

Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus Pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah di Medan)

Feby Aulya Wardani¹, Musatapa Khamal Rokan²

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan

Corresponding Author: ✉ febyaulyawardani2000@gmail.com

ABSTRACT

Owning a house is a desire as well as a basic need for humans. Various efforts have been made by the community to meet these needs, one of which is by doing mortgages. The community is given choices and conveniences, by doing conventional or sharia-based credit. This paper tries to compare the mortgage financing system between commercial banks and Islamic banks. The purpose of this comparison is to determine the application of KPR financing at the State Savings Bank (BTN) and Sharia State Savings Bank which are used as samples, and the comparison of financing between Conventional Home Ownership Loans (KPR) and Sharia Home Ownership Loans (KPRS), as well as the comparison of murabahah. and istishna in financing Sharia Home Ownership Loans (KPRS) at PT. State Savings Bank (Persero) Syariah Medan branch. The type of research used is descriptive qualitative research. This study uses primary data sources and secondary data sources, with data from interviews with employees of Bank BTN and Bank BTN Syariah Medan Branch, as well as field research through direct observation.

Keywords

Akad, Common Bank, Sharia Bank, Financing System, Housing Credit, Interest.

PENDAHULUAN

Memiliki rumah adalah dambaan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama yang harus segera direalisasikan. Namun Seiring dengan bertambah padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Hal inilah yang menggenjot mahalnya harga sebuah rumah belakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga menyandang rumah yang layak masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai. Kebutuhan dana dari pihak perbankan oleh masyarakat semakin terasa dibutuhkan terutama untuk kebutuhan dana yang cukup besar. Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang

produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan (Sigit Triandaru, 2006: 95). Salah satunya untuk kredit investasi maupun konsumsi yang menjadi kredit (pembiayaan) jangka panjang, dapat diambil contoh yang paling mudah adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Kebutuhan akan perumahan telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap dan membuat produk yang benar-benar sesuai dengan harapan masyarakat, yang pada akhirnya akan membuat masyarakat melempar pilihan pengambilan KPR-nya pada bank tersebut. Banyaknya persaingan antar bank, telah membuat persaingan semakin ketat dan semakin mempermudah konsumen untuk memiliki rumah idamannya dengan berbagai keringanan syarat dan rendahnya tingkat suku bunga yang bersaing antara satu bank terhadap bank yang lainnya. Dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, diharapkan tujuan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat mencapai keuntungan dari perkreditan rumah tersebut.

Kredit pemilikan rumah ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Namun seiring dengan perkembangan zaman dan berkembangnya ekonomi syariah yang masuk ke Indonesia pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Perbankan syariah juga menjalankan sistem KPR syariah atau yang sering disebut KPRS. Dengan adanya KPR dan KPRS memberikan dua pilihan kepada masyarakat dalam memilih melangsungkan kredit perumahan. Pada kredit KPR konvensional diterapkan sistem bunga, sedangkan dalam KPR syariah menerapkan perjanjian (*akad*).

KPR konvensional menerapkan sistem bunga, dimana bunga dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan angsuran cicilan. Prosentase bunga telah ditentukan oleh masing-masing perbankan, pada umumnya KPR konvensional menerapkan sistem bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*). Kredit dengan bunga anuitas, angsuran bulannya tetap, namun komposisi bunga dan pokok angsuran akan berubah tiap periodenya. Sedangkan bunga flat (*flat rate*) didasarkan pada perhitungan bunga secara prorata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominal kredit. Praktik di bank bila menggunakan flat rate umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah (Taswan, 2006: 177). Dalam KPR syariah tidak menerapkan sistem bunga, namun menerapkan pembiayaan dengan sistem akad, dimana akad dalam pembiayaan tersebut adalah "*murabahah* dan *istishna*". *Murabahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin

yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli, sedangkan *Istishna* merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan (Muhammad, 2014: 46-50).

