

PENENTUAN MINAT MASYARAKAT TERHADAP KPR BANK SYARIAH *Assessing Public Interest in Islamic Bank Mortgages*

Agatha Danar Kristia Okta¹, Agung Wastu Adji², Uun Sunarsih³

Program Studi Magister Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Jakarta

Email : agathadnrko@gmail.com¹, Awa018@gmail.com²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis minat masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh Bank Syariah. Dalam konteks perkembangan ekonomi di Indonesia, baik secara konvensional maupun syariah, KPR Syariah semakin diminati oleh masyarakat, terutama di kalangan umat Islam yang mengedepankan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Metode penelitian yang digunakan adalah wawancara dengan pendekatan kualitatif deskriptif, di mana penulis menyebarkan kuisioner untuk mengidentifikasi alasan masyarakat memilih KPR Syariah dibandingkan KPR Konvensional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keyakinan terhadap syariat Islam, transparansi biaya, dan kemudahan proses menjadi faktor utama yang mendorong masyarakat untuk memilih KPR Syariah. Selain itu, perbedaan mendasar antara KPR Syariah dan KPR Konvensional, seperti tidak adanya riba dan sistem bagi hasil, juga menjadi pertimbangan penting. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pengembang dan lembaga keuangan dalam meningkatkan layanan KPR Syariah serta memperluas akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Kata Kunci : Minat Masyarakat, KPR Bank Syariah

ABSTRACT

The study was intended to analyze people's interest in domestic mortgage (KPR) offered by the sharia bank. In the context of economic growth in Indonesia, both conventional and sharia, KPR sharia is increasingly being sought by the public, especially among muslims who put the principles of sharia in the first place. The research method is a descriptive qualitative approach, in which the writers deploy the questionnaire to identify the reasons people prefer KPR sharia over conventional KPR. Research shows that belief in islamic Islam, transparency costs, and ease of the process is a major factor that encourages people to choose KPR sharia. Moreover, the fundamental difference between sharia and conventional KPR, such as the absence of usury and systems for results, is also an important consideration. It is hoped that the study will provide insight to developers and finance

Article History

Received: March 2025

Reviewed: March 2025

Published: March 2025

Plagirism Checker No 223

DOI : Prefix DOI :

10.8734/Musytari.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : Musytari



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

institutions in boosting sharia service and by broadening public access to housing finance in accordance with sharia principles.

Keywords : Public Interest, Islamic Bank Mortgages

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini semakin berkembang pesat, baik dalam bidang ekonomi secara konvensional maupun syariah. Perekonomian syariah dalam perkembangannya saat ini dapat dimanfaatkan oleh semua kalangan bukan hanya masyarakat yang beragama Islam saja namun di semua kalangan masyarakat. Perkembangannya diawali dengan kemunculan berbagai lembaga keuangan bank dan non-bank yang mengklaim berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Kemunculan lembaga-lembaga tersebut mendorong pemerintah merumuskan berbagai regulasi untuk mengatur serta memperkuat keberadaan dan aktivitas mereka. Pada tahun 1991 berdirilah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Ini merupakan bank syariah pertama yang ada di Indonesia dan mulai beroperasi pada 1992. (Abdillah Halim 2022)

Tahun 2013, perbankan syariah di Indonesia telah tumbuh pesat, didorong oleh berbagai faktor. Salah satu faktor utama adalah meningkatnya kesadaran masyarakat akan prinsip-prinsip syariah dalam aktivitas keuangan, yang menciptakan permintaan yang meningkat untuk produk dan layanan perbankan syariah. Pemerintah Indonesia juga telah berperan penting dalam mendukung perkembangan perbankan syariah melalui berbagai kebijakan dan insentif. Dalam beberapa tahun terakhir, fokus pemerintah telah bergeser dari sekadar mempromosikan perbankan syariah menuju penciptaan ekosistem keuangan syariah yang lebih luas. (Fatimah Tuzzuhro et al 2023).

Salah satu produk yang diimplementasikan oleh Bank Syariah Indonesia adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing masing calon nasabah (Irwandi et al 2023).

