



Implementasi Prinsip Syariah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare

Nuralika¹, Muhammad Zaky Putra Firman^{2*}, Ahmad Jaya³, Ulan Fajriah⁴

^{1,2,3,4}Manajemen Keuangan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Parepare, Parepare, Indonesia

Email: ¹nuralika676@email.com, ^{2*}muhammadzakyputra249@email.com, ³ahmadjaya1106@email.com, ⁴yusrianulan@email.com

Informasi Artikel

Submitted : 26-11-2025

Accepted : 16-12-2025

Published : 15-02-2026

Keywords:

KPR
Prinsip Syariah
BTN Syariah

Abstract

This study aims to examine the implementation of sharia principles in mortgage financing products at Bank BTN Syariah Parepare. It uses a descriptive qualitative method with a case study approach. Data collection techniques include interviews with bank officials and literature review. The results of this study indicate that Bank BTN Syariah Parepare applies sharia principles in KPR financing through the use of murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts. The murabahah contract is used for the purchase of ready-to-occupy houses with an agreed profit margin, ensuring that the transaction is free of usury. Musyarakah mutanaqisah is applied to houses under construction, involving a gradual partnership until the customer fully owns the house. In addition to using sharia contracts, Bank BTN Syariah Parepare also applies sharia principles in its human resources (HR) and mortgage financing product marketing. However, there are still challenges in the form of a lack of customer understanding of the concept of margin and sharia contracts, which are often compared to conventional mortgages. Based on this, further education is needed to improve sharia financial literacy among the public.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi prinsip syariah dalam produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah Parepare. Menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dengan pihak bank dan kajian literatur pustaka. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah Parepare menerapkan prinsip syariah dalam pembiayaan KPR melalui penggunaan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Akad murabahah digunakan untuk pembelian rumah siap huni dengan margin keuntungan yang disepakati, memastikan transaksi bebas riba. Musyarakah mutanaqisah diterapkan untuk rumah dalam konstruksi, melibatkan kemitraan bertahap hingga nasabah memiliki rumah sepenuhnya. Selain menggunakan akad syariah, di Bank BTN syariah Parepare juga menerapkan prinsip syariah pada bagian Sumber Daya Manusia (SDM) dan Pemasaran Produk Pembiayaan KPR. Namun masih terdapat tantangan berupa kurangnya pemahaman nasabah terkait konsep *margin* dan juga akad syariah yang sering dibandingkan dengan KPR konvensional. Berdasarkan hal tersebut, diperlukan edukasi lebih lanjut guna meningkatkan literasi keuangan syariah kepada masyarakat.

Kata Kunci: KPR, Prinsip Syariah, BTN Syariah.

1. PENDAHULUAN

Kemajuan perekonomian di Indonesia tidak lepas dari suatu peran lembaga perbankan dan lembaga keuangan lainnya yang tumbuh untuk membantu masyarakat dalam menjalankan ekonominya agar dapat meningkatkan taraf hidup yang lebih baik. Di Indonesia lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan terbagi menjadi dua jenis yaitu perbankan konvensional atau bank umum dan perbankan syariah atau juga dikenal sebagai bank Islam. Secara sistem kedua jenis perbankan tersebut memiliki perbedaan yang sangat jelas, namun secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut sama-sama sebagai lembaga perantara didalam masyarakat.

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak, jumlah kebutuhan masyarakat akan rumah juga semakin tinggi. Permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan semakin meningkat. Pembiayaan rumah cicilan ini selama ini disediakan oleh Bank BTN Syariah. Seiring dengan berjalannya waktu, masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, maka hadirlah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. (Chrisna et al., 2020)

Bank BTN Syariah merupakan lembaga keuangan syariah terkemuka di Indonesia yang menawarkan produk KPR Syariah. Bank BTN syariah menerapkan dua jenis pembiayaan KPR berbasis syariah, yakni pembiayaan KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB. KPR platinum iB merupakan produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip syariah. (Anggrie et al., 2025) Prinsip syariah diterapkan melalui akad yang transparan, adil, dan sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), seperti menghindari riba dan memastikan pembagian risiko antara bank dan nasabah.