Bank BTN konvensional menerapkan dua jenis KPR, yaitu KPR BTN Subsidi dan KPR BTN Platinum. KPR BTN subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Sedangkan KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non-developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

Bank BTN Syariah menerapkan dua jenis pembiayaan KPR berbasis syariah, yakni pembiayaan KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB. KPR BTN Platinum iB merupakan Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (Jual Beli). Dengan akad berdasarkan prinsip *murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%. KPR BTN Indent iB merupakan produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Dengan akad berdasarkan prinsip *istishna*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period* atau penundaan pembayaran). Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer dan 20% sisanya share uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

Bank

Pengertian bank secara alamiah dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 (revisi Undang-Undang No. 14 tahun 1992) bahwa yang dimaksud bank ialah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. (Kasmir, 2003).

Secara sederhana bank diartikan juga sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2010: 8).

Bank Konvensional

Bank konvensional merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam bentuk memajukan taraf hidup rakyat banyak (Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 dalam Kasmir). Dalam operasional bank konvensional, sebagian besar ditetapkan oleh kinerjanya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik.

Bank Syariah

Bank syariah ialah bank yang melangsungkan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (UU RI No. 10 Tahun 1998 dalam Kasmir). Berdasarkan Khalid (2005), menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan kepada tata cara bermuamalat secara islam, artinya bank syariah mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist. Bank syariah merupakan bank yang berlandaskan lima (5), yaitu: kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah (Wiyono, 2005).

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" yang berarti percaya. Secara umum kredit diartikan sebagai "*The Ability to Borrow on The Opinion Conceived by The Lender That He Will Be Repaid*" (Praptowo dan Antari, 1983, p.7). Istilah kredit pemilikan rumah (KPR) pada awalnya dipopulerkan oleh Bank BTN. Ini dibuktikan dengan realisasi KPR pertama kali di Indonesia oleh Bank BTN di

Semarang pada 10 Juli 1976. Menurut Hukum Kredit Nomor 10 Tahun 1998 yakni pemberian uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam melunasi utangnya setelah itu jangka waktu tertentu dikenakan bunga.

Kredit memiliki dua unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) yang melakukan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan. Di dalam perkreditan terdapat unsur-unsur yang harus ada, yaitu: kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa atau uang, jangka waktu, unsur resiko, dan unsur keuntungan (bunga). Pemberian kredit tanpa analisis terlebih dahulu akan menyebabkan kerugian pada pihak bank (Kashmir, 2003: 101).

Menurut DR. (Chand.) Taswan, S.E., M.Si. (2010: 310), tujuan pemberian kredit minimum akan memberikan manfaat untuk:

1. Bagi bank dapat digunakan sebagai instrumen bank dalam menjaga likuiditas, keandalan, dan profitabilitas, maka dapat menjadi pendorong bagi peningkatan penjualan bank lain. Produk dan kredit diharapkan dapat menjadi sumber utama pendapatan bank (*spread based*).
2. Bagi debitur dapat digunakan untuk memperlancar usaha
3. Bagi masyarakat (negara), dapat digunakan untuk menggerakkan perekonomian rakyat.

Pembiayaan

Dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki aturan yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan ialah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disesuaikan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk memulangkan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

KPR Konvensional

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (Hardjono, 2008:25).

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian kredit beserta persyaratannya (Kasmir, 2000: 73).

1. Bunga

Bunga merupakan tambahan yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan manfaat atau hasil pokok tersebut berdasarkan jangka waktu dan diperhitungkan secara pasti dimuka berdasarkan presentase. Bagi bank yang menjalankan operasionalnya secara konvensional dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya.

Ada dua jenis bunga yang digunakan oleh Bank BTN dalam pembebanan biaya pemilikan rumah, yaitu suku bunga flat dan suku bunga efektif. Suku Bunga *Flat* merupakan sistem perhitungan suku bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal, biasanya ditetapkan untuk kredit barang konsumsi seperti, rumah, laptop, handphone, mobil, sepeda motor, dan lain-lain. Berikut merupakan cara menghitung cicilan per bunga pinjaman ditambah dengan bunga:

$\text{Total Pinjaman} = \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga}$
$\text{Bunga} = \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku Bunga} \times \text{Periode Pinjaman (Tahun)}$
$\text{Angsuran per bulan} = \frac{\text{Total Pinjaman}}{(\text{Periode Pinjaman} \times 12 \text{ bulan})}$

