

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Sejarah berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus

Mengingat Indonesia adalah negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, negara ini mempunyai potensi besar di sektor keuangan syariah. Pengembangan ekosistem industri berbasis syariah di Indonesia sangat bergantung pada peningkatan kesadaran masyarakat akan isu halal dan perolehan dukungan kuat dari para pemangku kepentingan.

Bank syariah memainkan peran penting dalam memfasilitasi transaksi bisnis dalam industri halal. Selama tiga dekade terakhir, sektor perbankan syariah di Indonesia telah tumbuh dan berkembang pesat. Berbagai Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi, termasuk yang dikendalikan oleh BUMN seperti Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah, menunjukkan keinginan untuk melakukan akselerasi.

Sejarah baru terjadi pada tanggal 1 Februari 2021 yang jatuh pada tanggal 19 Jumadil Akhir 1442 H. Tergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu organisasi yang kini dikenal dengan nama Bank Syariah Indonesia (BSI). Ketiga bank syariah tersebut digabung guna menyatukan keunggulan dan memberikan layanan yang lebih komprehensif, peningkatan jangkauan, dan peningkatan kapasitas permodalan. Bank Syariah Indonesia didorong untuk mampu bersaing dalam skala dunia melalui komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN dan sinergi perusahaan induk (Mandiri, BNI, dan BRI).¹

Ketiga bank syariah tersebut melakukan merger dalam upaya mewujudkan bank syariah yang bisa dibanggakan masyarakat. Bank ini diharapkan dapat memberikan momentum segar bagi pertumbuhan ekonomi negara dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia merupakan bukti perbankan syariah di Indonesia yang kontemporer, menyeluruh, dan bermanfaat bagi seluruh alam.

¹ PT Bank Syariah Indonesia Tbk, “Bank Syariah Indonesia”, diakses pada 6 Juli 2023, <https://www.bankbsi.co.id/>.

Salah satu bank syariah di Indonesia yang memiliki cita-cita dan tujuan perbankan syariah yang patut diacungi jempol adalah Bank Syariah Mandiri KC Kudus, hingga akhirnya merger menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI). Sejak mulai berbisnis di Kudus pada tahun 2011, bank ini telah mendongkrak perekonomian masyarakat secara signifikan.

Keberadaan BSM sebagai BSI di Kudus diharapkan dapat membantu pengembangan perekonomian daerah, melaksanakan pembangunan nasional untuk mendorong pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, serta memungkinkan masyarakat untuk memanfaatkan segala bentuk fasilitas yang diberikan sesuai dengan prinsip syariah.

2. Profil Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus

Terletak di Jl. Jenderal Ahmad Yani No 23, Bank Syariah Indonesia KC Kudus A. Yani merupakan salah satu kantor cabang Bank BSI. Krajan, Panjunan, Provinsi Jawa Tengah; Kabupaten Kota; Kabupaten Kudus. yang merupakan organisasi baru hasil penggabungan tiga bank anak perusahaan BUMN Syariah—Bank BNI Syariah, Bank Mandiri Syariah, dan Bank BRI Syariah—di industri perbankan. Bank Syariah Indonesia KC Kudus A. Yani 1 resmi memisahkan diri dari pendahulunya, Bank Syariah Mandiri (BSM), pada 1 Februari 2021.

Ketiga bank syariah tersebut diharapkan dapat melakukan merger sehingga dapat melahirkan energi baru untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan mampu bersaing dalam skala nasional dan internasional. Selain itu, pendirian Bank Syariah Indonesia diharapkan dapat mewakili perbankan syariah Indonesia yang kontemporer dan menyeluruh serta memberikan manfaat bagi semua pihak. (Rahmatan Lil'Aalamiin.).

