

## **Pembiayaan Pada KPR Syariah di BSI Perspektif Fiqih Mu'amalah Kontemporer**

**Imam Mahmudi<sup>1</sup>, Danang Permadi<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>(ES, STAISAM Mojokerto),

[Mudiimam5@gmail.com](mailto:Mudiimam5@gmail.com)

<sup>2</sup>(ES, IAI Hasanudin Pare)

[danangpermadi92@gmail.com](mailto:danangpermadi92@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Mahmudi, Imam. Permadi, Danang 2024, Sharia KPR Financing at BSI Contemporary Mu'amalah Fiqh Perspective, STAISAM Pungging Mojokerto*

*The aim of this research is to analyze financing for sharia mortgages at BSI from the perspective of contemporary mu'amalah jurisprudence. The approach used by this author is qualitative using analytical studies, while the theories used are financing, mortgages, and contemporary mu'amalah jurisprudence.*

*The results of this research are: In summary, KPR through banking or financial institutions involves three parties: the customer (you), the developer, and the bank or financial institution. This applies both in conventional and sharia systems*

*With its product BSI Griya Simuda is a home ownership financing service for those of you who want to own a residence at a young age. This program offers a credit limit of up to 120%. The tenor is quite long, reaching 30 years.*

*BSI Griya Regular is the main KPR BSI program. This program has complete services to help customers meet all their needs.*

*BSI Griya Maburr Home loans and the opportunity to perform the Hajj, these two things are possible through BSI Griya Maburr. Apart from getting convenience in meeting housing needs, debtors of this program also have the opportunity to get a portion of the Hajj*

*The contract used by BSI in running its KPR products uses a sale and purchase agreement or a murabahah contract. Musyarakah Mutanaqisah Agreement (cooperation – rent), Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT).*

*the significant value is  $0.007 < 0.05$ .*

**Keywords:: Financing, KPR, Contemporary Mu'amalah Fiqh**

### **ABSTRAK**

*Mahmudi, Imam. Permadi, Danang, 2024, Pembiayaan Pada KPR Syariah Di BSI Perspektif Fiqih Mu'amalah Kontemporer, STAISAM Pungging Mojokerto*

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa Pembiayaan Pada KPR Syariah Di BSI Perspektif Fiqih Mu'amalah Kontemporer pendekatan yang digunakan oleh penulis ini adalah kualitatif dengan menggunakan studi analisi, sedangkan teori yang telah digunakan adalah pembiayaan, KPR, serta fiqih mu'amalah kontemporer*

*Hasil penelitian ini adalah Secara ringkas, KPR melalui perbankan atau lembaga pembiayaan melibatkan tiga pihak: nasabah (Anda), pengembang, dan bank atau lembaga keuangan. Ini berlaku baik dalam sistem konvensional maupun syariah*

*Dengan produknya BSI Griya Simuda adalah layanan pembiayaan pemilikan rumah untuk kamu yang ingin memiliki hunian di usia muda. Program ini menawarkan plafon kredit hingga 120%. Tenornya pun cukup panjang, mencapai 30 tahun.*

*BSI Griya Regular adalah program utama KPR BSI. Program ini memiliki layanan lengkap untuk membantu nasabah memenuhi segala kebutuhannya.*

*BSI Griya Mabrus Kredit rumah dan berkesempatan beribadah haji, dua hal itu memungkinkan lewat BSI Griya Mabrus. Selain mendapatkan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian, debitur program ini juga memiliki kesempatan mendapat porsi haji Akad yang dipakai oleh BSI dalam menjalankan produk KPR nya memakai akad Akad jual beli atau akad murabahah. Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama – sewa), Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*

**Kata kunci : Pembiayaan, KPR, Fiqih Mu'amalah Kontemporer**

---

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan esensial yang dapat diklasifikasikan sebagai kebutuhan mendesak selain pangan adalah kebutuhan akan "papan" atau tempat tinggal. Seseorang memerlukan kebutuhan ini untuk melindungi diri dari kondisi cuaca ekstrem di luar ruangan. Rumah, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, menjadi syarat untuk mencapai kesejahteraan, bahkan dapat menjadi indikator seseorang dianggap sejahtera atau makmur. Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan mendasar yang penting dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia dan dapat menjadi hal yang mendesak.