Sistem bunga efektif adalah kebalikan dari sistem bunga *flat* yaitu porsi bunga dihitung berdasarkan pokok hutang tersisa, sehingga porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulan akan berbeda meski besaran angsuran per bulannya sama. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan untuk pinjaman jangka panjang seperti KPR atau kredit investasi. Berikut merupakan cara perhitungannya:

$\text{Faktor Bunga} = (1: K) - (1: (K(1+K)^N))$
$\text{Angsuran per bulan} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Faktor Bunga}}$

K = Bunga per bulan

N = Jumlah Bunga Pinjaman

KPR Syariah

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah Syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan diawal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar, sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipedulikan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak menetapkan sistem pinalti karena, harga KPR sudah ditetapkan diawal. Pada KPR syariah, memakai akad pembiayaan jual beli, dimana skema pembiayaannya meliputi *murabahah*, *istishna* dan *salaam* (Ikatan Bankir Indonesia, 2014: 109).

1. *Murabahah*

Murabahah ialah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual (*al-bai'*) menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan menentukan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan berharap kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan (Ismail, 2014: 138).

Harga yang disepakati dalam *Murabahah* ini merupakan harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Potongan yang diperoleh bank dari pemasok merupakan hak nasabah. Apabila potongan itu terjadi setelah akad, maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjiaan yang dimuat dalam akad. Apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban piutang *Murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak menggunakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah yang mampu menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'ziriyaitu* untuk membuat nasabah disiplin terhadap kewajibannya.

Cara menghitung harga jual KPR syariah ini adalah berdasarkan pendapatan atau laba yang ingin didapat oleh bank per tahunnya selama

jangka waktu kredit. Besarnya tingkat keuntungan ini dapat disamakan dengan bunga KPR konvensional

2. *Istishna*

Al-Istishna adalah akad kontrak jual beli barang antara dua belah pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati bersama dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang dimufakatkan terlebih dahulu.

Istishna merupakan akad penjualan antara *al-Mustashni* (pembeli) dan *as-Shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad *al-Istishna*, pembeli memerintahkan produsen untuk membuat atau mengadakan *al-Mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang telah disepakati bersama (Ismail, 2014: 146).

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yakni suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan secara detail keadaan objek penelitian menerangkan dan mencatat data penelitian secara obyektif (Nazir, 1998: 68). Jadi penelitian ini dapat diartikan sebagai metode penelitian untuk mencapai gambaran mengenai situasi atau kejadian, mendeskripsikan tentang fenomena-fenomena yang terjadi, menjelaskan hubungannya, membuat prediksi-prediksi serta mendapatkan suatu kesimpulan dari suatu masalah yang akan dipecahkan. Penelitian ini sendiri akan menganalisis perbandingan antara perbedaan pembiayaan KPR yang diberikan oleh Bank BTN konvensional dengan BTN Syariah Cabang Medan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang memberikan informasi dan data secara langsung sebagai hasil pengumpulan sendiri, untuk kemudian disiarkan langsung. Sedangkan data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (Nazir, 1998: 88). Data ini juga dapat diperoleh dari literatur, jurnal, dan internet.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Pembiayaan KPR Konvensional Bank BTN Cabang Medan

Bank BTN Konvensional cabang Medan memberikan pembiayaan kredit kepada masyarakat dengan menerapkan dua sistem bunga yakni bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga *flat* (*flat rate*). Dalam pemberian kredit bunga dibayarkan bersamaan dengan angsuran pokok, namun ada selisih jumlah perhitungan antara menggunakan perhitungan bunga anuitas dan bunga *flat*.

Produk Bank BTN yang memakai perhitungan bunga anuitas diantaranya adalah KGU (Kredit Griya Utama), KAR (Kredit Agunan Rumah), Kredit SWADANA, Kredit Bangunan Rumah dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), sedangkan produk yang menggunakan perhitungan bunga *flat* adalah KRB (Kredit Ringan BTN).

2. Penerapan Pembiayaan KPR Syariah (KPRS) Bank BTN Syariah Cabang Medan

Bank BTN Syariah cabang Medan telah memberikan layanan dan fasilitas pembiayaan kepada masyarakat dengan menggunakan akad. Akad yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah cabang Medan ada dua (2) yaitu akad *murabahah* dan akad *istishna*. Kedua akad tersebut memiliki perbedaan pada objek yaitu pada akad *murabahah* barang sudah jadi sedangkan pada akad *istishna* barang harus dipesan dahulu (*indent*).