Kantor cabang : Bank syariah indonesia (BSI) A Yani 1
 Alamat : Jl. Jendral Ahmad Yani No.9, Magersari Panjunan,
 Kota Kudus, Jawa Tengah
 No. telp : (0291) 439272
 Kode pos : 59317²

² PT Bank Syariah Indonesia Tbk, “Bank Syariah Indonesia”, diakses pada 6 Juli 2023, <https://www.bankbsi.co.id/>.

3. **Visi, Misi Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus**

a. **Visi**

“Menjadi Salah satu dari sepuluh Bank Syariah terbesar berdasarkan kapitalisasi pasar secara global dalam waktu lima tahun kedepan”.

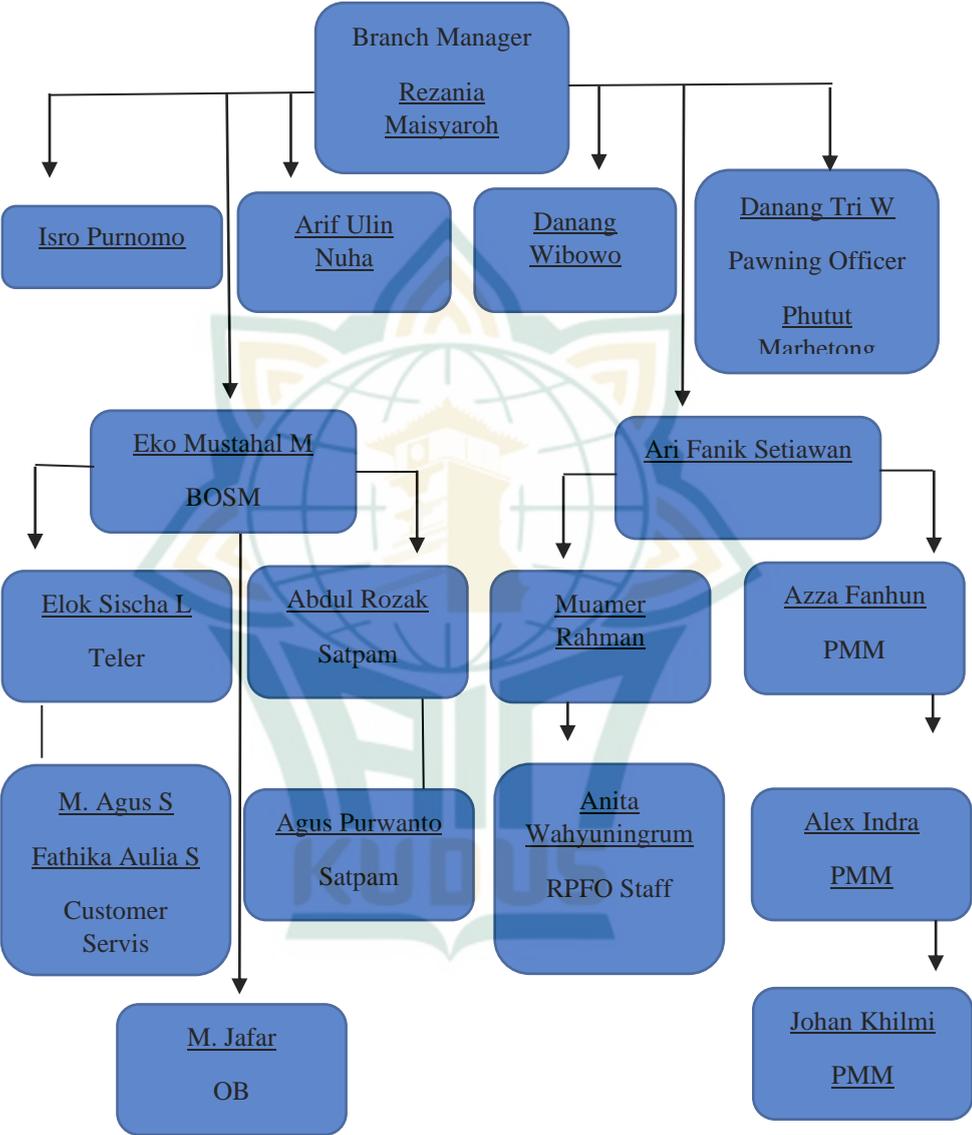
b. **Misi**

1. Memberikan akses solusi keuangan syariah Indonesia.
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

4. **Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kudus**

Struktur organisasi adalah kerangka yang dimiliki oleh setiap unit organisasi yang berisi karyawan dalam suatu perusahaan. Wewenang dan tugas memainkan peran penting dalam menciptakan keseluruhan yang kohesif. Struktur organisasi membantu bisnis dalam menugaskan pekerja yang berkualitas dan cakap berdasarkan spesialisasi dan bidang kompetensinya. Oleh karena itu, sesuai dengan uraian tugas dan struktur organisasi yang telah ditetapkan, BSI KC Kudus A. Yani 1 merupakan Lembaga Keuangan Syariah.

