

KPR SYARIAH






Pengertian

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan [kredit konstruksi dan renovasi](#)

KPR Syariah

- Merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas
- Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Produk KPR Syariah

- Baiti Jannati  Bank Muamalat Indonesia
- Griya BSM  Bank Syariah Mandiri
- KPR Utama iB  Bank Mega Syariah
- Lain-lain

Baiti Jannati

Baiti Jannati adalah fasilitas penanaman dana dalam bentuk kerjasama pemilikan rumah sesuai syari'ah dengan berbagai keuntungan sebagai berikut :

- Pemenuhan aspek syariah/ halal dan bebas riba
- Porsi awal nasabah minimal 10% dari harga rumah
- Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun
- Untuk rumah baru maupun *second*.
- *Cicilan fleksibel*.

Griya BSM

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan sistem *murabahah*.

- Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
- Proses permohonan yang mudah dan cepat
- Fleksibel untuk membeli rumah baru atau second
- Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp5 milyar
- Jangka waktu pembiayaan yang panjang
- Fasilitas autodebet dari Tabungan BSM

KPR Utama iB

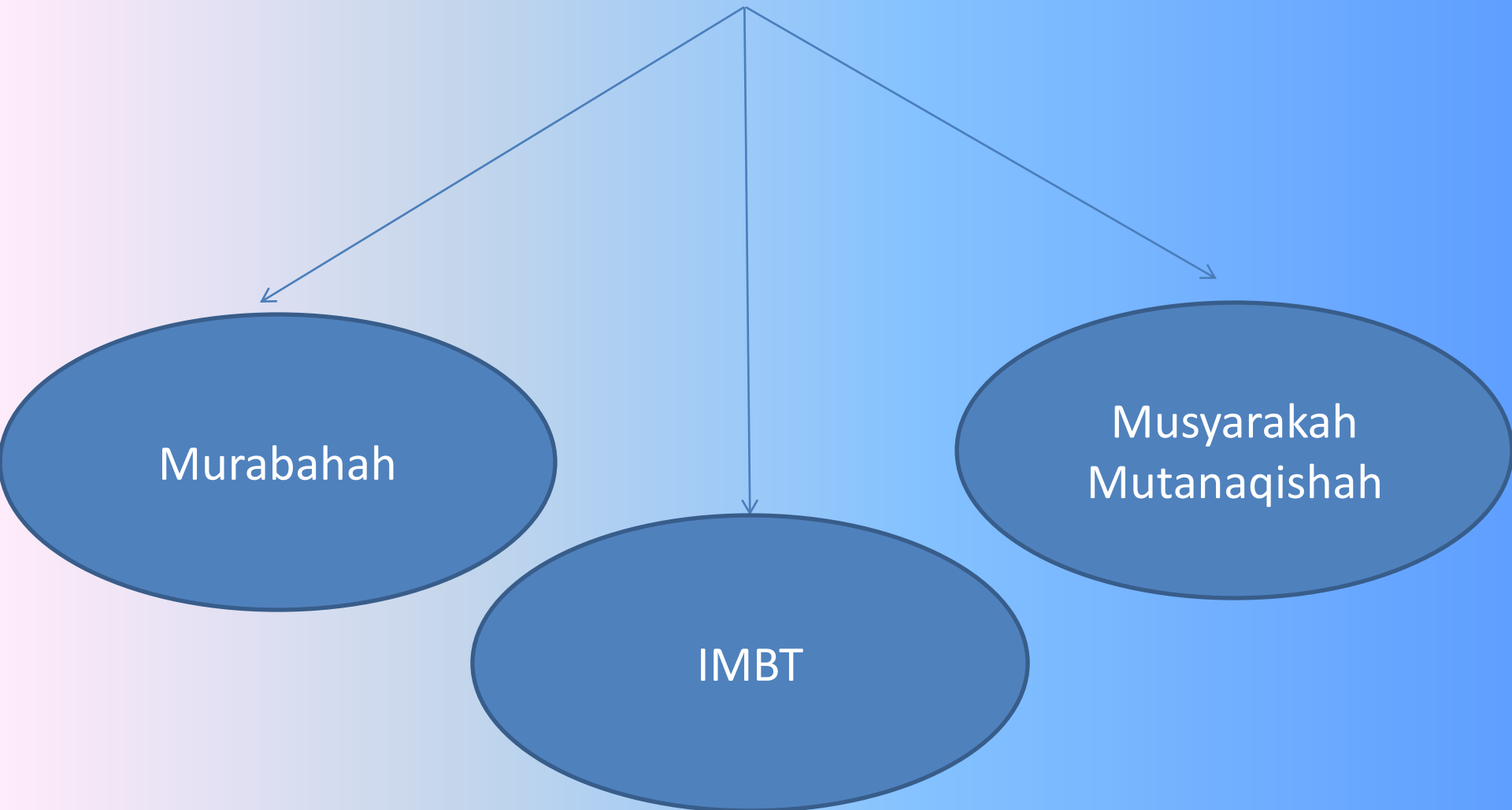
fasilitas pembiayaan dengan menggunakan konsep syariah ***murabahah*** dengan ***angsuran sesuai kemampuan nasabah*** yang telah ***disepakati sejak awal sampai akhir masa pembiayaan*** sehingga memberikan ***ketenangan*** dan ***kepastian jumlah pembayaran (angsuran) bagi nasabah.***

- Proses cepat dan persyaratan mudah.
- Perlindungan asuransi syariah.
- Bebas asuransi kebakaran tahun pertama.
- On line pembayaran angsuran diseluruh cabang Bank Mega Syariah, jaringan ATM Bersama dan ATM Prima.
- Bekerjasama dengan Menpera dan Bapertarum dalam memberikan subsidi uang muka dan pembiayaan uang muka.

