

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN KPR BANK KONVENSIONAL DAN  
PEMBIAYAAN KPRS BANK SYARIAH  
(STUDI KASUS BANK BTN DENGAN BANK MUAMALAT)**

Nabila Fatmasari  
Universitas Negeri Surabaya  
Email: nabila.fatmasari@yahoo.com

**Abstract**

*This paper tries to compare financing system of housing credit amongs to common bank and sharia bank. The purpose of this comparation is to know the differences of financing system of housing credit by Bank Tabungan Negara (BTN) and Bank Muamalat which used to be sample. Common people only know if common bank used interest as rates in return and sharia bank did not use it. The factors will be compared are conditions apply, proccess of housing credit applied, akad or initial requirements, calculation of installments, and treatment of customers who late in paying or paying before the time.*

*Keywords: akad; common bank; financing system; housing credit;interest;sharia..*

**PENDAHULUAN**

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumahlah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan, dan kebahagiaan hidup bagi anak-anaknya. Melalui rumah juga dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat. Maka dari itu, tak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumahbelakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan

rata-rata masyarakat Indonesia masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah idaman masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). 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 satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

Kredit pemilikan rumah ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Seiring dengan 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, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah. Meski begitu, KPR bank konvensional yang terlebih dahulu ada tetap tidak kehilangan nasabahnya.

Produk KPR kini memang tengah menjadi primadona. Kebutuhan akan rumah menjadikan hampir semua bank, baik bank konvensional maupun bank syariah, menjadikan KPR sebagai produk unggulan. Dari kesemua bank konvensional yang ada, bank BTN yang terlebih dahulu unggul dalam menjalankan KPR, sehingga Bank BTN bisa dianggap pioner dalam hal pembiayaan rumah atau KPR dibandingkan dengan bank konvensional lainnya. Sejalan dengan menjadi pioner di kelasnya, bank Muamalat juga menjadi pioner karena telah menjadi bank syariah pertama di Indonesia. Bank Muamalat juga memiliki produk penyaluran dana untuk pembiayaan rumah yang lebih dikenal dengan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sesuai dengan kaidah-kaidah syariah.

Pembiayaan KPR di kedua bank tersebut memiliki beberapa perbedaan, salah satunya perbedaan perhitungan angsuran. Pada bank BTN selaku bank konvensional menggunakan prinsip bunga baik bunga flat maupun bunga efektif. Bunga flat adalah sistem perhitungan suku bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Penggunaan sistem bunga flat ini menyebabkan porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama. Bunga efektif merupakan kebalikan dari bunga flat, yaitu porsi bunga dihitung berdasarkan pokok hutang tersisa. Sehingga porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulan akan berbeda, meski besaran per bulannya tetap sama. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang seperti investasi maupun KPR.

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan bunga melainkan akad. Ada berbagai jenis akad, seperti akad jual-beli (*Murabahah*), jual-beli dengan pesanan khusus (*Istishna'*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*Musyarakah Muntanaqisah*). Pada Bank

Muamalat diketahui menggunakan akad jual beli (*Murabahah*) dan sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*). Pada akad *Murabahah* (jual-beli) dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT/sewa-beli) khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli). Akad *Murabahah* (jual-beli) yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada si pembeli atas kesepakatan bersama. Akad yang lainnya adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) yang pada prakteknya masih jarang digunakan, merupakan pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual-beli.

Semakin ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR mereka, mengharuskan para nasabah teliti dan pintar. Dari latar belakang yang telah disebutkan di atas, penulis menemukan masalah yaitu: “Bagaimana perbandingan sistem pembiayaan KPR pada bank konvensional, dalam hal ini adalah Bank BTN, dengan pembiayaan KPR pada bank syariah, dalam hal ini adalah Bank Muamalat?”

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Bank**

Pengertian bank secara sederhana 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 RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Kasmir, 2003).

### **Bank Konvensional**

Bank konvensional adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (UU RI No. 10 Tahun 1998 *dalam* Kasmir). Dalam operasional bank konvensional, sebagian besar ditentukan oleh kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik.

### **Bank Syariah**

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

## **Kredit**

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang artinya percaya. Sedangkan kredit menurut UUP 1967 pasal 1c adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan. 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)

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).

## **Pembiayaan**

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

## **Pengertian KPR**

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam 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).

Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu: 1)KPR Subsidi adalahsuatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. 2)KPR non Subsidi adalahsuatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bungapada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

## **Bunga**

Bunga adalah 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 prosentase. 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* adalah 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. Penggunaan sistem bunga *flat* ini menyebabkan porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama. Misalnya besaran angsuran adalah lima juta rupiah dengan komposisi harga pokok tiga juta lima ratus ribu rupiah dan bunganya sebesar satu juta lima ratus ribu rupiah, maka sejak angsuran pertama hingga terakhir persinya tetap sama. Berikut ini akan dijelaskan cara menghitung cicilan per bunga pinjaman ditambah dengan bunga:

$$\text{Total Pinjaman} = \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga}$$

$$\text{Bunga} = \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku Bunga} \times \text{Periode Pinjaman (tahun)}$$

$$\text{Angsuran per bulan} = \text{Total Pinjaman} : (\text{Periode pinjaman} \times 12 \text{ bulan})$$

Sistem bunga efektif merupakan 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 adalah cara perhitungannya:

$$\text{Faktor Bunga} = (1:K) - (1:(K(1+K)^N))$$

$$\text{Angsuran per bulan} = \text{Jumlah pinjaman} : \text{Faktor bunga}$$

Dimana: K = bunga per bulan

N = Jumlah bunga pinjaman

Dalam sistem bunga efektif ini, porsi bunga di masa-masa awal kredit akan sangat besar di dalam angsuran per bulannya, sehingga pokok hutang akan sedikit



berkurang. Seandainya kita hendak melakukan pelunasan awal, maka jumlah pokok hutang masih sangat besar meski kita merasa telah membayar angsuran yang jika ditotal jumlahnya ternyata cukup besar.

Agar dapat memberikan gambaran secara jelas, penulis menjelaskan cara perhitungannya melalui contoh berikut ini. Dimisalkan Pak Adi menerima pinjaman dalam bentuk KPR dari Bank BTN sebesar Rp 140 juta (seratus empat puluh juta rupiah) atau sebesar 70% dari harga rumah yang hendak dibelinya, di luar segala macam biaya. Bunga yang berlaku 10% (asumsi untuk suku bunga flat dan suku bunga efektif untuk tahun pertama dianggap sama). Jangka waktu KPR 10 tahun. Angsuran yang harus dibayar jika menggunakan suku bunga flat adalah sebagai berikut: Bunga =  $140.000.000 \times 10\% \times 10 = \text{Rp } 140.000.000,-$

Angsuran per bulan =  $(\text{Rp } 140.000.000 + \text{Rp } 140.000.000) / (10 \times 12)$

Angsuran per bulan =  $\text{Rp } 280.000.000 / 120 = \text{Rp } 2.333.334,-$

Maka dapat dilihat melalui contoh tabel angsurannya sebagai berikut:

**Tabel 1. Perhitungan Suku Bunga Flat**

Bulan Ke-	Angsuran	Pinjaman dan Bunga	Bunga	Pokok
1	Rp2.333.334	Rp280.000.000	Rp1.166.667	Rp1.166.667
2	Rp2.333.334	Rp277.666.666	Rp1.166.667	Rp1.166.667
3	Rp2.333.334	Rp275.333.332	Rp1.166.667	Rp1.166.667
4	Rp2.333.334	Rp272.999.998	Rp1.166.667	Rp1.166.667
5	Rp2.333.334	Rp270.666.664	Rp1.166.667	Rp1.166.667
6	Rp2.333.334	Rp268.333.330	Rp1.166.667	Rp1.166.667
7	Rp2.333.334	Rp265.999.996	Rp1.166.667	Rp1.166.667
8	Rp2.333.334	Rp263.666.662	Rp1.166.667	Rp1.166.667
9	Rp2.333.334	Rp261.333.328	Rp1.166.667	Rp1.166.667
10	Rp2.333.334	Rp258.999.994	Rp1.166.667	Rp1.166.667
11	Rp2.333.334	Rp256.666.660	Rp1.166.667	Rp1.166.667
12	Rp2.333.334	Rp254.333.326	Rp1.166.667	Rp1.166.667