Rumah adalah suatu bagian dari satu kebutuhan primer yang harus dimiliki,. Kenaikan harga rumah dan tanah tidak sebanding dengan kenaikan penghasilan Masyarakat dikarenakan kebutuhan yang meningkat dan harga kebutuhan yang juga cenderung naik diikuti dengan tarif pajak oleh pemerintah. Sehingga membuat pembelian dengan kredit dengan jangka waktu yang Panjang menjadi pilihan Masyarakat. Untuk menjembatani hal tersebut dan semaraknya umat islam yang hijrah atau menjadi lebih spiritual maka lahirlah produk dari bank Syariah yang menyediakan fasilitas pembiayaan rumah (KPR) secara syariah. KPR ialah juga sebuah produk yang dimiliki suatu perbankan baik bank syari'ah maupun bank konvensional yang diperuntukkan untuk membeli rumah, atau yang sejenisnya baik untuk pembelian suatu rumah baru, bekas maupun untuk renovasi rumah. KPR yang juga dapat diajukan oleh suatu nasabah yang merupakan pembiayaan jangka panjang yang dapat ditempuh yang di khususkan untuk pembelian rumah dengan adanya jangka yang cukup panjang dalam pembiayaan rumah maka suatu nasabah juga tidak perlu untuk melakukan menabung untuk melakukan pembelian rumah yang sesuai dengan harapan dan keinginan (Nadia Safitri et al, 2022).

KPR Syariah merupakan suatu sistem pembiayaan perumahan agar terhindar dari adanya riba (bunga). Salah satu akad yang bisa digunakan untuk pembelian rumah melalui KPR Syariah adalah akad murabahah dimana dalam akad murabahah ini nasabah akan mendapatkan sebuah kepastian biaya dimana dari Down Payment (DP), sampai dengan angsuran semua dilaksanakan sesuai dengan kemampuan pihak nasabah dan persetujuan Bank Syariah.

Saat ini seiring dengan maraknya kajian-kajian muamalah, potensi kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki rumah dengan KPR syariah akan mengalami peningkatan, baik yang menggunakan skema perbankan ataupun tanpa skema bank yang merupakan skema kredit baru dimana pembeli langsung mencicil kepada pengembang (developer). KPR syariah tanpa bank ini merupakan model alternatif, dalam proses kepemilikan rumah.. Skema KPR syariah tanpa bank ini walaupun masih relatif baru namun cukup berkembang secara pesat lebih dari 100 kota di Indonesia dan menjadi salah satu pihak yang sangat membantu pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat secara umum khususnya bagi kaum muslimin dengan skemanya yang syariah (Depid Ismail 2021) . Dari penjelasan diatas penulis ingin melihat bagaimana minat masyarakat terhadap KPR dengan Bank syariah

KAJIAN TEORI

1. Produk Pembiayaan Bank Syariah

Regulasi perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perubahan signifikan selama dekade terakhir ini. Pada tahun 2014, pemerintah meluncurkan Rencana Aksi Nasional Perbankan Syariah, yang bertujuan untuk mengembangkan industri ini melalui sejumlah inisiatif, termasuk peningkatan regulasi dan supervisi. Keberhasilan implementasi rencana ini terbukti melalui peningkatan jumlah bank syariah dan produk-produk perbankan syariah yang inovatif (Fatimah Tuzzuhro at al 2023). Bank Syariah sebagai sebuah lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal dan mempunyai kewajiban untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi asetnya, dengan pola dan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam (Abdul Nasser Hasibuan & Nofinawati, 2021). Adapun berbagai macam produk produk pembiayaan perbankan syariah (Mashuri, 2021), meliputi pembiayaan Mudharabah pembiayaan mudharabah adalah akad kerjasama antara bank selaku pemilik dana (shahibul maal) dengan nasabah selaku pengelola (mudharib) yang mempunyai keahlian atau keterampilan untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Hasil keuntungan dari penggunaan dana tersebut dibagi bersama berdasarkan nisbah yang disepakati. Contoh implementasinya : pembiayaan modal kerja, pembiayaan proyek, pembiayaan ekspor. Pembiayaan musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing. Contoh implementasi : pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan ekspor. Pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Contoh implementasi: pembiayaan investasi modal barang (KPR), pembiayaan konsumtif, pembiayaan modal kerja,

dan pembiayaan ekspor. Pembiayaan salam adalah perjanjian jual-beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dulu. Contoh implementasi : pembiayaan sektor pertanian, dan produk manufakturing. Pembiayaan istishna adalah perjanjian jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Contoh implementasi : pembiayaan konstruksi/proyek/produk manufakturing. Pembiayaan ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Contoh implementasi : pembiayaan sewa. Pinjaman qardh atau talangan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu (Mashuri 2021)