Gambar 4.2 Struktur Organisasi



B. Deskripsi Data

1. Penerapan Akad Syariah dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia

Kredit kepemilikan rumah, disebut juga KPR, adalah sejenis pinjaman yang sering diberikan oleh bank dan lembaga keuangan lainnya kepada individu atau keluarga agar mereka dapat membiayai atau membeli rumah atau properti lainnya. KPR digunakan untuk membiayai pembelian rumah atau properti. Ini dapat digunakan oleh individu atau keluarga yang ingin memiliki rumah sendiri tetapi tidak memiliki dana yang cukup untuk membayar tunai.

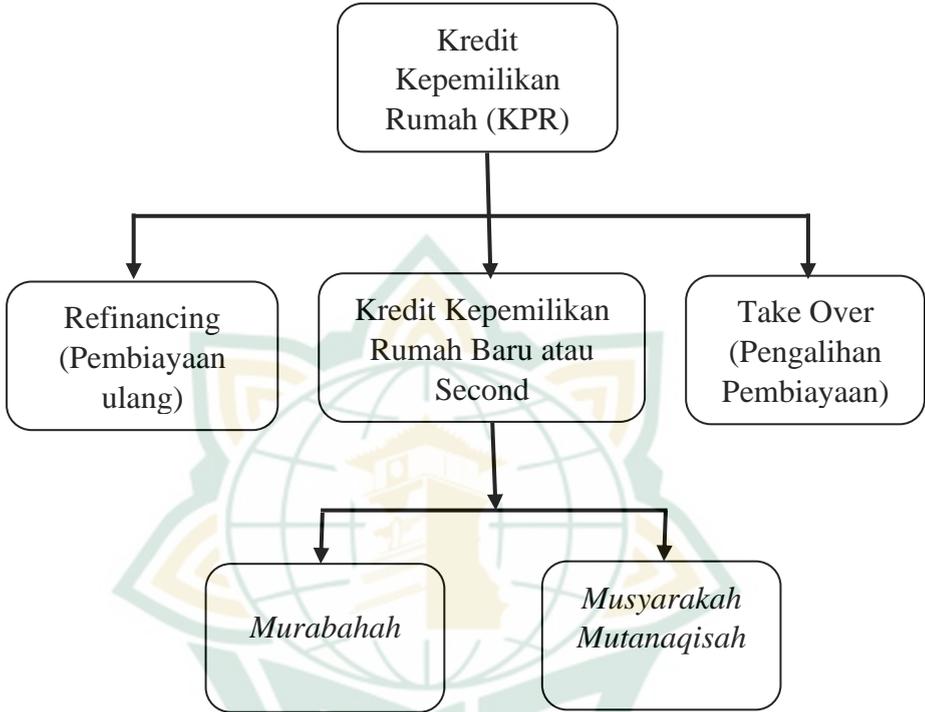
Di beberapa negara, terutama negara dengan mayoritas penduduk Muslim, terdapat KPR berbasis syariah yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Dalam KPR syariah, tidak ada pembayaran bunga, dan skema pinjaman didasarkan pada prinsip bagian kepemilikan bersama antara peminjam dan lembaga pembiayaan. Untuk pelaksanaan produk KPR pada BSI Kantor cabang Kudus, pihak bank syariah dan nasabah membuat suatu perjanjian untuk melakukan pembiayaan ulang KPR atau pengalihan hutang dengan akad *Murabahah* dan *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ).