Akan tetapi Harga rumah yang terus meningkat telah membuat sedikit orang mampu membelinya secara tunai. Situasi ini dimanfaatkan oleh banyak lembaga keuangan untuk menawarkan produk konsumtif yang dikenal sebagai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas seperti proses pengajuan yang mudah, keringanan biaya administrasi, dan suku bunga rendah ditawarkan untuk menarik minat. Namun, fluktuasi suku bunga bank konvensional yang tidak pasti sering membuat orang ragu untuk mengambil KPR dari perbankan

Di Indonesia, terdapat dua sistem transaksi perbankan yang dikenal sebagai bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah muncul sebagai respons terhadap kontroversi terkait pemberlakuan bunga yang dianggap mengandung unsur riba. Sebagai tindakan pencegahan, bank syariah menghindari transaksi yang melibatkan bunga agar terbebas dari riba. (Muhammad Arifin, 2009))

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) muncul karena tingginya permintaan rumah di kalangan masyarakat tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli. Produk KPR yang ditawarkan oleh perbankan syariah memiliki perbedaan mendasar dengan yang ada di perbankan konvensional karena prinsip yang berbeda antara keduanya. Perbankan syariah

mengadopsi konsep berbasis bagi hasil dan perdagangan, sementara perbankan konvensional menggunakan sistem bunga. KPR syariah memiliki karakteristik yang berbeda, di mana dalam perbankan syariah, KPR syariah menggunakan beberapa akad seperti murabaha, ijarah muntahiya bittamlik, dan musyarakah mutanaqisah, berbeda dengan sistem kredit yang umumnya diterapkan dalam perbankan konvensional. Masalahnya adalah banyak masyarakat memandang bahwa produk KPR dari bank syariah tidak memiliki perbedaan dengan produk yang ditawarkan oleh bank konvensional? apakah kpr yang ada di perbankan syariah dalam hal ini BSI Syariah sudah sesuai dengan prinsip dari fiqih mu'amalah kontemporer?

Dengan demikian maka peneliti tertarik untuk mengkaji apakah implementasi Pembiayaan KPR syariah di BSI sesuai dengan prinsip-prinsip dari hukum islam/ fiqih muamalah kontemporer

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Implementasi pembiayaan KPR di BSI?
2. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah kontemporer mengenai pembiayaan KPR di BSI

## **METODE**

Metode penelitian yang diterapkan dalam kajian ini adalah metode studi literatur. Dalam penelitian ini, yang menjelaskan studi literatur sebagai penelitian yang melibatkan analisis berbagai literatur yang relevan dengan topik penelitian. Penggunaan metode studi literatur dalam penelitian ini bertujuan sebagai tahap awal dalam perencanaan penelitian, dimana informasi dari literatur digunakan untuk memperoleh data tanpa perlu melakukan pengamatan langsung di lapangan

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Implementasi Pembiayaan KPR di BSI**

KPR syariah merupakan bentuk bantuan keuangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip Islam, yang melibatkan bank syariah dan individu yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. Secara ringkas, KPR melalui perbankan atau lembaga pembiayaan melibatkan tiga pihak: nasabah (Anda), pengembang, dan bank atau lembaga keuangan. Ini berlaku baik dalam sistem konvensional maupun syariah.

