

## Studi Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional

Fitriani Hasna Khairiyyah<sup>1</sup>, Siti Syabanti<sup>2</sup>, R. Yuniar Anisa Ilyanawati<sup>3</sup>, Sudiman Sihotang<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup> Fakultas Hukum, Universitas Djuanda Bogor, Indonesia

<sup>1</sup>[fitrianihasna77@gmail.com](mailto:fitrianihasna77@gmail.com); <sup>2</sup>[sitisyabanti@gmail.com](mailto:sitisyabanti@gmail.com); <sup>3</sup>[yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:yuniar.anisa.fh@unida.ac.id);

<sup>4</sup>[sudiman.sihotang@gmail.com](mailto:sudiman.sihotang@gmail.com)

---

---

### ABSTRAK

Semakin meningkatnya populasi manusia, tentunya akan selalu membutuhkan tempat tinggal. Dengan pertumbuhan populasi tersebut, maka semakin sedikit ruang untuk membangun rumah. Keadaan inilah yang baru-baru ini mendorong kenaikan harga rumah, sehingga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu pilihan untuk menjadi hunian masyarakat. Penelitian ini mencoba untuk membandingkan antara dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yakni, KPR Syariah dengan KPR Konvensional. Tujuan dari perbandingan antara kedua jenis KPR ini ialah untuk mengetahui bagaimana sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional, serta menjelaskan kondisi yang berlaku pada keduanya. Baik dari prinsip yang diberlakukan KPR Syariah yang menganut prinsip bagi hasil, sedangkan KPR Konvensional dengan prinsipnya yaitu menggunakan sepenuhnya sistem bunga. Metode penelitian yang digunakan yakni metode penelitian kualitatif ialah suatu cara untuk melakukan penelitian dan pemahaman yang berfokus pada melihat fenomena sosial. Serta penelitian ini juga menggunakan penelitian komparatif, yakni mengungkap masalah untuk membedakan konteks atau bidang sosial yang berbeda. Dengan demikian, diperlukannya pemahaman mengenai bagaimana sistem KPR Syariah dengan KPR Konvensional juga perbedaan antara keduanya, guna mendapatkan kebutuhan akan tempat tinggal sesuai dengan yang diinginkan.

**Kata Kunci:** Populasi, Kredit Perumahan, Konvensional, Syariah

## PENDAHULUAN

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia. Membeli rumah secara tunai bukanlah masalah bagi orang-orang dengan gaji besar. Namun, mengingat semakin langkanya lahan tanah dan meningkatnya harga perumahan, memiliki rumah bukan hal yang mudah bagi sebagian besar masyarakat Indonesia (Heykal, 2014).

Pada dasarnya peningkatan populasi manusia setiap hari, mengakibatkan kebutuhan juga ikut meningkat, terutama kebutuhan akan tempat tinggal. Semua orang ingin tinggal di lokasi yang mereka inginkan, tetapi dengan pertumbuhan populasi, semakin sedikit ruang untuk membangun rumah. Keadaan inilah yang baru-baru ini mendorong kenaikan harga rumah, terutama di lokasi yang strategis. Maka demikian, banyak yang memilih untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna untuk menunjang kebutuhan akan tempat tinggal yang tidak harus menyediakan dana sejumlah dengan harga rumah yang diinginkan, tetapi sistem pembiayaannya dilakukan dengan membayar dana sebesar uang muka dan sisa tagihannya dapat diangsur setiap bulannya selama jangka waktu kredit.

KPR merupakan pilihan pinjaman atau pembiayaan yang ditawarkan kepada pembeli rumah dengan rencana pembiayaan hingga persentase tertentu dari biaya rumah atau properti lainnya. Meskipun sekarang terdapat sejumlah lembaga *leasing* yang juga mengarahkan pendanaan dari lembaga pembiayaan perumahan sekunder, KPR masih ditawarkan di Indonesia melalui bank (Perkim.id, 2020). Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat bernaung bagi suatu keluarga tertentu disebut dengan "rumah". Saat ini terdapat permasalahan kebutuhan akan tempat tinggal khususnya di wilayah metropolitan, oleh karena itu pemerintah harus bekerja sama dengan masyarakat untuk mencari solusi yang layak. Komunitas ini harus mencakup pemain komersial serta konsumen (Suhada, 2021).

