

Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah

Naufal Satria Nugraha¹, Baidhowi²

^{1,2}Universitas Negeri Semarang

ARTICLE INFO

Article history:

Received May 05, 2025

Revised May 10, 2025

Accepted May 19, 2025

Available online May 25, 2025

Kata Kunci:

Kredit Pemilikan Rumah, KPR
Konvensional, KPR Syariah

Keywords:

Home Ownership Credit, KPR
Conventional, KPR Sharia



This is an open access article under the CC BY-SA
license.

Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan
Daarul Huda

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan untuk membantu masyarakat memiliki hunian. Di Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdiri dari KPR konvensional dengan sistem bunga dan KPR syariah berbasis akad seperti murabahah, musyarakah mutanaqisah (MMQ), dan ijarah muntahia bittamlik (IMBT). Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan untuk membandingkan mekanisme, risiko dan keuntungan kedua skema KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR konvensional lebih fleksibel tetapi rentan terhadap fluktuasi suku bunga, sementara KPR syariah lebih transparan dengan kepastian harga namun memiliki biaya awal yang lebih tinggi. Pemilihan skema KPR sebaiknya disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi keuangan nasabah.

ABSTRACT

Home Ownership Credit (KPR) is one of the financing instruments offered by banks to help people own a home. In Indonesia, Home Ownership Credit (KPR) consists of conventional KPR with an interest system and sharia KPR based on contracts such as murabahah,

musyarakah mutanaqisah (MMQ), and ijarah muntahia bittamlik (IMBT). This study uses a literature study method to compare the mechanisms, risks and benefits of the two KPR schemes. The results of the study show that conventional KPR is more flexible but susceptible to interest rate fluctuations, while sharia KPR is more transparent with price certainty but has a higher initial cost. The selection of a KPR scheme should be adjusted to the customer's financial needs and preferences.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi. Di Indonesia, memiliki rumah menjadi impian bagi banyak individu maupun keluarga, terutama di tengah laju perkembangan perkotaan yang pesat. Namun, tingginya harga properti sering kali menjadi kendala utama bagi masyarakat dalam membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, sistem pembiayaan perbankan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi solusi utama dalam membantu masyarakat memiliki hunian dengan skema pembayaran yang lebih terjangkau dan bertahap.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada individu untuk membeli atau merenovasi rumah, dengan rumah itu sendiri sebagai jaminan atau agunan.¹ Di Indonesia, produk pembiayaan kepemilikan rumah dapat diperoleh melalui dua sistem perbankan yang berbeda, yaitu bank konvensional dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bank syariah dengan produk yang serupa namun berbasis prinsip syariah, umumnya dikenal sebagai KPR Syariah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).² kedua sistem perbankan hadir memberikan solusi pembiayaan dengan karakteristik dan keunggulan masing-masing. Bank konvensional dengan sistem bunga yang telah mapan dan bank syariah dengan prinsip bagi hasil tanpa unsur riba bersaing menawarkan produk pembiayaan rumah yang kompetitif.

¹ Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 171.

² Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 108.

Kehadiran dua sistem perbankan ini memberikan pilihan lebih luas bagi masyarakat Indonesia yang memiliki kebutuhan dan preferensi berbeda. Bagi sebagian masyarakat, pertimbangan keagamaan menjadi faktor penting dalam pemilihan produk pembiayaan. Ketika Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa bunga bank haram, sebagaimana tertuang dalam Keputusan Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (Interest/Fa'idah), bank konvensional mulai membuka cabang yang menerapkan sistem syariah. Langkah ini diambil sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat yang enggan menggunakan layanan perbankan berbasis bunga.³ Keberadaan perbankan syariah pun menjadi penting untuk memenuhi keinginan masyarakat dalam bertransaksi sesuai prinsip Islam, yang bebas dari unsur bunga. Sementara itu, bagi sebagian masyarakat lainnya, faktor ekonomi seperti tingkat suku bunga, jangka waktu pinjaman, serta persyaratan kredit justru menjadi pertimbangan utama dalam memilih layanan perbankan. Mereka lebih mengutamakan aspek kemudahan dan keuntungan finansial dibandingkan dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Oleh karena itu, baik perbankan konvensional maupun syariah terus berinovasi untuk memenuhi kebutuhan dan preferensi nasabah yang beragam.