Setelah menyelesaikan proses administrasi, biasanya Anda diminta untuk membayar uang muka sebesar 20%. Setelah DP dibayarkan dan terverifikasi, bank akan

membayar sisanya, yaitu 80% dari harga rumah. Langkah selanjutnya tentunya adalah Anda menjadi nasabah dari bank tersebut

Seperti halnya bank syariah Indonesia memberikan beberapa produk pilihan mengenai pembiayaan pada kpr syariah antara lain produknya sebagai berikut:

- a. BSI Griya Simuda adalah layanan pembiayaan pemilikan rumah untuk kamu yang ingin memiliki hunian di usia muda. Program ini menawarkan plafon kredit hingga 120%. Tenornya pun cukup panjang, mencapai 30 tahun.
- b. BSI Griya Reguler adalah program utama KPR BSI. Program ini memiliki layanan lengkap untuk membantu nasabah memenuhi segala kebutuhannya.
- c. BSI Griya Maburr
- d. Kredit rumah dan berkesempatan beribadah haji, dua hal itu memungkinkan lewat BSI Griya Maburr.
- e. Selain mendapatkan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian, debitur program ini juga memiliki kesempatan mendapat porsi haji.

## 1. Syarat dan ketentuan

### Syarat dan Ketentuan Umum

- a) Warga Negara Indonesia (WNI)
- b) Usia pemohon 21-60 tahun ketika membuat pengajuan
- c) Memiliki pekerjaan dengan penghasilan tetap (minimal sesuai UMP)
- d) Sudah bekerja setidaknya selama 1 tahun bagi karyawan/pegawai atau 2 tahun bagi profesional/pengusaha
- e) Berdomisili di area jangkauan BSI
- f) Memiliki atau bersedia membuka rekening BSI
- g) Jika merasa memenuhi syarat yang telah disebutkan di atas, kamu tinggal mengumpulkan sejumlah dokumen untuk mengajukan KPR BSI

Persyaratan Dokumen KPR Bank Syariah Indonesia

Dokumen	Karyawan	Wiraswasta	Professional
Dokumen formulir aplikasi yang diisi lengkap dan benar	✓	✓	✓
Fotokopi KTP Pemohon & suami/istri	✓	✓	✓
Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
Fotokopi Surat Nikah/Cerai/Akte Kematian/Perjanjian Pranikah	✓	✓	✓
Dokumen asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan	✓	✗	✗
Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Fotokopi NPWP pribadi	✓	✓	✓
Surat pemesanan rumah (untuk rumah baru) atau Sertifikat, IMB, denah bangunan, AJB dan PBB (untuk rumah second)	✓	✓	✓
Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan dan perubahannya, SIUP, TDP, NPWP Perusahaan	✗	✓	✗
Fotokopi Izin praktik	✗	✗	✓

## 2. Cara mengajukan

### Cara Pengajuan KPR Bank Syariah Indonesia

#### Cara Pengajuan KPR BSI

- 1 Klik tombol "Ajukan KPR" di bawah ini, kemudian lengkapi data kamu
- 2 Kamu akan terhubung dengan Tim Rumah123 untuk konfirmasi data
- 3 Data akan diteruskan ke pihak bank. Kamu akan dihubungi pihak bank untuk proses pengajuan KPR selanjutnya

Ajukan KPR

## 3. Simulasi kpr

### Simulasi KPR BSI

**KPR**

Ubah data di bawah ini untuk mendapatkan perhitungan biaya KPR

Harga Properti \* Rp 300.000.000

Uang Muka  
20 % Rp 60.000.000

Pilihan Program KPR \*  
Margin 1.11% 1 Tahun

Jangka Waktu KPR  
5 Tahun

**Simulasikan**

Ringkasan Simulasi    Tabel Angsuran

**Angsuran/bulan Fix**

Margin 1.11 %    **Rp 4.113.876**

**Tanya KPR**

**Detail Pembayaran**

Estimasi Pembayaran Pertama		<b>Rp 78.513.876</b>
• Uang Muka		Rp 60.000.000
• Angsuran Pertama		Rp 4.113.876
• Estimasi Biaya Lainnya ⓘ Berkisar 3-6% dari pinjaman pokok	Rp 7.200.000	s/d Rp 14.400.000

**Disclaimer :** Hasil di atas merupakan angka estimasi, data perhitungan dapat berbeda dengan perhitungan bank. Hubungi kami untuk info lebih lanjut.

