama dalam kepemilikan dan pembelian rumah. Ini adalah salah satu metode yang digunakan oleh bank

syariah untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam.

Dalam hal ini BSI dan nasabah membentuk akad *musarakah*, di mana mereka bermitra dalam kepemilikan rumah. Bank berfungsi sebagai mitra modal (*Rabb al-Mal*) yang menyediakan sebagian besar modal, sementara nasabah sebagai mitra kerja (*Mudarib*) yang terlibat dalam pembelian rumah. Bank syariah dan nasabah sepakat pada pembagian keuntungan atau kerugian berdasarkan persentase kepemilikan yang telah disepakati. Nasabah berkontribusi pada sebagian modal yang diperlukan untuk membeli rumah.

Untuk pelaksanaan produk KPR di BSI Kantor cabang Jepara, bank syariah dan nasabah melakukan kesepakatan untuk pengalihan hutang maupun pembiayaan ulang KPR dengan akad MMQ. Kemudian dokumen objek pembiayaan (properti) diberikan kepada bank syariah, namun bank memberikan izin kepada nasabah untuk memperoleh objek pembiayaan yang mereka ajukan. Alhasil, BSI Jepara pun menyusun perjanjian akad jual beli. Setiap bulan, sewa dibayar oleh nasabah. Nasabah memiliki kesempatan memilih untuk membeli barang sewaan dan membayar biaya yang belum diselesaikan setelah waktu sewa berakhir. Setelah itu, bank syariah memberikan nasabah dokumen kepemilikan rumah setelah pelaksanaan perjanjian jual beli.

Bank dan konsumen memiliki hubungan

kemitraan, artinya ada keterbukaan mengenai bagaimana uang tersebut dibelanjakan. Kaitan ini dilandasi oleh hadis Rasulullah SAW yang menyatakan bahwa segala pinjaman yang menghasilkan keuntungan adalah riba, padahal ada konsensus di kalangan ulama di seluruh dunia bahwa riba haram. Akibatnya, lebih banyak transaksi pembiayaan daripada kredit yang ada di perbankan syariah (Fatmasari, 2013).

Bank syariah membeli properti tersebut sesuai dengan kontribusi modal yang telah disepakati. Kepemilikan antara bank dan nasabah diatur sesuai dengan pembagian kepemilikan yang telah ditetapkan dalam akad. Nasabah melakukan pembayaran berupa cicilan sesuai dengan kesepakatan. Bagi hasil dari penyewaan rumah, jika ada, juga dapat dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Nasabah memiliki hak untuk membeli saham kepemilikan bank dalam rumah secara bertahap sesuai dengan pembayaran cicilan. Setelah semua cicilan lunas, nasabah menjadi pemilik penuh rumah. Konsep akad musyarakah dalam KPR syariah memungkinkan nasabah untuk memiliki rumah secara bertahap sambil berbagi risiko dan keuntungan dengan bank syariah. Ini sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam yang mendorong keadilan, transparansi, dan pembagian hasil yang adil antara pihak-pihak yang terlibat.

Untuk pembayaran sewa yang dilakukan nasabah kepada bank, nasabah membayar sesuai dengan ketentuan kontrak awal mereka

dengan bank syariah. Perhitungan ujarh pembiayaan yang digunakan bank syariah menggunakan metode efektif menurun, artinya meskipun komposisi pokok tetap, namun komposisi ujarh mulai berkurang. Pada kenyataannya, akad *Murabahah* masih lebih banyak peminatnya di bank syariah dan akad MMQ lebih jarang digunakan. Pada dasarnya akad *Murabahah* dan akad MMQ terlihat sama yaitu jual beli, perbedaannya terletak pada objek akad *Murabahah* hanya jual beli barang sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan jual beli barang beserta jasa.

Adapun proses pelaksanaan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yang ada pada Bank Syariah Indonesia memiliki beberapa tahap, yang pertama tentunya peninjauan pembiayaan yang diajukan oleh pihak nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR, kedua pengadaan perjanjian antara nasabah dengan bank syariah indonesia terkait pembiayaan yang akan dilakukan, ketiga penyerahan agunan yang biasanya berupa dokumen atau berkas dari objek pembiayaan, dan yang terakhir adalah penagihan pembiayaan atau pemulihan ketika ada nasabah yang macet dalam melakukan pembayaran.