Meskipun memiliki tujuan yang sama yaitu memfasilitasi masyarakat dalam kepemilikan rumah, KPR konvensional dan KPR syariah memiliki perbedaan mendasar dalam mekanisme, akad, perhitungan keuntungan, dan penanganan risiko. Perbedaan ini tidak hanya berdampak pada aspek operasional perbankan, tetapi juga berimplikasi pada keuntungan dan risiko yang dihadapi oleh nasabah. KPR konvensional yang berbasis bunga memiliki karakteristik perhitungan yang relatif lebih mudah dipahami namun mengandung unsur ketidakpastian terkait fluktuasi suku bunga. Sementara itu, KPR syariah dengan berbagai skema akadnya seperti murabahah, istishna, atau musyarakah mutanaqisah menawarkan alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah, meskipun bagi sebagian masyarakat dianggap lebih kompleks dalam perhitungannya.

Dalam konteks risiko, kedua sistem perbankan ini juga memiliki pendekatan berbeda. Bank konvensional cenderung menekankan pada aspek kelayakan kredit nasabah dan nilai jaminan, sementara bank syariah selain mempertimbangkan aspek tersebut juga memperhatikan kehalalan dan keberkahan transaksi. Perbedaan ini tercermin dalam prosedur analisis pembiayaan, penetapan denda keterlambatan, hingga mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pada bank konvensional, keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda yang menjadi pendapatan bank, sedangkan pada bank syariah, denda keterlambatan diperlakukan sebagai dana sosial yang tidak boleh menjadi pendapatan bank.

Perbedaan mekanisme, risiko, dan keuntungan antara KPR konvensional dan KPR syariah memiliki implikasi penting bagi nasabah. Pemahaman yang mendalam tentang karakteristik kedua sistem pembiayaan ini akan membantu nasabah dalam membuat keputusan yang tepat sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka. Selain itu, bagi praktisi perbankan dan regulator, pemahaman ini penting untuk pengembangan produk dan kebijakan yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan (library research), yaitu metode penelitian yang mengandalkan sumber-sumber tertulis sebagai bahan utama dalam analisis. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan, mengkaji, dan menganalisis berbagai literatur yang relevan, seperti buku, jurnal ilmiah, regulasi perbankan, laporan penelitian, serta dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional dan KPR syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Konvensional

Bank konvensional dalam penerapan produk pembiayaannya, khususnya dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengandalkan prinsip bunga sebagai dasar perhitungan keuntungan. Dalam sistem perbankan konvensional, dikenal dua metode perhitungan bunga yang umum digunakan, yaitu bunga tetap (flat) dan bunga efektif. Kedua metode ini memiliki karakteristik dan dampak yang berbeda terhadap pola pembayaran angsuran nasabah sepanjang masa kredit.

Pada sistem bunga tetap (flat), perhitungan bunga dilakukan dengan mengaitkan besaran bunga terhadap pokok utang semula atau pokok utang awal. Dalam metode ini, nilai pokok pinjaman yang menjadi dasar perhitungan bunga tidak berubah sepanjang masa kredit, meskipun nasabah telah melakukan pembayaran cicilan secara bertahap. Hal ini mengakibatkan komponen bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama dari bulan pertama hingga bulan terakhir masa kredit.

³ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafik, 2010), halaman 6.