Sumber: Diolah oleh Penulis

Sedangkan perhitungan untuk suku bunga efektif adalah sebagai berikut:

$$\text{Faktor bunga} = (1:K) - (1:(K(1+K)^N)) = (1 : 0,0083) - (1 : (0,0083(1+0,0083)^{120}))$$

$$= 75,798. \text{Angsuran per bulan} = \text{Rp } 140.000.000 : 75,978 = \text{Rp } 1.847.010,68$$

Maka tabel cicilannya untuk tahun pertama dapat dilihat di bawah ini:

**Tabel 2. Perhitungan Suku Bunga Efektif**

Bulan Ke-	Angsuran	Pinjaman dan Bunga	Bunga	Pokok
1	Rp1.847.010,68	Rp140.000.000	Rp1.166.667,67	Rp680.344,02
2	Rp1.847.010,68	Rp138.152.989	Rp1.160.997,13	Rp686.013,55
3	Rp1.847.010,68	Rp136.305.979	Rp1.155.280,35	Rp691.730,33
4	Rp1.847.010,68	Rp134.458.968	Rp1.149.515,93	Rp697.494,75
5	Rp1.847.010,68	Rp132.611.957	Rp1.143.703,48	Rp703.307,21
6	Rp1.847.010,68	Rp130.764.947	Rp1.137.842,58	Rp709.168,10
7	Rp1.847.010,68	Rp128.917.936	Rp1.131.932,85	Rp715.077,83
8	Rp1.847.010,68	Rp127.070.925	Rp1.125.973,87	Rp721.036,81
9	Rp1.847.010,68	Rp125.223.915	Rp1.119.965,23	Rp727.045,45
10	Rp1.847.010,68	Rp123.376.904	Rp1.113.906,52	Rp733.104,17
11	Rp1.847.010,68	Rp121.529.893	Rp1.107.797,31	Rp73.923,37
12	Rp1.847.010,68	Rp119.682.883	Rp1.101.637,20	Rp745.373,48

Sumber: Diolah oleh Penulis

### ***Murabahah***

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *Murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan atau melunasi piutang *Murabahah* sebelum jatuh tempo

Harga yang disepakati dalam *Murabahah* ini adalah 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 perjanjian yang dimuat dalam akad. Bank dapat meminta nasabah agunan atas piutang *Murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah

dibeli dari bank. Bank dapat meminta kepada nasabah *urban* sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. *Urban* menjadi bagian pelunasan piutang *Murabahah* apabila *Murabahah* jadi dilaksanakan, tetapi apabila *Murabahah* batal, *urban* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Ketika diketahui uang muka itu lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

Apabila nasabah tidak dapat memenuhi 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'zir*yaitu untuk membuat nasabah disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).

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. Sebagai gambaran dimisalkan seorang nasabah yang mengajukan KPR syariah berminat pada rumah yang berharga Rp 200 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp 20 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp 180 juta yang akan diangsur selama 20 tahun. Dimisalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14% per tahun sesuai bunga KPRS saat ini, maka didapat angka anuitas tahunan sebesar 0,150986.  $\text{Angsuran per bulan} = 0,150986 \times \text{Rp } 180 \text{ juta} / 12 = \text{Rp } 2.264.790,-$  Pada waktu akad perjanjian antara bank dengan nasabah dibuat akad jual-beli dimana bank menjual

rumah dengan harga sebesar = 20tahun x 12 bulan x Rp 2.264.790/bulan = Rp 543.549.600,-

### ***Ijarah Muntahiyah Bittamik***

*Ijarah Muntahiyah Bittamik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai akad sewa.

Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamik* dapat dilakukan dengan: 1) Hibah; 2) Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa; 3) Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad; dan 4) Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dan tercantum dalam akad. Pemilik objek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas *ijarah* untuk menghindari risiko kerugian. Jumlah, ukuran, dan jenis objek sewa harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

Penetapan harga jual sewa menggunakan rumus suku bunga *flat* yang diperoleh. Esensinya jumlah ini merupakan akumulasi dari seluruh biaya mulai dari harga beli, biaya-biaya yang terkait serta keuntungan yang ingin diperoleh. Untuk memudahkan pemahaman tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamik*, akan diberikan contoh kasus. Dimisalkan seorang nasabah yang menyewa sebuah rumah yang dimiliki oleh pihak bank tertarik untuk memiliki rumah yang disewanya tersebut. Diketahui harga rumah tersebut adalah Rp 100 juta dan ditetapkan akan dilunasi dengan jangka waktu 10 tahun dengan margin keuntungan 14%. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