3. Perbandingan KPR dan KPRS Bank BTN Cabang Medan

Bank BTN baik yang beralas konvensional maupun syariah masing-masing memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit perumahan bank konvensional disebut dengan KPR sedangkan pada bank syariah disebut dengan KPRS. KPR konvensional menggunakan bunga dalam kredit, dimana bunga dibayar setiap bulannya bersamaan dengan pokok pinjamannya, sedangkan KPR syariah menggunakan akad dalam transaksinya, dimana akad merupakan perjanjian bagi hasil atau keuntungan yang disepakati diawal transaksi.

Beberapa produk Bank BTN Syariah yang menggunakan akad *Murabahah* diantaranya ialah KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB, Pembiayaan investasi BTN iB, dan KPR BTN Sejahtera iB (FLPP), Sedangkan produk yang menggunakan akad *Istishna* ialah KPR BTN Indent iB. KPR yang diberikan oleh Bank BTN baik yang beralas Konvensional maupun Syariah tentu memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. KPR Konvensional dan Syariah juga memiliki perbedaan baik dari segi pemberian kredit, perjanjian kredit, maupun pembebanan bunga atau bagi hasil serta tenor pinjaman dan penalti.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan antara lain:

1. Terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dengan KPR bank syariah.
2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki perbedaan dimana perbedaan

tersebut terletak pada bunga pinjaman, nilai angsuran, jenis akad atau perjanjian, biaya penalti, tenor pinjaman, fasilitas bunga tetap, serta denda keterlambatan.

3. Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang diterapkan di Bank BTN Syariah menggunakan akad *murabahah* dan *istishna* kedua akad ini memiliki perbedaan, perbedaan kedua akad tersebut terletak pada objek, posisi bank syariah, posisi nasabah, margin keuntungan, serta cara pembayarannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayuningrum, Dessi. (2019). *"Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Pembiayaan (KPR Syariah) Terhadap Penjualan (Studi Kasus Bank BTN Konvensional Dengan BTN Syariah di Jakarta)"*. Tugas Akhir. Program Studi D3 Akuntansi: Universitas Pelita Bangsa Bekasi.
- Fatmasari, Nabila. *"Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)"*. Universitas Negeri Surabaya.
- Finna Wais Al Qorni, Galuh., Juliana Juliana. *"Sharia Property Purchase Decision Without Bank: Analysis of The Influence of Price Factors, Environment and Religiosity"*. Islamic Economics and Business Journal. Universitas Pendidikan Indonesia. Desember (2020). Vol. 3. No. 3.
- Ginting, Br Helmina. *"Analysis of Procedures for Giving Home Ownership Credit (KPR) In Bank Tabungan Negara (Persero) Depok Branch"*. Journal of Research in Business, Economics, and Education. Universitas Tama Jagakarsa. Desember (2020). Vol. 2. Issue. 6.
- Haris, Helmi. Juli (2007). *"Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)"*. Jurnal La Riba. Jurnal Ekonomi Islam. Vol. 01. No.01.
- Khurotul Ain, Atiq. (2014). *"Analisis Akad Jual Beli Istishna" dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang"*. Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Nesti Rahayu, Rofi'. (2018). *"Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi Kasus Pada Bank BTN dan BTN Syariah di Malang)"*. Skripsi. Jurusan Manajemen: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Nurdiani Widia, Tanti. (2011). *"Analisis Resiko dalam Implementasi Jual Beli Istishna Terhadap Produk Pembiayaan KPR pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang"*. Skripsi. Malang: Universitas Negeri Malang.
- Peter. Mei (2008). *"Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional Dengan KPR Syariah"*. Jurnal Manajemen. Vol 07. No. 02.

- Rossiyani, Merida Budi. (2013). *"Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB"*. Skripsi. Malang: Universitas Negeri Malang.
- Siregar Natasya, Ameylia. (2009). *"Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus Pada Bank Tabungan negara BTN dan Bank Muamalat Indonesia)"*. Skripsi. Medan: Universitas Sumatera Utara.