Di sisi lain, sistem bunga efektif merupakan kebalikan dari bunga tetap, dimana porsi bunga dihitung berdasarkan sisa pokok hutang yang sebenarnya. Dalam metode ini, besaran bunga yang dibebankan kepada nasabah akan terus berkurang seiring dengan berkurangnya sisa pokok pinjaman. Sebagai akibatnya, porsi bunga dalam angsuran bulanan akan semakin kecil, sedangkan porsi pokok akan semakin besar seiring berjalannya waktu. Meskipun demikian, jumlah angsuran bulanan secara keseluruhan tetap sama karena metode ini biasanya diimplementasikan dengan skema anuitas, yang membagi beban pembayaran menjadi angsuran yang sama besar sepanjang masa kredit. Sistem bunga efektif dengan skema anuitas ini banyak diterapkan pada pembiayaan jangka panjang seperti investasi atau KPR. Hal ini dikarenakan metode ini dianggap lebih adil dan transparan bagi nasabah, karena bunga yang dibayarkan benar-benar mencerminkan sisa pokok pinjaman yang belum dilunasi.⁴

Selain kedua metode tersebut, bank konvensional juga menerapkan variasi dalam penetapan suku bunga, seperti suku bunga tetap (*fixed rate*) atau suku bunga mengambang (*floating rate*). Pada skema suku bunga tetap, persentase bunga tidak berubah sepanjang periode tertentu, biasanya beberapa tahun pertama masa kredit. Sementara itu, pada skema suku bunga mengambang, besaran persentase bunga dapat berubah mengikuti kondisi pasar yang dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi seperti inflasi, kebijakan moneter, atau kondisi perekonomian secara umum.

Bank konvensional umumnya menawarkan kombinasi dari kedua skema tersebut, dimana suku bunga tetap diterapkan untuk beberapa tahun pertama (misalnya 2-5 tahun) dan selanjutnya menggunakan suku bunga mengambang hingga akhir masa kredit. Strategi ini memberikan kepastian angsuran bagi nasabah di awal periode kredit, namun tetap memberi fleksibilitas bagi bank untuk menyesuaikan suku bunga dengan kondisi pasar di kemudian hari.⁵

Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah

KPR Syariah merupakan sistem pembiayaan kepemilikan rumah yang berlandaskan prinsip transaksi sesuai syariat Islam. Prinsip utama dalam KPR Syariah adalah sistem bagi hasil dan berbagi risiko (*risk sharing*), sehingga pembayaran bunga pinjaman tidak diperkenankan karena dianggap tidak sesuai dengan hukum Islam. Oleh sebab itu, KPR Syariah umumnya difasilitasi oleh bank syariah yang menerapkan setidaknya dua jenis akad, yaitu akad jual beli (*murabahah*) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (kerja sama yang disertai mekanisme sewa hingga kepemilikan beralih sepenuhnya kepada nasabah).

Murabahah merupakan suatu kontrak jual beli yang didasarkan pada perhitungan biaya ditambah margin keuntungan (*cost plus*). Dalam skema ini, terdapat tambahan nilai di luar harga pokok barang yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Secara sederhana, *murabahah* adalah akad jual beli di mana penjual mengungkapkan harga perolehan barang serta besaran keuntungan yang telah disetujui bersama dengan pembeli. Akad ini termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, karena dalam penerapannya terdapat ketentuan yang jelas mengenai tingkat keuntungan yang ingin diperoleh.⁶

Akad *murabahah* dalam KPR Syariah merupakan kesepakatan jual beli antara bank dan nasabah yang berlandaskan prinsip transaksi syariah. Dalam skema ini, bank terlebih dahulu membeli rumah subsidi tapak yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga beli yang telah ditambahkan margin keuntungan sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak. Pelaksanaan akad *murabahah* ini dimulai ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank untuk memperoleh rumah yang diinginkannya. Setelah mempertimbangkan permohonan tersebut, pihak bank menyetujui pembiayaan dan menyediakan dana untuk membeli rumah subsidi tapak yang dimaksud. Setelah rumah dibeli, bank menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah ditentukan, yang mencakup harga beli rumah serta margin keuntungan yang telah disepakati. Harga yang ditetapkan dalam akad ini bersifat tetap dan tidak mengalami perubahan selama jangka waktu pembiayaan, sehingga memberikan kepastian bagi nasabah dalam merencanakan pembayaran cicilan hingga masa kredit berakhir.⁷