Harga Jual/Sewa per bulan =  $\text{Harga Beli} \times (1 + (\text{MK} \times n)) / n \times 12$

Harga Jual/Sewa per bulan =  $\text{Rp } 100 \text{ juta} \times (1 + (14\% \times 10)) / 10 \times 12 = \text{Rp } 2 \text{ juta}$

Harga jual sewa selama satu periode pembiayaan sebesar=

Angsuran per bulan x Jangka Waktu = Rp 2 juta x 120 bulan = Rp 240 juta

Berdasarkan perhitungan di atas, diketahui bahwa besarnya tarif sewa per bulan adalah sebesar Rp 2 juta dan harga rumah yang baru adalah Rp 240 juta.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **Obyek Data**

Obyek dari penelitian ini adalah Bank BTN yang merupakan bank konvensional dan Bank Muamalat yang merupakan bank syariah. Kedua bank ini dipilih karena dianggap sebagai pioner di kelasnya masing-masing.

### **Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yakni suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan secara detail keadaan obyek penelitian menerangkan dan mencatat data penelitian secara obyektif (Nazir, 1998:68). Jadi penelitian ini dapat diartikan sebagai metode penelitian untuk memperoleh 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 perbedaan sistem pembiayaan KPR antara bank konvensional dengan bank syariah.

### **Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (Nazir, 1998:88). Data ini juga dapat diperoleh dari buku-buku, literatur, jurnal, dan internet.

## **Alat Analisis Data**

Untuk mempermudah dalam menganalisa data yang ada, maka penulis menggunakan teknik analisis komparatif (perbandingan) yaitu analisis perbandingan yang dilakukan dengan mengumpulkan fakta dari beberapa organisasi yang relevan. Faktor-faktor yang diperbandingkan adalah sistem pembiayaan antara kedua bank mulai dari syarat administrasi, langkah persetujuan KPR, akad atau perjanjian yang digunakan, perhitungan angsuran KPR, perlakuan nasabah yang terlambat dalam membayar angsuran hingga perlakuan nasabah yang membayar sebelum jatuh tempo.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Bank Tabungan Negara (BTN)**

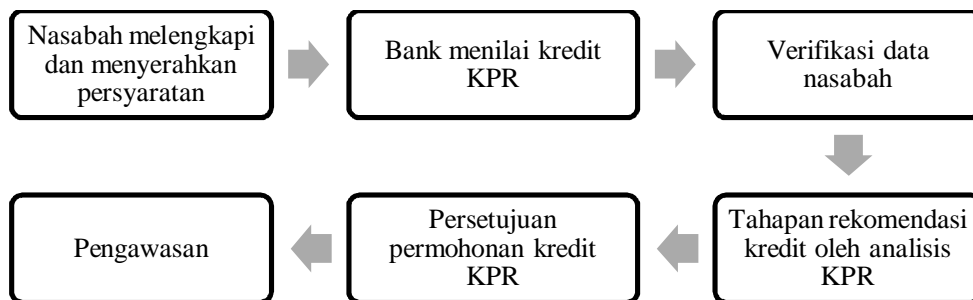
Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu bank pemerintah yang terdepan dan konsisten dalam menggarap Kredit Pemilikan Rumah (KPR). BTN mempunyai 2 jenis KPR, yaitu KPR Sejahtera atau KPR subsidi dan KPR Platinum atau KPR non subsidi.

KPR Sejahtera diterbitkan oleh Bank Pelaksana untuk pemilikan Rumah Sejahtera Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang lolos verifikasi. Jenis KPR ini terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun. Persyaratan Pemohon: 1) Warga Negara Indonesia, 2) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah; 3) Belum pernah memiliki rumah/hunian; 4) Belum pernah menerima subsidi perumahan; 5) Termasuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap. 6) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7)Memiliki penghasilan pokok maksimal Rp3,5 juta per bulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan maksimal Rp5,5 juta untuk KPR Sejahtera Susun.