Dapat kita ketahui bahwa akad *Murabahah* dan *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah akad sewa yang terjadi antara pihak bank dan nasabah dimana pada masa akhir sewa barang atau properti yang disewa tersebut dapat menjadi milik nasabah. Adapun dalam produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Murabahah* dan *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Kudus adalah Rumah baru, *take over* (pengalihan pembiayaan) dan *refinancing* aset (pembiayaan ulang). Sedangkan *refinancing* aset (pembelian asset) di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Kudus biasanya menggunakan akad *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ).³

Berdasarkan Hasil wawancara, didapatkan beberapa hasil mengenai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan pada prinsip syariah, pada pelaksanaan perbankan syariah menawarkan beberapa produk yaitu sebagai berikut;

³ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli, 2023.

Gambar 4.3 Skema KPR Yang ada pada BSI Kudus



a. Kredit Kepemilikan Rumah Baru atau second

Kredit Kepemilikan Rumah ini sangat memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki hunian impian. Tentunya dengan adanya Kredit Kepemilikan Rumah ini sangat diminati masyarakat bisa melakukan pembayaran dengan sistem kredit maupun cash.

Berdasarkan hasil wawancara saya dengan Bapak Isro’ selaku manajer di bank syariah indonesia dapat disimpulkan bahwa Ada dua cara membeli rumah: tunai atau kredit. Karena sulitnya membayar rumah secara tunai, banyak masyarakat berpenghasilan rendah memilih membeli rumah melalui sistem KPR. Hal ini memudahkan masyarakat untuk membeli rumah secara kredit dengan sedikit uang muka dan bunga bulanan yang murah.⁴

b. *Refinancing* (Pembiayaan Ulang)

⁴ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

Refinancing (Pembiayaan ulang) ialah “pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, berdasarkan prinsip syariah”. Pola *Refinancing* (Pembiayaan ulang) diterapkan pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang prosesnya menggunakan al ba’i dalam rangka Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

Berdasarkan hasil wawancara Bapak Isro’ Purnomo selaku manajer di bank syariah dapat disimpulkan bahwa melalui Pembelian baru atau *Refinancing* ini membuat nasabah yang membutuhkan dana untuk pembelian asset dan renovasi rumah bisa mengajukan syirkah kepada bank syariah Indonesia.⁵

c. *Take Over* (Pengalihan Pembiayaan)

Takeover finance merupakan salah satu pilihan yang tersedia bagi nasabah yang ingin memindahkan kredit dari bank konvensional ke pembiayaan di bank syariah. Nasabah dapat melakukan transfer pembiayaan atau pengambilalihan di Bank Syariah Indonesia cabang Kudus jika memiliki kredit kepemilikan rumah di bank konvensional atau bank syariah. Dengan menggunakan akad *Qard Wal Murabahah*, *take over* adalah menanggung kewajiban nasabah pada bank lain untuk menjadi nasabah di BSI.

Pada transaksi *take over* ini yang dipindahkan bukan sekedar objek (Rumah) saja, namun jual beli rumah tersebut . akad yang digunakan dalam transaksi tersebut biasanya akad *Murabahah*, jadi pembiayaan rumah dapat dilanjutkan oleh nasabah ke bank indonesia dengan menggunakan akad *Murabahah*, maka dengan seperti itu keuntungan juga akan mengalir ke bank syariah.