Kemudian ada akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk kerja sama berbasis kepemilikan bersama yang disertai mekanisme pengalihan kepemilikan secara bertahap. Dalam akad ini, dua pihak atau lebih, seperti bank dan nasabah, bersepakat untuk membeli suatu aset, misalnya rumah atau apartemen, dengan persentase kepemilikan tertentu. Sebagai contoh, bank

⁴ Fatmasari, N. (2013). Analisis sistem pembiayaan kpr bank konvensional dan Pembiayaan kprs bank syariah (studi kasus bank btn dengan bank muamalat). *Universitas Negeri Surabaya*, 3(10), hlm 8.

⁵ Sigit Triandanu dan Totok Budisantoso. (2006). Bank dan lembaga Keuangan lain. Jakarta : Salemba Empat. Hlm 157.

⁶ Rahardja, Prathama, 1997, Uang dan Perbankan, Cetakan Ketiga, Jakarta : PT. Rineka Cipta, hlm 164

⁷ Windy Astuti, N. R., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), 48.

memiliki porsi kepemilikan sebesar 80%, sementara nasabah memiliki 20%. Nasabah kemudian mulai membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap melalui pembayaran angsuran.

Dalam skema ini, nasabah membayar uang muka sesuai dengan porsi kepemilikan awalnya, sementara sisa bagian yang dimiliki bank disewakan kepada nasabah. Seiring waktu, nasabah membeli bagian kepemilikan bank hingga akhirnya memiliki aset tersebut sepenuhnya. Besaran angsuran yang dibayarkan nasabah ditetapkan dalam kontrak yang telah disepakati dengan bank, yang mencakup unsur pembayaran pokok serta sewa atas bagian kepemilikan bank yang masih tersisa.⁸

Risiko yang didapatkan jika menggunakan KPR Konvensional maupun KPR Syariah

Dalam sistem perbankan konvensional, pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebelum jatuh tempo merupakan salah satu opsi yang dapat diambil oleh nasabah untuk mengakhiri kewajiban kreditnya lebih awal. Namun, keputusan ini umumnya disertai dengan kewajiban tambahan dalam bentuk penalti yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Besaran penalti yang dikenakan biasanya dihitung berdasarkan beberapa komponen utama, yakni sisa pokok pinjaman yang masih harus dilunasi, angsuran yang telah ditentukan, serta dua kali lipat dari bunga berjalan. Kebijakan ini diberlakukan oleh bank dengan tujuan untuk mengkompensasi potensi kerugian yang timbul akibat pelunasan dipercepat.

Secara umum, ketika bank memberikan fasilitas kredit, terutama dalam skema KPR, bank telah memperhitungkan keuntungan yang diperoleh dari bunga yang dibayarkan oleh nasabah sepanjang masa kredit. Jika nasabah melunasi kredit lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati, maka bank berpotensi kehilangan pendapatan dari bunga yang seharusnya masih berjalan. Oleh karena itu, penerapan penalti dalam pelunasan dipercepat menjadi mekanisme yang digunakan bank untuk tetap menjaga keseimbangan pendapatan dari pembiayaan yang telah disalurkan. Selain itu, kebijakan penalti ini juga berfungsi sebagai bentuk pengendalian bagi nasabah agar tetap mematuhi kesepakatan awal yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Meskipun demikian, kebijakan penalti ini dapat bervariasi antara satu bank dengan bank lainnya, tergantung pada ketentuan internal serta kebijakan yang diterapkan oleh masing-masing lembaga keuangan.