Ada dua jenis KPR yakni Syariah dan Konvensional. Bank konvensional menawarkan layanan KPR konvensional. Sedangkan bank syariah, koperasi, atau developer perumahan menyediakan KPR syariah. Akad yang digunakan skema KPR syariah sudah sesuai dengan hukum Islam. Dalam KPR syariah tidak ada istilah bunga. Margin dan harga jual rumah sudah ditentukan sejak awal dan tidak akan berubah sampai kontrak selesai (Hardani, 2019).

Dengan demikian, semakin maraknya minat masyarakat untuk memilih KPR ini, maka diperlukannya pemahaman mengenai bagaimana sistem KPR Syariah dan KPR Konvensional, guna mendapatkan kebutuhan akan tempat tinggal sesuai dengan yang diinginkan.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian komparatif, menurut (Sugiyono, 2013) penelitian komparatif ialah ungkapan masalah yang mendorong peneliti untuk membedakan konteks atau bidang sosial yang berbeda.

Juga menggunakan pendekatan penelitian kualitatif yang dimana berfokus pada kajian fenomena sosial dan persoalan manusia. Penelitian kualitatif digunakan untuk mengklarifikasi isu-isu yang belum jelas dengan mengungkap makna tersembunyi, memahami interaksi sosial, mengembangkan ide, dan memastikan keakuratan data dan kemajuan studi.

Mengingat bahwa tujuan penelitian ini yakni dari ciri penelitian kualitatif tersebut adalah untuk memahami dan menjelaskan berbagai peristiwa yang ada atau terjadi dalam kenyataan (Iskandar, 2009).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional**

KPR ialah jenis kredit layanan yang ditawarkan bank kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk memenuhi permintaan renovasi atau pembangunan rumah (Kasmir, 2008). KPR mulanya diterapkan oleh bank konvensional, namun seiring berjalannya waktu, bank syariah juga menggunakan sistem KPRS atau KPR Syariah. Desain produk KPRS ini menawarkan alternatif pembiayaan rumah terhindar dari riba. Salah satunya yakni akad murabahah yang memberikan jaminan total tagihan setiap bulannya yang harus nasabah penuhi.

Perbedaan yang pertama terdapat pada proses transaksi antara keduanya yakni dimana nasabah akan menerima uang dari penyedia KPR Konvensional. Sedangkan penyedia KPR Syariah, akan memberikan barang berupa rumah itu sendiri. Dikarenakan bank telah telah membeli hunian tersebut (Rahman, 2023).

Menurut (Satria, 2018), perbedaan pemberian KPR Syariah dengan KPR Konvensional, yakni sebagai berikut.

**Tabel 1**

<b>Keterangan</b>	<b>KPR Konvensional</b>	<b>KPR Syariah</b>
<b>Hubungan dengan nasabah</b>	Debitur – kreditur	Kemitraan
<b>Telat membayar tagihan</b>	Denda 1,5%	Infaq/shadaqoh
<b>Pelunasan setelah jatuh tempo</b>	Denda/penalti 1%	Tidak ada denda/penalti
<b>Prinsip</b>	Sistem bunga	Bagi hasil

Secara setelah dibandingkan antara KPR Syariah dengan KPR Konvensional, terdapat beberapa perbedaan yang jelas antara keduanya. Tentunya dengan kelebihan dan kekurangan yang dimiliki masing-masing. Namun, perbedaan yang signifikan yakni KPR Syariah tentunya sangat jelas

mengedepankan aturan syariat Islam dengan tidak adanya riba dalam bentuk transaksi apapun. Juga KPR Konvensional memberikan jaminan kepemilikan rumah serta mendapatkan asuransi, asuransi yang didapatkan yakni asuransi properti, karena yang menjadi jaminannya ialah rumah tersebut.