Berdasarkan dari hasil wawancara diatas dengan pak Isro’ dapat disimpulkan bahwa mekanisme pemindahan pembiayaan ini menggunakan proses *take over*, dimana sisa tanggungan KPR diambil alih oleh Bank Syariah Indonesia. Syarat dan ketentuannya tidak rumit, dan KPR yang bisa dipindahkan minimal sudah berjalan satu tahun atau lebih.⁶

⁵ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

⁶ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

Pada KPR, dokumen objek pembiayaan (properti) diberikan kepada bank syariah, namun bank memberikan izin kepada nasabah untuk memperoleh objek pembiayaan yang mereka ajukan. Alhasil, Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus pun menyusun perjanjian akad jual beli. Setiap bulan, sewa dibayar oleh penyewa. 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.⁷

Untuk pembayaran sewa nasabah kepada bank sesuai dengan kesepakatan diawal antara nasabah dan bank syariah. Perhitungan ujarah yang digunakan bank syariah adalah perhitungan ujarah pembiayaan menggunakan sistem efektif menurun yaitu dengan komposisi pokok tetap tetapi komposisi ujarah cenderung menurun. Pada dasarnya akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) terlihat sama yaitu jual beli, perbedaannya terletak pada objek akad *Murabahah* hanya jual beli barang sedangkan IMBT merupakan jual beli barang beserta jasa.⁸

Kesimpulan dari hasil wawancara dengan Bapak Isro Purnomo selaku manager di Bank Syariah Indonesia bahwa akad-akad yang digunakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Kudus terdiri dari akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Akad *Murabahah* digunakan untuk pembelian rumah baru sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) digunakan untuk refinancing aset (pembiayaan ulang). Melalui akad pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah membuat para nasabah yang menggunakan pembiayaan tersebut lebih meringankan dan bagi hasil yang ada di bank syariah tidak naik turun seperti bank konvensional. Berikut adalah skema akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).

⁷ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

⁸ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

Gambar 4.4 Skema KPR akad *Murabahah* di BSI⁹



Berikut adalah skema akad *Musyarakah Mutanaqisah*:

Gambar 4.5 Skema KPR akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSI¹⁰



⁹ Nadia Safitri, Dkk, “Analisis Implementasi Pembiayaan Kpr Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc. Bandar Lampung Kedaton” *Mu’amatuna: Jurnal Ekonomi ysariah* 5, No 1, (2022): 14

¹⁰ “Resiko Pada Akad MMQ” Kompasiana, 27 Mei, 2021, https://www.kompasiana.com/waridatulafalia/60af02c98ede485bed417fd2/risiko-pembiayaan-pada-akad-musyarakah-mutanaqisah-mmq?page=1&page_images=2

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.¹¹

Gambar 4.6 Alur pengajuan KPR pada BSI Kudus



Kredit Kepemilikan Rumah dianggap dapat mempermudah nasabah yang sebelumnya nasabah tersebut belum memiliki rumah kini di BSI telah menyediakan pembiayaan untuk rumah kredit tersebut. Di sisi lain ini juga mempermudah para nasabah untuk memilih objek sewa sendiri yang sesuai dengan keinginan nasabah sehingga dapat memunculkan kepuasan bagi nasabah, dengan angsuran yang sangat terjangkau oleh masyarakat sehingga menjadikan produk KPR ini banyak diminati oleh masyarakat.

¹¹ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

2. Kesesuaian Kredit Kepemilikan Rumah Pada Respon Nasabah di BSI

Reaksi seseorang terhadap suatu benda atau pengalaman yang dialaminya mungkin juga dapat dipahami sebagai respons. Jawaban seseorang bersifat unik dan berubah berdasarkan keadaannya. Orang yang berbeda akan bereaksi berbeda terhadap kejadian yang sama meskipun mereka semua mengalaminya. Terkadang jika seseorang menganggap sesuatu sangat penting atau menarik, mereka akan memberikan perhatian pada objek tersebut.