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. Persyaratan Pemohon: 1)Warga Negara Indonesia, 2)Telah berusia 21 tahun atau telah menikah, 3)Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha minimal satu tahun.Selain syarat di atas, pemohon juga diwajibkan memenuhi persyaratan administrasi, antara lain: mengisi form aplikasi kredit; fotocopy KTP, kartu keluarga, surat nikah/cerai; pas foto terbaru pemohon dan pasangan; slip gaji asli terakhir atau surat keterangan penghasilan; fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap; fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN atau bank lain minimal tiga bulan terakhir; fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp50 juta s/d Rp100 juta atau fotocopy NPWP untuk permohonan kredit >Rp100 juta; fotocopy akta pendirian perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP dan SITU; fotocopy ijin-ijin praktek ijin; fotocopy SHM/SHGB dan IMB.

Alur atau flowchart prosedur pemberian kredit rumah baik subsidi dan non subsidi pada Bank BTN tidak berbeda. Gambaran alur atau flowchart akan dijelaskan di bawah ini.



**Gambar 1. Prosedur Pemberian Kredit BTN**

Hubungan yang baik antara nasabah dan karyawan merupakan kunci keberhasilan sebuah bank dalam menjalankan kegiatannya. Pada bank konvensional pada umumnya hubungan antara bank dengan nasabah adalah hubungan debitur dan kreditur. Nasabah berkewajiban kepada bank selaku kreditur dan Bank memiliki piutang terhadap nasabah selaku debitur.

Akad atau perjanjian awal pada bank konvensional ditentukan oleh bunga bank dan perjanjian kontrak yang dibuktikan dengan hitam di atas putih. Jaminan berupa aset dari pemohon juga disertakan sebagai sahnya perjanjian. Perhitungan kewajiban nasabah dihitung berdasarkan bunga yang telah ditetapkan oleh bank. Pada pembiayaan KPR Subsidi BTN, nasabah dikenakan bunga *flat* selama 2 (dua) tahun yakni sebesar 7,5% (bunga sebenarnya 15% di pasar). Setelah tahun ke-3 (tiga) dan seterusnya bunga yang dikenakan kepada nasabah adalah bunga yang berlaku di pasar (12%). Untuk KPR non subsidi, bunga yang dipergunakan tetap menggunakan bunga flat selama dua tahun, setelah dua tahun bunga yang dipakai adalah bunga yang berlaku di pasar. Setelah itu angsuran atau cicilan nasabah pada tahun selanjutnya berubah-ubah sesuai dengan bunga yang berlaku di pasar. Pada tahun 2011, bunga KPR Bank BTN sebesar 12% dan pada tahun 2012 berubah menjadi 12,5% dan begitu seterusnya. Dimisalkan Pak Adi menerima pinjaman dalam bentuk KPR dari Bank BTN sebesar Rp 100 juta (seratus juta rupiah) atau sebesar 80% dari harga rumah yang hendak dibelinya, di luar segala macam biaya. Bunga dimisalkan 14% (asumsi untuk suku bunga flat dan suku bunga efektif untuk dua tahun pertama dianggap sama). Jangka waktu KPR 20 tahun. Angsuran yang harus dibayar jika menggunakan suku bunga flat adalah sebagai berikut:

$$\text{Bunga} = 100.000.000 \times 14\% \times 20 = \text{Rp } 140.000.000,-$$
$$\text{Angsuran per bulan} = (\text{Rp } 280.000.000 + \text{Rp } 280.000.000) / (20 \times 12) = \text{Rp } 560.000.000 / 240 = \text{Rp } 2.333.334,-$$



Selanjutnya kita akan membahas perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran. Pada bank konvensional, khususnya Bank BTN dikenakan denda atau pinalty sebesar 1,5% dari tunggakan per bulan. Denda ini mulai diberlakukan sejak terjadinya tunggakan di bulan pertama. Jika terus-menerus terjadi tunggakan hingga 3 (tiga) bulan lamanya, maka rumah yang dijadikan sebagai jaminan akan disegel kemudian disita oleh pihak bank. Sebelumnya pihak bank akan mengeluarkan SP (Surat Pemberitahuan) kepada nasabah yang bersangkutan.

Perbandingan yang terakhir adalah perlakuan kepada nasabah yang membayar hutang KPR sebelum jatuh tempo. Pada bank konvensional, jika ada nasabah yang ingin melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo, pihak bank akan mengenakan pinalty sebesar 1% dari sisa hutang pokoknya. Cara lain adalah dengan memberi nasabah angsuran ekstra yang syaratnya adalah nasabah tersebut harus telah membayar angsuran sebanyak 5 (lima) kali. Bank juga memberikan alternatif angsuran ekstra dengan cara memperkecil jangka waktu.