Tahapan yang dilalui pada setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah penerima fasilitas oleh bank syariah, yaitu sebagai berikut: Pertama adalah analisis, Langkah yang disebut dengan tahap analisis pembiayaan ini terjadi sebelum bank syariah mengambil keputusan mengenai penyediaan pembiayaan. Pada tahap inilah bank syariah

menganalisis permohonan pembiayaan calon nasabah yang akan mendapatkan fasilitas tersebut. Kedua, setelah keputusan bank syariah tentang pendanaan, diperlukan perjanjian pembiayaan dan agunan yang berkekuatan hukum. Langkah dokumentasi pendanaan inilah yang kami sebut sebagai fase ini. Ketiga, Bank syariah akan mengawasi pembiayaan selama digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai dengan waktu pembiayaan belum berakhir, setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan oleh kedua belah pihak dan selesainya dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengikat agunan pembiayaan. Tahap pemantauan dan keamanan pendanaan adalah nama yang diberikan untuk tahap ini. Keempat, Bank syariah berupaya memperbaiki keadaan ketika kondisi nasabah yang terkadang termasuk kategori pembiayaan bermasalah. Kemudian pihak bank melakukan tahap penagihan dan penyelamatan keuangan (Usanti, 2019).

Dalam proses pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia telah selaras dengan teori tahap pembiayaan yang ada, dimana langkah pertama adalah melakukan analisis terhadap nasabah yang melakukan permohonan pembiayaan. Analisis permohonan pembiayaan KPR melibatkan evaluasi mendalam terhadap kemampuan pemohon untuk membayar angsuran KPR sepanjang masa tenor yang telah ditentukan. Pemeriksaan data pribadi dan keuangan pemohon adalah langkah awal. Ini meliputi informasi pribadi, pekerjaan, pendapatan,

pengeluaran, tanggungan keluarga, dan riwayat kredit. Pemahaman tentang profil keuangan pemohon membantu dalam menilai stabilitas keuangan mereka.

Selain itu juga menghitung rasio pembayaran (*debt-to-income ratio*) yaitu perbandingan antara total kewajiban finansial pemohon (termasuk angsuran KPR yang diinginkan) dengan pendapatan bulanan mereka. Rasio ini membantu menilai apakah pemohon memiliki kemampuan membayar angsuran KPR dengan pendapatan yang dimiliki. Kemudian Pemeriksaan riwayat kredit penting untuk menilai sejarah pembayaran pemohon terhadap kewajiban finansial lainnya. Skor kredit dan catatan kredit yang baik cenderung mendukung permohonan KPR, sementara catatan kredit buruk atau pengajuan kredit berlebihan dapat berdampak negatif. Selanjutnya, Properti yang akan dibeli dengan KPR perlu dinilai secara independen. Ini membantu pemberi pembiayaan memastikan bahwa nilai properti sebanding dengan jumlah pembiayaan yang diminta. Nilai properti juga memainkan peran dalam menentukan seberapa besar jumlah pembiayaan yang dapat disetujui.

Setelah bank syariah memutuskan untuk melakukan pembiayaan, diperlukan adanya perjanjian pembiayaan dan agunan. Dokumen hukum yang menjelaskan tentang syarat, tanggung jawab, dan hak masing-masing pihak dalam transaksi pembiayaan rumah adalah perjanjian antara bank dan konsumen dalam KPR. Perjanjian ini melibatkan sejumlah detail

penting yang perlu dipahami oleh kedua belah pihak sebelum menandatangani.

Setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat, maka selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir bank syariah melakukan monitoring. Tahap ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan. Monitoring dan pengawasan dalam pembiayaan KPR adalah langkah-langkah yang diambil oleh pihak bank atau lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian KPR. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa angsuran KPR dibayarkan dengan tepat waktu dan properti yang diambil dengan KPR dijaga dengan baik

Adakalanya pembiayaan yang telah dinikmati nasabah penerima fasilitas masuk dalam kriteria pembiayaan bermasalah, maka bank syariah berupaya untuk memulihkan kondisi tersebut. Bank syariah memiliki peran dan pendekatan yang berbeda dalam menangani pembiayaan yang macet dalam KPR dibandingkan dengan bank konvensional. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, yang melibatkan prinsip keterlibatan risiko dan pembagian keuntungan dan kerugian antara bank dan nasabah. Dalam kasus pembiayaan yang macet, bank syariah cenderung lebih bersedia untuk bekerja sama

dengan nasabah dalam menemukan solusi yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah.