Kemudian risiko lainnya jika nasabah terlambat membayar angsuran maka bank mengenakan denda sebesar (sisa pokok pinjaman + angsuran + (2 x bunga berjalan)). Jika selama 3 bulan menunggak secara berturut-turut maka rumah dijadikan sebagai jaminan dan pada akhirnya akan disita oleh bank.

Kemudian pada KPR Syariah, meskipun dalam prinsip perbankan syariah tidak diperkenankan adanya unsur riba, bank syariah tetap memiliki mekanisme tertentu untuk mengatur keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah. Salah satu bentuk kebijakan yang diterapkan adalah pengenaan denda dengan besaran yang relatif kecil, yaitu sebesar 0,0005% per hari dari jumlah tunggakan angsuran bulanan. Namun, berbeda dengan sistem di perbankan konvensional yang menjadikan denda sebagai pendapatan bank, denda dalam perbankan syariah tidak dimaksudkan sebagai keuntungan bagi pihak bank, melainkan sebagai bentuk disiplin keuangan yang bertujuan untuk mencegah nasabah melakukan kelalaian dalam pembayaran.

Dana yang diperoleh dari denda keterlambatan ini tidak masuk ke dalam pendapatan operasional bank, melainkan disalurkan untuk kegiatan sosial atau kemaslahatan umum, seperti bantuan bagi kaum dhuafa atau program sosial lainnya yang dikelola oleh lembaga keuangan syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip syariah yang menekankan keadilan serta menghindari unsur eksploitasi terhadap nasabah.⁹

Perbandingan Keuntungan Yang Diperoleh Nasabah Dalam KPR Konvensional Dan KPR Syariah

Dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik melalui bank konvensional maupun bank syariah, masing-masing menawarkan keuntungan yang berbeda bagi nasabah, tergantung pada kebutuhan dan preferensi mereka. Pada KPR konvensional, keuntungan utama yang diperoleh nasabah adalah fleksibilitas dalam memilih skema bunga, baik itu bunga tetap (fixed rate) maupun bunga mengambang (floating rate). Jika suku bunga pasar mengalami penurunan, maka beban angsuran yang ditanggung nasabah juga dapat berkurang, sehingga memungkinkan penghematan dalam jangka panjang. Selain itu, beberapa bank konvensional menawarkan promo bunga rendah pada tahun-tahun awal kredit, yang bisa menjadi keuntungan bagi nasabah yang ingin memanfaatkan suku bunga ringan di awal masa kredit. Namun, di sisi lain, risiko fluktuasi suku bunga tetap menjadi tantangan. Jika suku bunga mengalami

⁸ Aeda, N., Ulfa Variana, Y., Bagus Singandaru, A., & Ningsih, S. (2022). AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), hlm 192.

⁹ Sari, P. P. (2013). Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah. *Jurnal Akuntansi Unesa*, 1(2). Hlm 17-18.

kenaikan yang signifikan, maka cicilan bulanan bisa menjadi lebih besar dari yang diperkirakan sebelumnya, sehingga berpotensi menambah beban finansial bagi nasabah.¹⁰

Sementara itu, dalam KPR syariah, keuntungan utama yang diperoleh nasabah adalah kepastian dalam jumlah angsuran yang dibayarkan. Dalam akad Murabahah, misalnya, harga rumah dan margin keuntungan bank sudah ditentukan sejak awal, sehingga cicilan bersifat tetap hingga akhir masa kredit. Hal ini memberikan kenyamanan bagi nasabah karena mereka tidak perlu khawatir terhadap fluktuasi suku bunga seperti yang terjadi pada sistem konvensional. Dengan adanya kepastian cicilan, nasabah dapat lebih mudah merencanakan keuangan jangka panjang tanpa risiko adanya kenaikan angsuran secara tiba-tiba. Selain itu, bank syariah tidak menerapkan unsur riba, yang dalam prinsip ekonomi Islam dianggap sebagai praktik yang merugikan dan tidak adil. Oleh karena itu, KPR syariah sering menjadi pilihan bagi nasabah yang ingin menghindari transaksi berbasis bunga dan lebih memilih sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah.¹¹