Sedangkan menurut (Anggita, 2021), peminat KPR Konvensional tidak sebanyak peminat KPR Syariah. Sebagaimana data sebagai berikut.



Sumber: Rumah.com Consumer Sentiment Study H1 2021

Berdasarkan keterangan diatas, dapat dipahami bahwa alasan KPR Syariah lebih diminati oleh masyarakat, dikarenakan masyarakat cenderung memiliki keyakinan dan teguh kepada syariat Islam, berbeda dengan KPR Konvensional yang cenderung keseluruhannya memakai sistem bunga, kemudian pada KPR Syariah ini memberikan keterangan harga total yang harus dibayarkan, dan juga proses yang lebih mudah.

## B. Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyimpulkan bahwa bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan lokasi perkembangan keluarga itulah yang dimaksud dengan istilah “rumah”. Kekurangan perumahan saat ini merupakan masalah yang meluas, khususnya di wilayah metropolitan, yang harus dicarikan solusinya oleh pemerintah maupun masyarakat secara keseluruhan, termasuk pemilik usaha dan pengguna perumahan.

Maka demikian, upaya untuk membangun rumah dan permukiman dilakukan dengan lebih baik untuk memberikan lebih banyak rumah dengan harga yang dapat dijangkau oleh kebanyakan orang, terutama mereka yang berasal dari kelompok berpenghasilan rendah. Jika mereka tidak mampu membeli rumah secara langsung, mereka akan melakukannya secara kredit melalui lembaga keuangan dengan mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Pasal 1253 dan 1263 KUHPerdara, perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual, artinya yang dimana persyaratannya sangat ketat. Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain diatur dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai landasan hukum perjanjian kredit tertulis. Walaupun perjanjian Kredit harus dibuat secara tertulis tidak ditegaskan dalam pasal tersebut, namun dalam suatu organisasi bisnis yang modern dan mapan diperlukan tata usaha yang rapi dan tertib serta demi kepentingan umum pembuktian sehingga dihasilkannya alat bukti tertulis dalam suatu hukum. tindakan menjadi suatu kebutuhan (Zales, 2019).

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai perbandingan antara KPR Syariah dengan KPR Konvensional, maka dapat ditarik kesimpulan. Bahwa perbedaan antara kedua jenis KPR tersebut, terdapat pada prinsip keduanya yang dimana KPR Syariah lebih menjunjung nilai-nilai syariat islam dengan menganut prinsip bagi hasil yang diman tidak melakukan riba dalam bentuk transaksi apapun. Sedangkan KPR Konvensional lebih menggunakan keseluruhannya dengan sistem bunga, yang dimana jika terdapat keterlambatan membayar/pelunasan sebelum jatuh tempo maka akan dikenai denda sesuai dengan presentase yang ditetapkan.

## REFERENSI

- Anggita, V. (2021, Februari 04). *Minat Pembiayaan Syariah Tumbuh di tengah Konsolidasi Bank Syariah*. Retrieved from SWA: <https://swa.co.id/swa/trends/minat-pembiayaan-syariah-tumbuh-di-tengah-konsolidasi-bank-syariah>
- H.S., S. (2011). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hardani, S. (2019). Pengembangan Sistem Informasi KPR Syariah dengan Metode Scrum. *Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Komputer*, 223.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Jurnal Binus*, Vol. 5.
- Iskandar. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Gaung Persada.
- Kasmir. (2008). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Perkim.id. (2020, Juli 27). *Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Retrieved from <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>
- Rahman, M. (2023, Maret 02). *Begini Perbedaan KPR Syariah dan Konvensional*. Retrieved from Rumah123: <https://www.rumah123.com/panduan->

properti/perbedaan-kpr-syariah-dan-konvensional/#:~:text=Perbedaan%20proses%20transaksi&text=Di%20mana%20penyedia%20KPR%20konvensional,nasabah%20dengan%20skema%20pembayaran%20kredit.

Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 114.

Sugiyono. (2013). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Suhada, A. (2021). Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DI PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Kota Kudus. *Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 3.

Zales, R. (2019). *Tinjauan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia*. Medan: Universitas Pembangunan Panca Budi.