Respon nasabah juga bisa diartikan dengan reaksi yang diberikan oleh seseorang terkait suatu kejadian yang dialaminya. Respon seseorang terhadap Kredit Kepemilikan Rumah berbeda-beda tergantung dari individu seseorang itu sendiri. Rangsangan atau stimulus yang dialami nasabah tentu akan menimbulkan suatu reaksi atau respon. Dimana respon tersebut muncul ketika seseorang mengungkapkan pandangannya mengenai sesuatu melalui jawabannya. 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 ini.¹²

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.¹³

Manfaat paling jelas dari pembiayaan KPR adalah memberikan akses kepada individu atau keluarga untuk memiliki rumah sendiri. Tanpa adanya pembiayaan, banyak orang mungkin kesulitan membeli rumah secara tunai,

¹² Ahmad Azka, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli, 2023.

¹³ Wahyu Muhammad, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli, 2023.

sehingga KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) menjadi solusi untuk mewujudkan impian memiliki rumah. Selain itu dengan adanya pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah ini memberikan kemudahan kepada nasabah dikarenakan pembayarannya bisa dilakukan secara bertahap dengan cara kredit atau angsuran.¹⁴

Tentu saja dengan ada proses kredit yang disediakan oleh pihak Bank Syariah Indonesia ini sangat bermanfaat bagi masyarakat dikarenakan dapat dibayarkan secara berkala. Dengan adanya Kredit Kepemilikan Rumah yang ada pada Bank Syariah Indonesia ini juga dinilai memiliki suku bunga yang rendah sehingga masyarakat tidak merasa terbebani oleh suku bunga yang ada.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa produk Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia ini memiliki beragam kemanfaatan dan kemudahan bagi para nasabah. Kemudahan yang pertama adalah bagi masyarakat yang memiliki penghasilan standart UMR atau dalam kategori masyarakat menengah sangat terbantu dengan adanya KPR ini.

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.

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.¹⁵

¹⁴ Ahmad Azka, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli 2023.

¹⁵ Wahyu Muhammad, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli 2023.

C. Analisis Data

1. Penerapan Akad Syariah Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Kudus

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 Kredit Pemilikan Rumah (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 dibutuhkan waktu lama dan biaya besar untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.

Dalam produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Kudus adalah Rumah baru, take over (pengalihan pembiayaan) dan refinancing aset (pembiayaan ulang). Sedangkan refinancing aset (pembelian aset) di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Kudus biasanya menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).¹⁶

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

¹⁶ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba”¹⁷

Murabahah adalah konsep keuangan dalam Islam yang digunakan dalam beberapa produk perbankan syariah. Dalam konteks KPR (Kredit Pemilikan Rumah) 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 kredit kepemilikan rumah yang di jalankan pada Bank Syariah Indonesia ini berbeda dengan proses pelaksanaan yang dilakukan pada praktik Kredit Kepemilikan Rumah 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 “*Musarakah Mutanaqisah* adalah “akad Kerjasama yang di perkenalkan pada tahun 1990an yang menekankan pada Kerjasama kepemilikan atas pembelian asset antara bank dan nasabah, Dimana terdapat bagi hasil dan pemindahan bertahap atas kepemilikan asset selama periode yang di tentukan. Akad ini memiliki resiko rendah dan lebih mudah bagi kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah”.¹⁸

Akad *Musarakah mutanaqisah* dalam konteks KPR (Kredit Pemilikan Rumah) mengacu pada bentuk pembiayaan berbasis syariah di mana bank syariah dan peminjam (nasabah) bekerja sama dalam kepemilikan dan pembelian rumah. Ini adalah salah satu metode yang

¹⁷ Surayya Fadhilah Nasution, “Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia” *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam* 6, No 1, (2021): 137.

¹⁸ Hoirul Ichfan dan Umrotul Hasanah, “Aplikasi pembiayaan akad musarakah pada perbankan syaria’ah” *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam* 2. No 1, (2021): 2.