Persyaratan umum yang dipenuhi nasabah dalam melakukan KPR

- Warga Negara Indonesia
- Perorangan (bukan badan usaha)
- Usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum 55 tahun
- Karyawan/Wiraswasta/Profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun
- Tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia
- Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
- Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

Akad - Akad yang digunakan



Murabahah

Adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank ($\text{harga beli bank} + \text{margin keuntungan}$) pada waktu yang ditetapkan.

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Adalah akad sewa yang di akhiri dengan kepemilikan di akhir masa pembiayaan. Bisa melalui akad jual-beli atau hibah

Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya

Jenis Margin dalam KPR Syariah

1. Efektif
2. Flat
3. Anuitas tahunan/bulanan

Efektif

Metode ini menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan sesuai dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya.

Rumus perhitungan bunga adalah :

$$\text{Bunga} = \text{SP} \times i \times (30/360)$$

SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya, i = suku bunga per tahun, 30 = jumlah hari dalam 1 bulan, 360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

Lanjutan..

Bunga efektif bulan 1

$$= \text{Rp } 24.000.000,00 \times 10\% \times (30 \text{ hari}/360 \text{ hari})$$

$$= \text{Rp } 200.000,00$$

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 1 adalah

$$\text{Rp } 1.000.000,00 + 200.000,00 = \text{Rp } 1.200.000,00$$

Bunga efektif bulan 2

$$= \text{Rp } 23.000.000,00 \times 10\% \times (30 \text{ hari}/360 \text{ hari})$$

$$= \text{Rp } 191.666,67$$

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 2 adalah

$$\text{Rp } 1.000.000,00 + 191.666,67 = \text{Rp } 1.191.666,67$$

Angsuran bulan kedua lebih kecil dari angsuran bulan pertama. Demikian pula untuk bulan-bulan selanjutnya, besar angsuran akan semakin menurun dari waktu ke waktu

Flat

Dalam metode ini, perhitungan bunga selalu menghasilkan nilai bunga yang sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentasi bunga dikalikan pokok pinjaman awal.

Rumus perhitungannya adalah :

$$\text{Bunga per bulan} = (P \times i \times t) : jb$$

P = pokok pinjaman awal, i = suku bunga per tahun,
t = jumlah tahun jangka waktu kredit, jb = jumlah bulan dalam jangka waktu kredit.

Lanjutan..

Karena bunga dihitung dari pokok awal pinjaman, maka biasanya suku bunga flat lebih kecil dari suku bunga efektif. Dalam contoh kasus di atas misalkan bunga flat sebesar 5,3739 % per tahun.

Bunga flat tiap bulan selalu sama.

$$= (\text{Rp } 24.000.000,00 \times 5,3739\% \times 2) : 24$$

$$= \text{Rp } 107.478,00$$

Angsuran pinjaman bulan 1

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 1 adalah

$$\text{Rp } 1.000.000,00 + 107.478,00 = \text{Rp } 1.107.478,00$$

Angsuran pinjaman bulan 2

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 2 adalah

$$\text{Rp } 1.000.000,00 + 107.478,00 = \text{Rp } 1.107.478,00$$

Anuitas

Merupakan modifikasi dari metode efektif. Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan bunga yang dibayar agar sama setiap bulan.

Rumus perhitungan bunga sama dengan metode efektif yaitu :

$$\text{Bunga} = \text{SP} \times i \times (30/360)$$

SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya, i = suku bunga per tahun, 30 = jumlah hari dalam 1 bulan, 360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

Biasanya Bank memiliki aplikasi software yang secara otomatis menghitung bunga anuitas. Dalam kasus di atas, tabel perhitungan akan muncul sebagai berikut :

Lanjutan..

Bunga anuitas bulan 1

$$= \text{Rp } 24.000.000,00 \times 10\% \times (30 \text{ hari}/360 \text{ hari})$$

$$= \text{Rp } 200.000,00$$

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 1 adalah

$$\text{Rp } 907.478,00 + 200.000,00 = \text{Rp } 1.107.478,00$$

Bunga anuitas bulan 2

$$= \text{Rp } 23.092.522,00 \times 10\% \times (30 \text{ hari}/360 \text{ hari})$$

$$= \text{Rp } 192.438,00$$

Angsuran pokok dan bunga pada bulan 1 adalah

$$\text{Rp } 915.040,00 + 192.438,00 = \text{Rp } 1.107.478,00$$

Terlihat bahwa angsuran bulan kedua sama dengan angsuran bulan pertama dan seterusnya dimana besarnya angsuran akan tetap sama sampai dengan selesainya jangka waktu kredit.

Bulan	Saldo	Bunga Anuitas	Angsuran Pokok	Total Angsuran
0	Rp 24.000.000	0	0	0
1	Rp 23.092.522	Rp 200.000	Rp 907.478	Rp 1.107.478
2	Rp 22.177.481	Rp 192.438	Rp 915.040	Rp 1.107.478

SEKIAN