Keuntungan lainnya dalam KPR syariah adalah tidak adanya penalti bagi nasabah yang ingin melunasi kredit lebih cepat sebelum jatuh tempo. Dalam sistem perbankan syariah, keuntungan bank sudah ditentukan sejak awal melalui margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan nasabah. Oleh karena itu, tidak ada alasan bagi bank untuk mengenakan denda tambahan karena pendapatan bank tidak bergantung pada bunga yang terakumulasi dari jangka waktu kredit. Bahkan, dalam beberapa kasus, bank syariah dapat memberikan potongan (discount) sebagai bentuk apresiasi bagi nasabah yang melunasi kewajibannya lebih awal.

SIMPULAN

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik melalui bank konvensional maupun bank syariah memiliki karakteristik yang berbeda dalam mekanisme, akad, dan keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah. KPR konvensional yang menerapkan sistem bunga memberikan fleksibilitas melalui skema bunga tetap dan bunga mengambang, namun mengandung risiko fluktuasi suku bunga yang dapat meningkatkan beban angsuran nasabah, serta penerapan penalti bagi pelunasan dipercepat. Sementara itu, KPR syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Islam melalui akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah menawarkan kepastian jumlah angsuran yang tetap hingga jatuh tempo, tidak adanya penalti untuk pelunasan dipercepat, bahkan berpotensi mendapatkan potongan (discount), serta pengelolaan denda keterlambatan yang dialokasikan untuk kegiatan sosial. Perbedaan fundamental ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih jenis pembiayaan sesuai dengan preferensi dan kebutuhan masing-masing. Nasabah yang mengutamakan kepastian jumlah angsuran dan kesesuaian dengan prinsip syariah dapat memilih KPR syariah, sedangkan nasabah yang mencari fleksibilitas dan kemungkinan mengambil keuntungan dari penurunan suku bunga dapat mempertimbangkan KPR konvensional. Pemahaman yang komprehensif tentang kedua sistem ini sangat penting bagi calon nasabah untuk membuat keputusan yang tepat dalam pembiayaan kepemilikan rumah, serta bagi institusi perbankan dan regulator untuk terus mengembangkan produk dan kebijakan yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

REFERENSI

- Aeda, N., Ulfa Variana, Y., Bagus Singandaru, A., & Ningsih, S. (2022). AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), hlm 192.
- Fatmasari, N. (2013). Analisis sistem pembiayaan kpr bank konvensional dan Pembiayaan kprs bank syariah (studi kasus bank btn dengan bank muamalat). *Universitas Negeri Surabaya*, 3(10), hlm 8.
- Muhtarom, A. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1). Hlm 8-9.
- Rahardja, Prathama, 1997, *Uang dan Perbankan*, Cetakan Ketiga, Jakarta : PT. Rineka Cipta, hlm 164
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 7(3), 171.
- Sari, Nurma. (2016). Analisis Perbandingan Perhitungan pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan Bri Syari'ah). Hlm 91-93.

¹⁰ Sari, Nurma. (2016). ANALISIS PERBANDINGAN PERHITUNGAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK KONVENSIONAL DAN SYARIAH (STUDI KASUS PADA BANK MANDIRI DAN BRI SYARI'AH). Hlm 91-93.

¹¹ Muhtarom, A. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1). Hlm 8-9.

- Sari, P. P. (2013). Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah. *Jurnal Akuntansi Unesa*, 1(2). Hlm 17-18.
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 108.
- Sigit Triandanu dan Totok Budisantoso. (2006). *Bank dan lembaga Keuangan lain*. Jakarta : Salemba Empat. Hlm 157.
- Windy Astuti, N. R., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), 48.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah (Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafik, 2010)*, halaman 6.