Pada Bank Syariah Indonesia dalam melakukan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah, terdapat beberapa produk yang tersedia diantaranya yang pertama adalah Kredit Kepemilikan Rumah Baru atau second, Kepemilikan Rumah di dapat di peroleh dengan dua cara yaitu *cash* dan kredit. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah kepemilikan rumah secara *cash* dirasa sangat berat, sehingga banyak individu yang memilih membeli rumah dengan sistem KPR. Hal ini sangat membantu masyarakat dapat memiliki rumah secara kredit dengan DP dan bunga angsuran yang rendah. Kedua, *Refinancing* (Pembiayaan ulang) ialah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, berdasarkan prinsip syariah. Pola *Refinancing* diterapkan pada akad MMQ yang prosesnya menggunakan *al ba'i* dalam rangka MMQ. Ketiga, *Take Over* (Pengalihan Pembiayaan) Salah satu alternatif yang bisa dipilih oleh nasabah jika ingin memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan *take over*. Bagi nasabah yang memiliki kredit kepemilikan rumah pada bank konvensional dan atau bank syariah ingin mengalihkan pada BSI cabang Jepara dapat melakukan pengalihan pembiayaan atau *take over*. *Take over* adalah pengambilan kewajiban nasabah di bank lain untuk menjadi nasabah di BSI dengan menggunakan akad

Qard Wal Murabahah.

Ada beberapa jenis KPR, KPR pembelian merupakan kredit pemilikan rumah yang menggunakan rumah yang akan dibeli nanti sebagai agunan atau jaminan. Rumah tersebut tetap bisa ditempati, namun surat-suratnya akan berbeda di tangan Bank. KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* merupakan jenis KPR dimana agunannya menggunakan rumah milik pribadi yang telah dimiliki sebelumnya. Tentu ini sangat cocok di ambil jika menginginkan renovasi rumah namun tidak ada biaya (Tandiawan, 2019).

Dalam pembiayaan KPR yang ada pada BSI terbagi ke dalam tiga jenis, yang pertama adalah kredit kepemilikan rumah baru maupun bekas, dalam hal ini pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank dirasa sangat membantu sekali pada masyarakat. Pembiayaan KPR ini membantu nasabah untuk memiliki rumah tanpa harus membayar keseluruhan harga properti secara tunai. Nasabah kemudian membayar pinjaman tersebut dalam bentuk angsuran berkala (biasanya bulanan) selama jangka waktu yang telah ditentukan. Kedua, *Refinancing* dalam KPR merujuk pada proses mengganti pembiayaan KPR yang ada dengan pembiayaan baru yang mungkin memiliki suku bunga lebih rendah, tenor yang berbeda, atau kondisi pembayaran yang lebih menguntungkan. Tujuan utama dari refinancing KPR adalah untuk mengurangi beban keuangan nasabah atau mengambil manfaat dari kondisi pasar yang berubah.

Ketiga, *Take over* dapat dilakukan oleh nasabah yang ingin memindahkan pinjaman KPR mereka dari satu bank atau lembaga keuangan ke yang lain yang menawarkan kondisi yang lebih menguntungkan, seperti suku bunga yang lebih rendah atau persyaratan pembayaran yang lebih baik, dalam hal ini biasanya nasabah yang telah memakai jasa bank konvensional bisa beralih menggunakan bank syariah.