### **Bank Muamalat**

Bank Muamalat adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabahnya untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Persyaratan Pemohon: Perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan. Persyaratan Administratif: 1) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu; 2) Fotocopy KTP dan KK; 3) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan >Rp 100 juta; 4) Fotocopy surat

nikah (bila sudah menikah); 5)Slip gaji asli dan surat keterangan kerja (untuk karyawan); 6)Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir; 7)Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir; 8)Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional); 9)Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.

Gambaran alur atau flowchart prosedur pemberian kredit pada Bank Muamalat akan dijelaskan di bawah ini.



**Gambar 2. Prosedur Pemberian Kredit Bank Muamalat**

Pada Bank Muamalat yang merupakan bank syariah, hubungan yang diterapkan antara bank dengan nasabah adalah hubungan kemitraan, artinya ada transparansi atas kegunaan uang yang dipakai tersebut. Hubungan ini didasarkan atas hadist Rasulullah SAW yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, sedangkan para ulama di seluruh dunia sepakat bahwa riba itu hukumnya haram. Maka dari itu, dalam perbankan syariah tidak ada kredit melainkan pembiayaan.

Pada KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) di Bank Muamalat, akad yang sering dipakai adalah *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli nasabah

dengan kata lain bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang. Sebagai gambaran dimisalkan seorang nasabah yang mengajukan KPR syariah berminat pada rumah yang berharga Rp 120 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp 20 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp 100 juta yang akan diangsur selama 20 tahun. Dimisalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14% per tahun sesuai bunga KPRS saat ini, maka didapat angka anuitas tahunan sebesar 0,150986. Angsuran per bulan =  $0,150986 \times \text{Rp } 100 \text{ juta} / 12 = \text{Rp } 1.258.217,-$  Pada waktu akad perjanjian antara bank dengan nasabah dibuat akad jual-beli dimana bank menjual rumah dengan harga sebesar  $20 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times \text{Rp } 1.258.217 / \text{bulan} = \text{Rp } 301.972.080,-$  Harga baru ini dibayar secara angsuran oleh nasabah, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran yang dibayarkan oleh pihak nasabah. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank menjadi 0%.

Berbeda jika akad yang dilakukan adalah akad *ijarah muntahiyah bittamik* atau akad sewa menyewa, rumah yang telah dibeli oleh bank tersebut dapat disewakan kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini nasabah. Dimisalkan nasabah menyewa sebuah rumah yang telah dibeli sebelumnya oleh bank, sebesar Rp 1 juta per bulan. Pada realisasinya Rp700 ribu akan menjadi milik bank dan Rp 300 ribu merupakan bagian nasabah, akan tetapi karena nasabah ingin memiliki rumah tersebut, uang sejumlah Rp 300 ribu itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian saham nasabah setiap bulan akan bertambah besar dan saham bank semakin kecil, pada akhirnya nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak memiliki saham atas rumah tersebut. Seperti diketahui pada akad *ijarah muntahiyah*

*bittamik* juga menggunakan rumus suku bunga *flat* yaitu angsuran Bank Muamalat adalah sama selama dua tahun.

Pembahasan berikutnya tentang perlakuan nasabah yang telat membayar angsuran atau hutang KPR. Pada bank syariah, Bank Muamalat khususnya, jika ada nasabah yang telat membayar maka yang pertama kali dilakukan adalah memberikan Surat Pemberitahuan (SP) terlebih dahulu. Bank tidak langsung memberikan denda pada setiap nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR. Bank akan meneliti dan mengevaluasi lebih lanjut apa alasan keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Ketika nasabah memiliki i'tikad baik dalam membayar kewajibannya meski keadaan ekonominya sedang tidak baik, maka pihak bank akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu untuk pembayaran hutangnya. Berbeda jika nasabahnya tidak memiliki i'tikad baik untuk membayar kewajibannya meski ketika diteliti dan dievaluasi, nasabah tidak memiliki masalah ekonomi, maka pihak bank akan memberikan sanksi kepada nasabah untuk membayar *infaq* atau *shadaqah* kepada Baitul Mal Muamalat. Apabila suatu saat nasabah tersebut macet, maka bank akan menjual rumah yang dijadikan jaminan atas pembiayaan rumah tersebut. Sebagai tambahan informasi, sampai sekarang ini Bank Muamalat belum pernah melakukan penyitaan aset.