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

Dalam hal ini Bank syariah dan nasabah membentuk akad musyarakah, 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 Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor cabang Kudus, bank syariah dan nasabah melakukan kesepakatan untuk pengalihan hutang maupun pembiayaan ulang KPR dengan akad akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Kemudian dokumen objek pembiayaan (properti) diberikan kepada bank syariah, namun bank memberikan izin kepada nasabah untuk memperoleh objek pembiayaan yang mereka ajukan. Alhasil, Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus 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.¹⁹

Bank dan konsumen memiliki hubungan kemitraan, artinya ada keterbukaan mengenai bagaimana uang tersebut dibelanjakan. Kaitan ini dilandasi oleh hadis Rasullullah 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.²⁰

¹⁹Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

²⁰ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)" *Jurnal Akuntansi AKUNESA* 1, No 3, (2013): 17.

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 *ujrah* pembiayaan yang digunakan bank syariah menggunakan metode efektif menurun, artinya meskipun komposisi pokok tetap, namun komposisi *ujrah* mulai berkurang. Pada kenyataannya, akad *Murabahah* masih lebih banyak peminatnya di bank syariah dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) lebih jarang digunakan. Pada dasarnya akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (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.²¹

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.²²

Dalam proses pelaksanaan pembiayaan yang di lakukan 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 (Kredit Pemilikan Rumah) 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.

²¹ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

²² Trisadini Prasastinah Usanti, 'Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah', *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.2 (2019), 408

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 (Kredit Pemilikan Rumah). 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 (Kredit Pemilikan Rumah) adalah langkah-langkah yang diambil oleh pihak bank atau lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan untuk memastikan bahwa nasabah (peminjam) 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 (Kredit Pemilikan Rumah) 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 (Pembiayaan ulang) diterapkan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang prosesnya menggunakan *al ba'i* dalam rangka *Musyarakah Mutanaqisah* (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 pemilikan rumah pada bank konvensional dan atau bank syariah ingin mengalihkan pada Bank Syariah Indonesia cabang Kudus 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*.²³

Ada beberapa jenis Kredit Kepemilikan Rakyat, KPR pembelian merupakan kredit kepemilikan 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.²⁴

Dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yang ada pada Bank Syariah Indonesia 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 (Kredit Pemilikan Rumah) 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.

²³ Isro Purnomo, Wawancara Oleh Penulis, 27 Juli 2023.

²⁴ Vira Tandiawan, "Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Menggunakan Metode Perhitungan Bunga Efektif" EQUITY: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi 14, No 2, (2019): 86.

2. 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 sajasangat 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.²⁵

Salah satu manfaat pembiayaan pada bank Syariah adalah Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.²⁶ 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

²⁵ Wahyu Muhammad, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli 2023.

²⁶ Muhammad Yafiz, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: FEBI UIN SU Press, 2018), 9.

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.²⁷

Kredit dalam KPR (Kredit Pemilikan Rumah) 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.²⁸

²⁷ Ahmad Azka, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli 2023.

²⁸ Wahyu Muhammad, Wawancara Oleh Penulis, 28 Juli 2023.

Suku bunga yang rendah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) 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.

Tabel 4.2 Perbandingan KPR pada Bank Syariah Indonesia dan Bank Konvensional

No	Kredit Kepemilikan Rumah	
	Bank Syariah Indonesia	Bank Konvensional
1.	Bank syariah memiliki pengawasan yang sama dengan bank lain, namun bank syariah juga mempunyai DPS (Dewan Pengawas Syariah) yang ditunjuk oleh Dewan Syariah Nasional dalam mengawasi kegiatan di bank syariah.	Pada Bank konvensional hanya diawasi oleh pengawasan secara umum oleh Bank Indonesia.
2.	Menggunakan sistem <i>Murabahah</i> dan Musyarokah Mutanaqisah (MMQ)	Menggunakan sistem hutang piutang dalam proses pembiayaan untuk pembelian rumah.
3.	“Keuntungannya berupa margin selisih jual beli. Misalnya nilai harga rumah	Bank konvensional mengambil keuntungan berupa bunga yang diambil