Respon Nasabah Tentang Kredit (KPR) Yang ada di Bank Syariah Indonesia

Respon bisa diketahui dengan mengamati bagaimana cara seorang berpendapat dan bagaimana sikap yang diberikan seseorang terkait apa yang dilihat, dirasakan dan di alami. Cara orang merespon terhadap Kredit Kepemilikan Rumah berbeda-beda. Stimulus yang dialami klien tentu akan menimbulkan suatu reaksi. Ketika seseorang mengutarakan pendapatnya mengenai reaksi Masyarakat atau dalam hal ini nasabah terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia, tentu sajaseorang beragam. Banyak masyarakat atau nasabah yang sangat merasa terbantu dengan hadirnya produk pembiayaan KPR yang ada di Bank Syariah Indonesia.

Pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia ini sangat membantu bagi masyarakat yang berkeinginan memiliki hunian sendiri akan tetapi belum memiliki cukup dana. Dengan adanya pembiayaan seperti ini sangat memberikan kemudahan bagi masyarakat

menengah kebawah, apalagi bagi nasabah atau masyarakat yang mendapatkan gaji dibawah atau sebatas UMR perbulan tentunya dengan adanya produk ini dapat mewujudkan harapan masyarakat untuk memiliki hunian rumah pribadi yang dapat di kredit atau angsur dalam jangka waktu beberapa tahun kedepan.

Salah satu manfaat pembiayaan pada bank Syariah adalah Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan debitur (Yafiz, 2018). Pembiayaan KPR memungkinkan nasabah untuk memiliki rumah sendiri. Ini memberikan rasa stabilitas dan kepastian tempat tinggal, serta memberikan kebebasan untuk mendekorasi dan merawat rumah sesuai keinginan. Pembelian rumah melalui pembiayaan KPR dapat dianggap sebagai investasi jangka panjang. Seiring waktu, nilai properti dapat meningkat, yang dapat menghasilkan keuntungan finansial jika Anda memutuskan untuk menjualnya di masa depan. Pembiayaan KPR memberikan peluang besar bagi individu atau keluarga untuk memiliki rumah sendiri dan menciptakan stabilitas keuangan di masa depan. Namun, penting untuk melakukan kalkulasi dan perencanaan yang matang sebelum mengambil pembiayaan KPR, serta memilih jenis pembiayaan yang paling sesuai dengan situasi dan kebutuhan.

Kedua, produk Kredit Kepemilikan Rumah yang dapat di kredit atau di angsur ini tentunya memberikan sedikit kelonggaran pada masyarakat atau nasabah dalam

melakukan pembayaran dimana meskipun nasabah mampu melakukan pembayaran secara langsung akan tetapi dengan adanya KPR ini nasabah dapat lebih mengatur stabilitas keuangan mereka yang dan memungkinkan untuk dialihkan pada kebutuhan yang lebih mendesak.

Kredit dalam KPR memiliki beberapa manfaat yang dapat membantu nasabah untuk mencapai tujuan kepemilikan rumah dan kestabilan finansial. Kredit dalam KPR memungkinkan nasabah untuk memiliki rumah meskipun tidak memiliki dana tunai penuh untuk membelinya. Ini membantu memperluas akses kepemilikan rumah kepada mereka yang mungkin tidak dapat membayar secara tunai.

Adanya KPR ini memungkinkan pembayaran pembelian rumah secara bertahap melalui angsuran bulanan. Ini membantu mengurangi beban keuangan secara sekaligus dan memungkinkan nasabah membayar dalam jangka waktu yang lebih lama. Kredit dalam KPR dapat memberikan suku bunga yang lebih rendah dibandingkan dengan pinjaman lain atau kartu kredit. Ini dapat mengurangi biaya bunga total yang harus dibayarkan selama masa pinjaman. Membeli rumah melalui KPR dapat dianggap sebagai investasi jangka panjang. Nilai properti bisa meningkat seiring waktu, yang berpotensi menghasilkan keuntungan jika Anda memutuskan untuk menjualnya di masa depan.

Ketiga, kredit kepemilikan rumah yang ada pada Bank Syariah Indonesia ini memiliki

suku bunga yang rendah. Dengan adanya suku bunga yang rendah ini dapat meringankan nasabah dalam membayar cicilan rumah yang dibayarkan setiap bulannya menjadi lebih ringan sehingga masyarakat tidak terlalu terbebani.