Pembahasan terakhir mengenai perlakuan nasabah yang akan melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo. Pada bank syariah, jika terdapat nasabah yang ingin melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo, pihak bank tidak akan mengenakan pinalti atau denda. Jika terdapat nasabah meminta potongan harga atas pelunasannya, maka bank akan mempertimbangkannya dengan syarat hal ini tidak dapat dikemukakan pada awal akad atau perjanjian proses kredit. Dapat disimpulkan bahwa bank

memperbolehkan setiap nasabah yang ingin melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo ataupun meminta potongan harga atas pelunasannya.

### **Perbandingan**

Setelah dijelaskan dan dijabarkan secara rinci mengenai sistem pembiayaan KPR antara masing-masing bank konvensional dengan bank syariah, ditemukan beberapa persamaan dan perbedaan terkait variabel yang dianalisa.

Persamaannya antara lain pada syarat administrasi dan syarat-syarat dalam membuka kredit antara kedua bank, baik bank konvensional maupun bank syariah ternyata tidak banyak berbeda. Hanya ada sedikit perbedaan secara teknis, misal syarat mengajukan kredit ke Bank BTN tidak memerlukan rekening listrik sedangkan di Bank Muamalat disertakan. Selain syarat administrasi, syarat lainnya berupa aset yang dijadikan jaminan juga dipakai. Hal lain yang dibandingkan adalah prosedur pemberian kredit antara bank konvensional dan bank syariah yang tidak banyak berbeda. Adapun perbedaannya, hanya ada pada istilah seperti akad pada bank syariah. Penggunaan besar suku bunga atau margin keuntungan antara bank konvensional dengan bank syariah ternyata memiliki persamaan karena bersumber pada suku bunga bank yang sesuai dengan pasar. Penggunaan suku bunga sesuai dengan pasar tidak berlaku pada KPR subsidi yang bunganya dibuat di bawah pasar.

Perbedaan yang ditemukan dari analisis ini ternyata lebih banyak daripada persamaannya. Perbedaan pertama dalam analisa perbandingan sistem pembiayaan ini terletak pada jenis kreditnya. Pada Bank BTN yang merupakan bank konvensional terdapat dua jenis KPR yaitu KPR subsidi dengan KPR non subsidi. Sedangkan pada Bank Muamalat hanya ada satu jenis yaitu KPR non subsidi. Perbedaan jenis KPR ini hanya diakibatkan pemilihan studi kasus bank konvensional yaitu Bank BTN yang

memang satu-satunya bank yang dipercaya pemerintah dalam melaksanakan KPR subsidi.

Perbedaan kedua ada pada hubungan kerjasama antara pihak nasabah dengan bank. Hubungan debitur-kreditur antara nasabah dengan bank tidak ditemukan pada bank syariah yang menerapkan hubungan kemitraan. Hubungan kemitraan yang diterapkan oleh bank syariah mengharuskan adanya transparansi atas penggunaan dan arah uang yang digunakan. Hubungan kemitraan ini juga membawa segala masalah khususnya pembiayaan antara nasabah dengan bank selalu dibicarakan dengan musyawarah demi penyelesaian dengan jalan yang terbaik untuk kedua belah pihak. Berbeda dengan bank konvensional yang terkesan dingin dalam menghadapi masalah antara pihaknya dengan nasabah yang berhubungan dengan pembiayaan KPR ini. Saat diketahui ada nasabah macet, tidak peduli alasan apapun, pihak bank akan menyita aset nasabahnya.

Perbedaan ketiga ada pada akadnya. Pada bank konvensional menggunakan bunga sebagai imbalan atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Nasabah sebagai debitur tidak memiliki andil dalam menentukan kesepakatan kerjasama dan hanya mengikuti pihak bank sebagai kreditur. Berkebalikan dengan bank konvensional, pihak nasabah turut diberikan andil dengan adanya pembicaraan atau musyawarah antara pihak bank dengan nasabah dalam transparansi harga rumah sebenarnya yang dibeli oleh pihak bank dan margin yang diberikan oleh bank.