2. KPR Syariah

Bank Syariah pun juga menawarkan banyak produk yang mencakup berbagai layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yang di antaranya melarang riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Produk ini meliputi perbankan, investasi, pembiayaan, dan asuransi. Pada produk pembiayaan saat ini sedang berkembang salah satunya KPR syariah. Saat ini KPR dengan bank Syariah menjadi pilihan alternatif bagi masyarakat dengan berbagai pertimbangan masing masing individu.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan sebuah produk yang dimiliki oleh perbankan bank syariah maupun konvensional yang diperuntukkan kepada seseorang untuk membeli rumah, rukan, atau yang sejenisnya melalui pihak ketiga yaitu pengembang maupun bukan pengembang baik untuk pembelian rumah baru, bekas maupun untuk renovasi rumah. Pembiayaan merupakan aktivitas yang dijalankan oleh bank syari'ah untuk menyalurkan dana kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Pembiayaan Memiliki kontribusi yang cukup besar dalam penyalurannya dikarenakan dapat memberikan keuntungan yang besar bagi bank syariah. Bank syariah akan melakukan analisis pembiayaan kepada nasabah dengan tujuan untuk mengetahui karakteristik nasabah dan kemampuan ekonomi atau finansial nasabah sehingga tidak akan menimbulkan pembiayaan bermasalah di kemudian hari (Nadia Safitri at all 2021).

Dari hasil riset yang dilakukan oleh komunitas Developer Property Syariah (DPS), yang mempertimbangkan profil usia, tingkat penghasilan, area, dan gender menjadi prioritas bahan analisis dari berbagai data yang ada. Didapat data yang menunjukkan bahwa awareness (kesadaran) masyarakat akan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara syariah cukup tinggi yaitu 64,6% (enam puluh empat koma enam persen). Prosentase tersebut di dapat dari kontribusi beberapa faktor yaitu, Sumber informasi keagamaan yang memberikan kontribusi awal munculnya pengetahuan masyarakat akan KPR syariah. Tiga besar sumber informasi keagamaan yang paling besar kontribusinya yaitu berasal dari Tokoh Agama (Kiyai/Ustadz). Faktor kedua pertimbangan teknis menjadi dasar kesadaran masyarakat dalam KPR syariah meliputi luas unit, developer, legalitas, dan keamanan (Depid Ismail 2021).

Menurut (Fitriani Hasna Khairiyyah, 2023) mengatakan KPR dengan Bank Syariah lebih diminati oleh masyarakat dikarenakan masyarakat cenderung memiliki keyakinan dan

teguh kepada syariat Islam, berbeda dengan KPR Konvensional yang cenderung keseluruhannya memakai sistem bunga, kemudian pada KPR Syariah ini memberikan keterangan harga total yang harus dibayarkan, dan juga proses yang lebih mudah. Berikut perbedaan secara general antara KPR dengan Bank Syariah dan Bank Konvensional (Fitriani Hasna Khairiyyah 2023) pada tabel 1.1.

Secara setelah dibandingkan antara KPR Syariah dengan KPR Konvensional, terdapat beberapa perbedaan yang jelas antara keduanya. Tentunya dengan kelebihan dan kekurangan yang dimiliki masing-masing. Namun, perbedaan yang signifikan yakni KPR Syariah tentunya sangat jelas mengedepankan aturan syariat Islam dengan tidak adanya riba dalam bentuk transaksi apapun. Juga KPR Konvensional memberikan jaminan kepemilikan rumah serta mendapatkan asuransi, asuransi yang didapatkan yakni asuransi properti, karena yang menjadi jaminannya ialah rumah tersebut.

Tabel 1. Perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah

Keterangan	Perbedaan	
	KPR Konvensional	KPR Syariah
Isi	Menggunakan akad kredit dengan konsep yang memberikan pinjaman ke nasabah	Menggunakan konsep murabahah dengan konsep jual beli rumah
Hubungan dengan nasabah	Debitur - Kreditur	Kemitraan
Telat membayar tagihan	Denda 1,5%	Infak/sedekah
Pelunasan setelah jatuh tempo	Denda/Pinalti 1%	Tidak ada denda/penalti
Prinsip	Sistem bunga	Bagi hasil
Cicilan	Kenaikan bunga mempengaruhi cicilan tidak tetap	Cicilan tetap sama dari tahun pertama sampai akhir

METODE PENELITIAN

Pengumpulan data menggunakan wawancara dengan metodologi kualitatif pendekatan deskriptif. Penulis menggunakan model wawancara dengan menyebarkan kuisioner guna mengetahui alasan memilih Bank syariah dalam pengambilan KPR. Adapun yang menjadi sasaran adalah masyarakat yang memiliki KPR dengan menggunakan Bank Syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam wawancara dengan beberapa narasumber mereka memiliki alasan mengapa menggunakan atau memilih bank syariah untuk pengambilan KPR mereka adalah dikarenakan faktor keagamaan dengan alasan menghindari adanya riba atau bunga karena melibatkan keuntungan yang diperoleh secara tidak adil. Kepatuhan terhadap Syariat Islam karena bagi umat Muslim, memilih layanan keuangan yang sesuai dengan syariat adalah bagian dari menjalankan keyakinan agama dalam kehidupan sehari-hari.