Salah satu contoh simulasi tenor angsuran KPR Syariah pada BSI dalam jangka waktu 5 Tahun,

## 4. KPR Ssyariah yang ada di BSI menggunakan akad

Akad yang dipakai BSI dalam dalam produk KPR nya antara lain.

a. Akad Jual Beli Atau Akad Murabahah

Murabahah Adalah Perjanjian Jual-Beli Antara Bank Syariah Dan Nasabah Di Mana Bank Akan Membeli Barang Yang Dibutuhkan Oleh Nasabah Dan Menjualnya Kembali Kepada Nasabah Dengan Tambahan Margin Atau Keuntungan Yang Disepakati. Dalam Transaksi Ini, Bank Bertindak Sebagai Pembeli Rumah Atau Apartemen Yang Diinginkan Oleh Nasabah, Kemudian Menjualnya Kembali Kepada Nasabah Dengan Pembayaran D cicil. Bank Tidak Mengenakan Bunga Atas Cicilan Yang Dibayarkan Oleh Nasabah, Melainkan Mengambil Margin Atau Keuntungan Dari Penjualan Rumah Yang Telah Ditetapkan Sebelumnya. Karena Menggunakan Prinsip Murabahah, Besaran Cicilan Yang Harus Dibayarkan Oleh Nasabah Dalam Jangka Waktu Tertentu Telah Ditetapkan Sejak Awal Dan Bersifat Tetap

b. Akad Musyarakah Mutanaqisah (Kerja Sama – Sewa)

Musyarakah Mutanaqisah Adalah Suatu Perjanjian Antara Dua Pihak Atau Lebih Yang Bermitra Atau Berbagi Kepemilikan Atas Suatu Barang, Di Mana Salah Satu Pihak Kemudian Membeli Bagian Kepemilikan Pihak Lain Secara Bertahap.

Dalam Skema Ini, Bank Dan Nasabah Bekerja Sama Untuk Membeli Rumah Atau Apartemen Dengan Pembagian Kepemilikan Yang Telah Disepakati Sebelumnya (Misalnya: Bank Memiliki 80% Dan Nasabah Memiliki 20%). Kemudian, Nasabah Akan Membeli Kembali Rumah Atau Apartemen Tersebut Dari Bank Dengan Membayar Angsuran Atau Cicilan Berdasarkan Bagian Kepemilikan Rumah Atau Apartemen Yang Dimiliki Oleh Bank. Pada Akhirnya, Semua Aset Kepemilikan Bank Akan Berpindah Tangan Kepada Nasabah. Besar Cicilan Yang Dibayarkan Oleh Nasabah Dalam Skema Ini Ditentukan Berdasarkan Kesepakatan Antara Bank Dan Nasabah

c. Akad Lainnya: Istishna, Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik (IMBT)

**B. Tinjauan fiqh mualamah kontemporer mengenai KPR di BSI**

Produk KPR adalah inisiatif dari sektor perbankan untuk mendukung kebutuhan perumahan masyarakat. Partisipasi sektor perbankan dalam menyediakan perumahan sangat vital karena merupakan komponen dari program pemerintah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat. Kepentingan yang besar terhadap masalah perumahan telah mendorong pemerintah dan DPR untuk mengesahkan Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1992 yang menggarisbawahi prinsip-prinsip tersebut dalam Bab 1 Pasal 1. *"rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."*

KPR Syariah yang ada di BSI menggunakan akad

1. Akad jual beli atau akad murabahah
2. Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama – sewa)
3. Akad lainnya: Istishna, Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik (IMBT)

Dalam ketuntuan ajaran agama islam/ hukum islam memiliki hutang piutang bukan sesuatu hal yang dilarang oleh agama asalkan memiliki tujuan yang baik.