No	Kredit Kepemilikan Rumah	
	Bank Syariah Indonesia	Bank Konvensional
	itu dibeli oleh bank tersebut senilai Rp 1 miliar, lalu kemudian pihak bank menjual kembali kepada konsumen senilai Rp 1,5 miliar. Sehingga, margin untuk perbankan tersebut sebesar Rp 500 juta.”	dari nasabah atas pinjaman yang diberikan kepada nasabah.
4.	Bank syariah dalam produk KPR memiliki dua skema. Pertama flat dimana semua cicilan yang dibayarkan oleh nasabah nominalnya sama tanpa adanya kenaikan sampai akhir. Kedua, skema floating dimana terjadi peningkatan nominal cicilan akan tetapi telah disepakati pada akad awal	Angsuran yang harus diselesaikan oleh nasabah nominalnya berubah-ubah sesuai suku bunga yang ditetapkan BI.

Selain itu sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kudus sesuai berdasarkan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. “Yang mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga barang yaitu harga asli pembelian dimana pembeli harus diberitahu akan keuntungan barang yang dijual belikan (agar terhindar riba) dan barang yang diperjualbelikan harus jelas spesifikasinya. Berikut adalah tabel kesesuaian prosedur KPR di BSI Kudus dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000”.

Tabel 4.3 kesesuaian prosedur KPR di BSI Kudus dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada BSI Kudus	Deskripsi	Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	Hasil analisis berdasarkan Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak
1. Analisis Permohonan Kredit Pemilikan Rumah	1. Nasabah yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan melengkapi persyaratan. 2. pengecekan dokumen. 3. Menilai jaminan nasabah kepada financing support. 4. Menilai dan evaluasi kelayakan calon nasabah berdasarkan kemampuan finansial, status pekerjaan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki	1. “nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank” 2. “adanya harga dan barang yang diperjualbelikan. Jika bank menerima permohonan tersebut, maka calon nasabah harus membeli aset tersebut sesuai dengan janji yang telah disepakati. Bank dibolehkan meminta nasabah untukmembangkitkan uang muka saat	√	
2. Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPR	Pihak nasabah dan bank syariah melakukan perjanjian untuk mencapai persetujuan.		√	
3. Pencairan Permohonan Pembiayaan	Proses pencairan ini diselesaikan melalui proses			

Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada BSI Kudus	Deskripsi	Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	Hasil analisis berdasarkan Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak
KPR	yang mengikat secara hukum yang melibatkan penandatanganan perjanjian pembiayaan, yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dan mencakup akta jual beli (AJB) dan perjanjian pembiayaan. Setelah seluruh persyaratan disetujui, kontrak, atau ijab qabul, dilaksanakan. Uang muka yang disepakati kedua belah pihak harus dibayarkan oleh nasabah.	<p>menandatangani akad awal pemesanan.”</p> <p>3. “adanya pernyataan serah terima”</p> <p>4. “tidak dalam keadaan terpaksa”</p> <p>5. “barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang haram”</p> <p>6. “jenis dan jumlahnya jelas”</p> <p>7. “harga barang harus dinyatakan secara transparan mengenai harga pokok, komponen keuntungan, cara pembayaran yang jelas”</p> <p>8. “pernyataan serah terima/ijab qabul secara</p>	√	

Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada BSI Kudus	Deskripsi	Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	Hasil analisis berdasarkan Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak
		<p> jelas dengan menyebutkan secara rinci pihak-pihak yang berakad” 9. “nasabah yang memiliki kemampuan pembayaran, tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran hutangnya. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban, maka penyelesaian masalah dilakukan melalui badan arbitrase syariah jika tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah” </p>		