Penelitian ini difokuskan pada Bank BTN Syariah cabang Parepare, Sulawesi Selatan. Meskipun KPR syariah telah berkembang secara nasional, penerapannya di tingkat cabang seperti Parepare belum sepenuhnya dipahami, terutama dalam aspek akad syariah, mekanisme pengajuan produk, serta penerapan prinsip syariah pada sumber daya manusia (SDM) dan pemasaran. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi tersebut guna memberikan wawasan bagi pengembangan produk KPR syariah yang lebih efektif di daerah tersebut.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk mengungkap gejala holistik, kontekstual suatu pengumpulan data dari latar yang alamiah dengan memanfaatkan penelitian sebagai suatu instrument kunci. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan pembahasan menyeluruh terhadap masalah pembiayaan KPR Syariah dalam konteks tertentu. penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implementasi prinsip syariah dalam produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare.

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dari pihak bank dan kajian literatur pustaka yang mencakup jurnal akademis, buku, artikel, laporan penelitian dan publikasi lainnya yang berfokus pada implementasi prinsip syariah pada pembiayaan KPR terutama di bank BTN Syariah Parepare. Sumber-sumber ini akan dianalisis untuk mendapatkan temuan yang relevan dan memberikan gambaran yang jelas mengenai implementasi prinsip syariah pada produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik wawancara kepada pihak bank dan teknik analisis data literatur, data yang terkumpul akan dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan tematik dengan mengidentifikasi pola-pola yang muncul dari wawancara dan dokumen yang ada. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi prinsip syariah pada produk pembiayaan KPR di bank BTN Syariah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pembiayaan KPR BTN Syariah Parepare

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh komunitas perbankan dalam rangka membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Partisipasi perbankan dalam membantu pengadaan rumah bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah

untuk membantu pengadaan rumah bagi masyarakat. Awalnya, KPR merupakan nama produk KPR pertama yang dikembangkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) setelah 10 Desember 1976. Namun, banyak bank sekarang pemberi pinjaman KPR. Bank milik negara (BUMN), bank swasta milik negara, bank asing, dll.

Kredit Kepemilikan rumah (KPR) atau pembiayaan rumah subsidi diminati banyak nasabah dikarenakan adanya sesuatu yang ditawarkan yaitu berupa subsidi, oleh karena itu banyak nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan tersebut dengan cara mengajukan langsung ke pihak bank.(Farahdiba et al., 2025)

“Produk KPR ini merupakan produk pembiayaan perumahan yang telah terdeteksi syariah dengan menggunakan prinsip syariah (Darmawan, 2025)

3.2 Implementasi Akad Syariah pada Pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare

Implementasi merupakan tindakan yang dilakukan baik secara individu maupun kelompok dengan tujuan untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Unsur-unsur pelaksanaan itu sendiri adalah: adanya program yang dilaksanakan, adanya kelompok sasaran yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan menerima manfaat dari program tersebut, pelaksanaan suatu hasil kerja yang diperoleh sedemikian rupa sehingga dapat dipraktikkan di masyarakat.(Sodik et al., n.d.) Bank BTN Syariah telah menerapkan pembiayaan dengan menggunakan akad Murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR.

Akad murabahah merupakan akad dengan prinsip jual beli sehingga syarat-syaratnya harus sesuai dengan jual beli dalam hukum islam. Akad jual beli dalam islam dapat diartikan memindahkan milik (hak milik) dengan ganti (mendapat bayaran) yang dapat diberikan (sah menurut hukum) dan salah satu rukun dan syarat jual beli adalah adanya syarat yang mewajibkan benda harus ditangan penjual. Bank membiayai sebahagian atau sepenuhnya harga pembelian barang yang telah disepakati atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang sebagaimana yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Kemudian menjual harga tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang ditambah. Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga, untuk dan atas nama bank. Dalam hal ini akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara sah barang tersebut menjadi milik bank. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (pada akhir periode atau secara angsuran) sesuai kesepakatan.(Andriani, 2019)

Musyarakah mutanaqisah (MMQ) adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan suatu asset (rumah) dimana salah satu pihak akan membeli bagian pihak lainnya secara bertahap dengan cara mengangsur. Dalam skema ini, bank dan nasabah bersama sama melakukan pembelian rumah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati (misalnya: bank 80% dan nasabah 20%). Selanjutnya, nasabah akan membeli rumah dari pihak bank dengan cara melakukan pengangsuran atau pencicilan dana menurut modal kepemilikan rumah atau apartemen yang dimiliki oleh bank. Hingga pada akhirnya semua aset kepemilikan bank telah berpindah tangan kepada nasabah. Besar angsuran yang dibayarkan oleh nasabah dengan skema ini ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.(Husein & Ansori, 2024)

Mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqisah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkatul inan yang porsi (Hishshah) modal salah satu syarik (bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap. Modal usaha dari pihak Bank dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk hishshah tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.(Nasional & Indonesia, 2013)

Dari hasil penelitian, penerapannya pembiayaan KPR dengan akad Musyārahah Mutanāqisah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana terjadi perpindahan hishshah (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Hal ini harus dibuktikan dengan perjanjian dengan salah satu pihak dalam hal ini (nasabah) untuk membeli Hishshah (porsi) sejak awal yang dimiliki oleh pihak bank

Menurut Wawan Darmawan Staf Operation Bank BTN Syariah Parepare, pembiayaan KPR disini telah menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah sesuai dengan ajaran islam.

3.3 Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank BTN syariah Parepare

Mekanisme pembiayaan KPR dilakukan dengan berdasarkan prinsip syariah yang bebas dari unsur riba, gharar, dan maisir. Dalam prosesnya, BTN syariah menggunakan akad pembiayaan sesuai kondisi objek rumah yang dibiayai. Untuk rumah siap huni biasanya menggunakan akad murabahah yang sifatnya Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sedangkan rumah atau properti yang sifatnya kerja sama dalam hal kepemilikan menggunakan akad musyarakah mutanqisah.

Secara prosedural, mekanisme pengajuan produk KPR menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam persyaratan administrasi antara kedua akad sama, tidak ada perbedaan begitupun dengan pembayaran angsuran. (Ananda & Ritonga, 2024)

Secara Mekanisme pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare menggunakan sistem *fixed rate* yang nilainya tetap atau tidak berubah selama periode tertentu yang dapat memberikan kepastian pada nasabah dan dapat menghindari Riba secara tidak langsung yang dapat diperoleh dari perubahan suku bunga tersebut.

3.4 Implementasi Syariah pada SDM dan Pemasaran Bank BTN Syariah Parepare

Dari hasil wawancara yang didapatkan ada beberapa nilai- nilai syariah yang ditekankan pada karyawan Bank BTN Syariah Parepare yang bertujuan untuk menciptakan budaya kerja yang tidak hanya produktif dan efisien, tetapi juga adil dan suportif yang pada akhirnya mengarah pada kesejahteraan karyawan dan keberlanjutan perusahaan jangka panjang adapun nilai-nilai yang diterapkan seperti amanah, jujur, adil, kerjasama, istiqamah.

Contoh Penerapan nilai-nilai tersebut dalam perusahaan dapat dilihat dari cara melayani nasabah kami selalu menjelaskan akad dan risiko produk secara terbuka, dalam internal tim keputusan diambil secara musyawarah dan adil, setiap pekerjaan dilakukan sesuai prosedur yang diawasi oleh unit kepatuhan syariah, kami berusaha menghindari praktik yang dapat menimbulkan konflik kepentingan. Ucap Wawan Darmawan Staf *Operating* Bank Btn Syariah Parepare.

Untuk mendukung keberhasilan dari nilai nilai syariah tersebut pihak Bank melakukan pembinaan atau pelatihan pada karyawan baru yang rutin dilaksanakan, pelatihan yang dilaksanakan mencakup, Pelatihan prinsip dasar perbankan syariah, *workshop* atau refreshment training tentang akad syariah dan implementasinya di produk BTN syariah dan bimbingan dari dewan pengawas syariah (DPS) untuk memastikan seluruh karyawan memahami aspek fiqh muamalah yang relevan.

Dari hasil wawancara proses dan startegi pemasaran KPR syariah menekankan pada edukasi dan kejelasan akad. Kami tidak hanya menjual produk, tetapi juga memberikan pemahaman kepada calon nasabah tentang konsep kepemilikan rumah tanpa riba dengan meliputi proses sebagai berikut:

1. Identifikasi kebutuhan calon nasabah
2. Menjelaskan produk (misalnya akad murabahah atau akad musyarakah mutanaqisah)
3. Menunjukkan simulasi pembiayaan transparan
4. Menyertakan dokumen resmi dan penjelasan tertulis agar nasabah memahami hak dan kewajibannya.