Sistem KPR yang tersedia di Bank BSI/Syariah tidak mengaplikasikan sistem bunga, tetapi menggunakan akad tanpa bunga. Beberapa jenis akad yang digunakan meliputi bai' al-murabahah, yang merupakan transaksi jual beli barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Bai' al-murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pesanan, sering disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam kitab Al-Umm, Imam Asy-Syafi'i mengidentifikasi transaksi semacam ini sebagai al-aamir bisy-syira. Syarat-syarat bai' al-murabahah termasuk penjual harus menginformasikan biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas dari riba, penjual harus memberitahu pembeli tentang cacat barang setelah pembelian, dan penjual harus memberikan semua informasi terkait pembelian, termasuk jika pembelian dilakukan dengan utang.

Dalam KPR di Bank BSI/Syariah, bai' al-murabahah menggambarkan Bank BSI/Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga jualnya adalah harga beli dari pengembang, ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak, yang dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai sesuai dengan waktu yang telah disepakati, atau melalui angsuran (ba'i bi tsamanin ajil). Intinya Murabahah sendiri adalah ketika Anda membeli barang atau aset dengan harga pokok ditambah margin, sesuai kesepakatan antara Anda dan bank. Sementara itu, akad musyarakah mutanaqisah adalah jenis kerja sama di mana Anda membeli suatu aset tanpa menggunakan jaminan khusus untuk pembelian tersebut. Aset atau jaminan yang digunakan adalah milik Anda atau pasangan Anda, jika sudah menikah.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pembiayaan Pada KPR Syariah Di BSI Perspektif Fiqih Mu'amalah Kontemporer

### A. Implementasi Pembiayaan KPR di BSI

Secara ringkas, KPR melalui perbankan atau lembaga pembiayaan melibatkan tiga pihak: nasabah (Anda), pengembang, dan bank atau lembaga keuangan. Ini berlaku baik dalam sistem konvensional maupun syariah

Dengan produknya BSI Griya Simuda adalah layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk kamu yang ingin memiliki hunian di usia muda. Program ini menawarkan plafon kredit hingga 120%. Tenornya pun cukup panjang, mencapai 30 tahun.

BSI Griya Reguler adalah program utama KPR BSI. Program ini memiliki layanan lengkap untuk membantu nasabah memenuhi segala kebutuhannya.

BSI Griya Mabrur Kredit rumah dan berkesempatan beribadah haji, dua hal itu memungkinkan lewat BSI Griya Mabrur. Selain mendapatkan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian, debitur program ini juga memiliki kesempatan mendapat porsi haji

### B. Tinjauan fiqh muamalah kontemporer mengenai KPR di BSI

Akad yang dipakai oleh BSI dalam menjalankan produk KPR nya memakai akad Akad jual beli atau akad murabahah. Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama – sewa), Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT).

## DAFTAR PUSTAKA

Arifin, Muhammad bin Badri ,2009, Riba dan Tinjauan Kritis Perbankan Syariah, ,Yogyakarta: Pustaka Darul Ilmi

Ghofur, Anshori Abdul, 2018,Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

<https://www.bankbsi.co.id/index.php/news-update/edukasi/pembiayaan-kpr-sesuai-prinsip-syariah>

<https://www.rumah123.com/kpr/bsi/#TentangKPRBankSyariahIndonesia>

Keputusan Dewan Syari'ah Nasional No: 01/DSN-MUI/XI/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk

Marlan, Kuswati Suprayitno, 2015, Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal Jakarta :Publishing Langit.

Soemitra, Andri. 2019. Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer. Jakarta: Prenadamedia Group

Sudarsono, Heri , 2004, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Yogyakarta: Ekonisia

Suhendi, Hendi, 2010 Fiqh Muamalah, Jakarta: Rajawali Per