Namun adapun yang dalam proses KPRnya menggunakan bank syariah dikarenakan sudah ditentukan dari pihak developernya. Jadi dalam prosesnya nasabah diarahkan untuk melakukan penjarangan di banyak bank, yang mana yang nantinya akan lolos dan dipilih untuk proses angsuran KPR. KPR dengan bank syariah juga diperhitungkan dengan beberapa faktor

misalnya pendapatan dan juga usia. Faktor pendapatan dan usia ini dapat mempengaruhi plafon dan tenor.

Bank Syariah menerapkan prinsip keislaman dimana untuk prosesnya tidak ada denda jika terlambat membayar. Bank syariah tidak memberikan denda keterlambatan dalam bentuk riba, melainkan mengenakan sanksi administratif yang sifatnya disumbangkan untuk amal. Dalam proses KPR dengan bank syariah menggunakan akad Murabahah (jual beli) dimana tidak ada unsur eksploitasi antara bank dan nasabah, karena kedua belah pihak berbagi risiko dan keuntungan dengan adil. Prosesnya dilakukan deal antara nasabah dengan Bank Syariah kemudian ke notaris.

Adapun alasan lain memilih KPR dengan Bank syariah karena menerapkan prinsip keadilan harga rumah dan margin keuntungan disepakati di awal sehingga tidak ada perubahan cicilan yang membebani nasabah. Ada beberapa bank syariah yang cicilannya dan bunganya tidak berubah dan bersifat tetap selama KPR berlangsung. Contohnya bank BSI, bank BSI untuk pembiayaannya bersifat tetap dan tidak ada kenaikan harga. Cicilan di BSI bersifat flat dan juga jika memiliki uang lebih dapat memperpendek tenor dan mengurangi pokok pinjaman. Namun disamping itu ada bank syariah lain seperti CIMB Niaga Syariah yang dalam proses pembiayaannya terdapat kenaikan setara bunga dan juga kenaikan pembayaran tahun pertama sampai ketiga setara bunga 3%, tahun ke lima sampai keenam 5%, dan tahun 6 keatas bunga berjalan.

Dalam KPR Bank syariah juga terdapat pembiayaan lain diluar KPR seperti biaya administrasi untuk akad dan biaya asuransi rumah. KPR Syariah juga masih menjadi pilihan dikarenakan tidak adanya sanksi atau penalti atau denda yang dimana nasabah harus membayar lebih untuk kerugian bank tersebut. Namun dalam proses KPR bank syariah menerapkan istilah ganti rugi yang harus diperuntukkan sebagai dana social atau dana kebajikan dan juga dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank. Penetapan ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.

KESIMPULAN DAN SARAN/REKOMENDASI

Berdasarkan wawancara dari narasumber dapat disimpulkan bahwa saat ini Pengambilan KPR dengan Bank syariah semakin berkembang, tidak hanya ada di kalangan nasabah dengan mengedepankan agama islam saja, tapi juga secara menyeluruh dikarenakan :

1. Permintaan produk halal dengan mengedepankan keislaman.
2. Kepastian cash flow karena Bank Syariah memiliki fixed rate sehingga perencanaan keuangan lebih baik.
3. KPR Syariah menawarkan pilihan berbagai pilihan akad seperti murabahah, istishna, Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan musyarakah mutanaqis

REFERENSI

- Irwandi, A., Arifin, A., & Adisaputra, T. F. (2023). Implementasi produk KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Parepare. *Islamic Economics and Business Review*, 2(3). <https://doi.org/10.59580/iesbir.v2i3.6661> E-JOURNAL UPN VJ
- Ismail, D. (2021). Kesadaran masyarakat terhadap KPR Syariah. *Jurnal Likuid*, 1(1). <https://journal.uinsgd.ac.id/index.php/likuid/article/view/12725> JURNAL UIN SGD

- Khairiyyah, F. H., & rekan-rekan. (2023). Studi perbandingan kredit pemilikan rumah syariah dengan kredit pemilikan rumah konvensional. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 5(2), 123-135.
- Mashuri, M. (2021). Analisis keunggulan produk pembiayaan perbankan syariah. *Jurnal Keuangan Islam*, 3(1), 45-58.
- Safitri, N., & rekan-rekan. (2023). Analisis implementasi pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC. Bandar Lampung Kedaton. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(3), 210-225.
- Tuzzuhro, F., & rekan-rekan. (2023). Perkembangan perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Perbankan Syariah*, 6(1), 78-90.