“Kami selalu memastikan bahwa semua materi promosi dan penawaran mencerminkan kondisi sebenarnya. Tidak ada unsur “iming-iming” yang menyesatkan seperti tidak menggunakan istilah “bunga ringan” karena itu bukan konsep syariah, menjelaskan secara terbuka margin keuntungan bank dan total pembiayaan, semua biaya tambahan diinformasikan sejak awal agar tidak ada yang tersembunyi. Ucapan pak wawan selaku *staf operating* di bank BTN syariah.(Darmawan, 2025)

3.5 Tantangan dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada Pemasaran Produk Pembiayaan KPR

Ada beberapa tantangan bank BTN syariah Parepare dalam menerapkan prinsip syariah pada bagian pemasaran seperti

1. Edukasi masyarakat, Karena kurangnya edukasi masyarakat mengenai prinsip syariah banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara margin dan bunga.
2. Persaingan dengan bank konvensional yang menawarkan suku bunga rendah membuat nasabah kadang membandingkan secara tidak tepat.
3. Target penjualan terkadang membuat tim marketing harus menjaga keseimbangan antara pencapaian bisnis dan kepatuhan syariah.

Solusi yang dapat diberikan pihak bank adalah menjaga integritas, fokus pada edukasi, dan memastikan setiap penawaran tetap sesuai prinsip syariah tanpa kompromi. Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan di Bank DKI Syariah KCP Maatraman Untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat, perlu disebarluaskan lebih banyak informasi mengenai barang KPR Syariah. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan bekerja sama dengan berbagai instansi, organisasi masyarakat, dan lembaga pendidikan. Untuk menentukan efektivitasnya dan membuat penyesuaian yang diperlukan, program sosialisasi dan pendidikan harus dievaluasi secara rutin.(Rahmadani et al., 2025)

4. KESIMPULAN

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Bank BTN Syariah KCP Parepare telah mengimplementasikan prinsip syariah dalam produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui penggunaan dua akad utama, yaitu akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), akad tersebut digunakan dalam setiap pembelian rumah dengan menetapkan margin keuntungan disepakati, sehingga bebas dari unsur riba. Selain, dalam aspek akad, implementasi prinsip syariah juga diterapkan pada Sumber Daya Manusia (SDM) dengan menekankan nilai-nilai seperti amanah dan jujur, serta pada strategi pemasaran yang berfokus pada edukasi dan transparansi akad. Meskipun demikian, terdapat tantangan berupa kurangnya pemahaman masyarakat terkait konsep margin dan akad syariah, yang sering kali dibandingkan dengan suku bunga KPR konvensional. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan perlunya edukasi lebih lanjut guna meningkatkan literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, M., & Ritonga, P. (2024). *Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia KC . Medan Aksara*. 2(2).
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa*, 11(1), 95–127.
- Anggrie, S., Syahriza, R., & Inayah, N. (2025). Analisis Implementasi Akad Pembiayaan KPR Pada Nasabah Berpenghasilan Rendah (KPR BTN Subsidi) Di Bank BTN. *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosila Dan Humoniora*, 8(2), 69–78.

- Chrisna, H., Karin, A., & Aswar, H. (2020). Analisis Sistem dan prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11(1), 1–11.
- Darmawan, W. (2025). *Implementasi Prinsip Syariah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN syariah parepare*. wawancara pribadi.
- Farahdiba, Y., Bahri, A., Damirah, Muliati, H., & Semaun, H. S. (2025). Analisis Akad Murabaha Terhadap Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IBDI bank BTN Syariah. *Jurnal PenKoMI: Kajian Pendidikan Dan Ekonomi*, 8(1), 1–7.
- Husein, N. A., & Ansori, M. (2024). *Mekanisme dan Implementasi Pembiayaan KPR BTN Platinum iB dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KCPS Kudus*. 3(6), 6396–6406.
- Nasional, D. S., & Indonesia, M. U. (2013). *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan*.
- Rahmadani, S., Salim, A., & Salama, H. (2025). *Analisis Tingkat Pemahaman Masyarakat Terhadap Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Dki Syariah Kantor Cabang Pembantu*. 2, 1–9.
- Sodik, F., Abir, R., Farda, A., & Ayuni, E. (n.d.). *Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan)*. 19–44.