Berikutnya, perbedaan keempat ditemukan pada perhitungan jumlah angsuran KPR. Sekilas, memang tampak nilai nominal angsuran yang lebih murah berdasarkan perhitungan bank syariah dibandingkan dengan bank konvensional. Perbedaan ini diakibatkan karena terjadi perbedaan pada proses serta rumus perhitungannya. Angsuran

KPR pada bank syariah memang lebih murah, tetapi jika diakumulasi, harga rumah baru yang dijual kembali oleh pihak bank menjadi jauh lebih mahal daripada harga belinya atau sama saja dengan perhitungan angsuran KPR pada bank konvensional. Pada akad *ijarah muntahiyah bittamik*, ditemukan persamaan dalam perhitungan *ijarah muntahiyah bittamik* dengan perhitungan konvensional. Penyebabnya adalah karena perhitungannya menggunakan prinsip bunga *flat* yang ada di bank konvensional tetapi dalam rumus perhitungannya tetap berbeda.

Perbedaan kelima ada pada perlakuan bank terhadap nasabah yang telat membayar angsuran KPR. Denda atau pinalti langsung diberikan ke nasabah yang terlambat mengangsur sejak bulan pertama sebesar 1.5%. Jika tiga bulan berturut-turut nasabah tersebut menunggak pembayaran, maka akan dikeluarkan Surat Pemberitahuan (SP) kemudian yang paling buruk adalah penyitaan aset yang digunakan jaminan nasabah untuk melunasi hutangnya. Hal ini tidak ditemukan di bank syariah. Pihak bank tidak sembarangan memberikan denda atau pinalti terhadap nasabahnya yang terlambat mengangsur. Tahap pertama, bank akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan (SP) kepada nasabah terkait. Jika nasabah tersebut memiliki masalah keuangan, akan diberi perpanjangan waktu dalam mengangsur, tetapi jika tetap tidak memiliki i'tikad baik, pihak bank akan memberikan sanksi berupa infaq atau shadaqoh di Baitul Maal Muamalat.

Perbedaan yang terakhir pada perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo. Pada bank konvensional, jika terdapat nasabah yang ingin melunasi hutang sebelum waktunya, akan dikenakan penalti sebesar 1% dari sisa pokok hutangnya. Berbeda dengan denda atau penalti di bank konvensional, bank syariah tidak memberlakukan sistem denda atau pinalti terhadap nasabahnya yang ingin melunasi hutang KPR-nya sebelum jatuh tempo.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan penjabaran 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) Analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti, syarat mengajukan kredit, jenis kredit, prosedur pemberian kredit, akad, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. 3) Persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pemberian kredit, dan sumber bunga atau margin keuntungan. 4) Perbedaannya diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Al Rahsyid, Syahril, 1997, *Analisis Sistem Pembiayaan Konsep Bagi Hasil Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk*, Cabang Medan.

Antonio, M. Syafi'i, 2003, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: PT Rajawali Press.

Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Rajawali Press.

Budisantoso, Sigit, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain Edisi 2*, Jakarta: Salemba Empat.

Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pustaka Grahatama.

Haris, Helmi, 2007, 'Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)', *Jurnal La Riba (Jurnal Ekonomi Islam)*, Vol. I, No. 1, Juli 2007.

<http://www.btn.co.id/>

<http://www.muamalatbank.com/>

Kantor Pusat Bank Tabungan Negara, *Ketentuan Persyaratan KPR-BTN*, Jakarta.



Karim,Adiwarman,2006,*Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, Cetakan Ketiga*,Jakarta: PT Raja Grafindo Jakarta.

Ilmi,Makhlalul,2002,*Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.

Muhammad,2005,*Pengantar Akuntansi Syariah Edisi 2*, Jakarta: Salemba Empat.

Pasi, Mufliha,2010,*Analisa Sistem Pengendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Medan*, <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/19471>.

Peter,2008, 'Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah',*Jurnal Manajemen*, Vol.7, No.2.

Setiyawati, Agustina,2007, Analisis Strategi Promosi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sistem Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus: BTN dan BTN Syariah Kantor Cabang Solo), *Karya Ilmiah yang tidak dipublikasikan*.

Suhardjono, Kuncoro,2002,*Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta:BPFE.

Suhrawardi, Chairuman,2004,*Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-undang RI No. 10 tentang Perbankantahun 1998

Widodo, Sugeng, 2009,'Perbandingan Aplikasi Bai' Murabahah dengan Ijarah Muntahiyah Bitamlik pada Pembiayaan Perumahan',*Jurnal Sinergi*, Vol.11, No.2, Hal. 103-117.