Suku bunga yang rendah pada KPR memiliki sejumlah manfaat signifikan bagi nasabah. Suku bunga yang rendah dapat mengurangi biaya total pembiayaan, membuat angsuran bulanan lebih terjangkau, dan memungkinkan nasabah memanfaatkan kondisi pasar yang menguntungkan. Dengan suku bunga yang rendah, angsuran bulanan yang harus dibayar oleh nasabah akan lebih rendah. Ini memberikan kelonggaran keuangan dan lebih mudah diakses oleh calon pembeli rumah.

Suku bunga yang rendah dapat mengurangi biaya bunga total yang harus dibayarkan selama masa pinjaman. Ini berarti bahwa jumlah total yang harus dibayarkan oleh nasabah akan lebih sedikit dibandingkan jika suku bunga lebih tinggi. Dengan angsuran yang lebih rendah, nasabah mungkin memiliki lebih banyak dana yang tersedia untuk digunakan dalam keperluan lainnya, seperti investasi atau pengeluaran lain. Tentu saja dengan adanya bank syariah ini lebih memudahkan dan membantu masyarakat dalam pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah. Jika di bandingkan dengan dengan bank konvensional KPR pada Bank Syariah ini memberikan banyak kemudahan pada nasabah.

KESIMPULAN

Berikut adalah kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian bahwasanya Penerapan produk KPR di BSI Kantor cabang Jepara, baik nasabah maupun pihak bank syariah dalam melakukan sistem pengalihan hutang maupun pembiayaan KPR dilakukan dengan akad MMQ. Adapun proses pelaksanaan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yang ada pada Bank Syariah Indonesia memiliki beberapa tahap, yang pertama nasabah memilih properti yang di inginkan. Kedua nasabah mempersiapkan berkas pengajuan, ketiga tentunya peninjauan pembiayaan yang diajukan oleh pihak nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR, keempat pengadaan perjanjian antara nasabah dengan Bank Syariah Indonesia terkait pembiayaan yang akan dilakukan, kelima penyerahan agunan yang biasanya berupa dokumen atau berkas dari objek pembiayaan, dan yang terakhir adalah penagihan pembiayaan atau pemulihan ketika ada nasabah yang macet dalam melakukan pembayaran. Respon yang diberikan masyarakat atau dalam hal ini nasabah terkait pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yang ada di Bank Syariah Indonesia tentunya sangat beragam. Banyak masyarakat atau nasabah yang sangat merasa terbantu dengan hadirnya produk pembiayaan KPR yang ada di Bank Syariah Indonesia. Pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia ini sangat membantu bagi masyarakat yang berkeinginan memiliki hunian sendiri akan tetapi belum memiliki cukup dana.

Dengan adanya pembiayaan seperti ini sangat memberikan kemudahan bagi masyarakat menengah kebawah. Selain itu penggunaan akad pada Kredit Kepelikan Rumah (KPR) yaitu akad *Murabahah* sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, adapun saran dari peneliti yaitu untuk penelitian selanjutnya bisa memperluas tempat penelitian menjadi lebih dari satu Bank Syariah yang ada di Jepara. Hal itu diharapkan dapat menjadi perbandingan satu sama lain untuk pengambilan keputusan nasabah yang akan menggunakan produk KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Al-Zarqa*, 11(1), 95–127.
- Anugrah, Y. D. Y. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, 2(2).
- Cahyono, B. I., Darminto, & Nuzula, N. F. (2015). Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada Pt. Btn Syariah Cabang Jombang). *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas*

Brawijaya, 25(1).

- Chrisna, H., Karin, A., & Azwar, H. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11(1), 1–11.
- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(3), 17.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Busines Review*, 5(2).
- Ichfan, H., & Hasanah, U. (2021). Aplikasi Pembiayaan Akad Musyarakah pada Perbankan Syari'ah. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*, 2(1), 2.
- Nasir, S. M., & Sululing, S. (2017). Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk. *Jurnal Akuntansi*, 19(1).
- Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(1), 137.
- Tandiawan, V. (2019). Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Menggunakan Metode Perhitungan Bunga Efektif. *EQUITY: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 14(2), 86.
- Usanti, T. P. (2019). Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah. *ADIL; Jurnal Hukum*, 3(2), 408.
- Yafiz, M. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. UIN SU Press.