

Edukasi dan Pendampingan Akad Dalam Transaksi KPR Syariah

Nikmatul Masruroh¹, Elvi Sukes², Afrilia Faradisi³, Zeinnita Maulidia Iftyfara⁴

^{1,2,3,4} Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Ekonomi Islam, Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

*Corresponding author

E-mail: nikmatul.masruroh82@uinkhas.ac.id (Nikmatul Masruroh)*

Article History:

Received: August, 2026

Revised: August, 2026

Accepted: August, 2026

Abstract: Edukasi dan pendampingan ini ditujukan untuk 1) memberikan literasi dan pemahaman tentang akad dalam transaksi KPR Syariah; 2) mendampingi proses transaksi KPR Syariah. Pengabdian dilakukan dengan metode service learning dalam bentuk edukasi atau penyuluhan serta pendampingan kepada nasabah yang akan mengambil produk KPR Syariah. Kegiatan ini berlokasi di Bank Nasional Syariah Jember, dengan tim yang terdiri dari dosen serta mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember (UIN KHAS Jember), Jurusan Ekonomi Islam Prodi Perbankan Syariah. Dalam kegiatan ini, tim terlebih dahulu mendapatkan edukasi dari pihak Bank Syariah Nasional Jember, kemudian dijelaskan mengenai proses transaksi dan akad pada produk KPR Syariah. Setelah memiliki pemahaman dan keterampilan, tim dari Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq melakukan edukasi dan pendampingan kepada para nasabah yang akan melakukan transaksi KPR Syariah. Pengabdian ini memberikan hasil: 1) pemahaman nasabah tentang akad dalam transaksi KPR Syariah, sehingga mereka dalam proses akad tidak mengalami kebingungan; 2) pendampingan saat proses akad menjadikan nasabah lebih paham akan kewajiban dan hak mereka. Selain itu, pendampingan ini juga dilakukan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah di kemudian hari.

Keywords:

Literacy; Mortgage Transactions; Service-Learning; Understanding

Pendahuluan

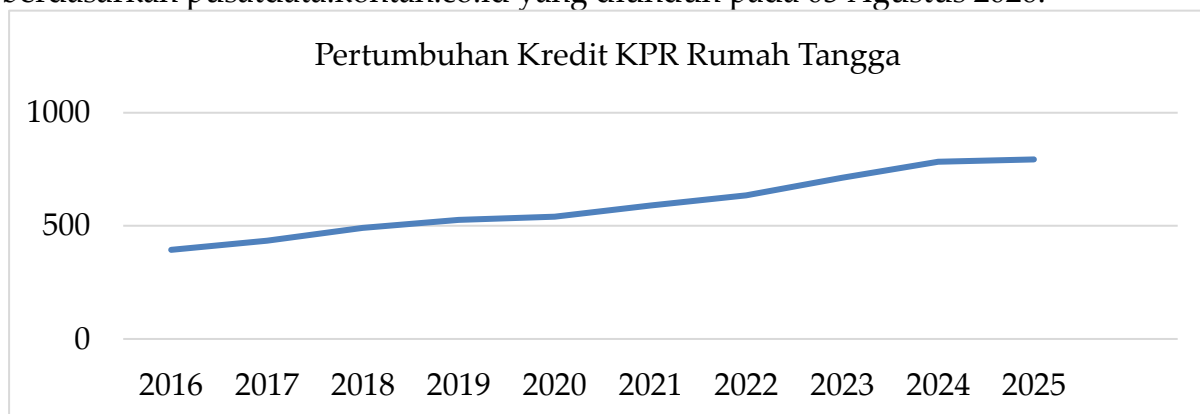
Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi seluruh masyarakat (Saputra et al., 2025). Populasi penduduk yang semakin meningkat mengakibatkan kebutuhan terhadap rumah juga semakin meningkat (Qolbi et al., 2025). Hal ini mendorong masyarakat untuk menggunakan berbagai strategi untuk memperoleh tempat tinggal, yang menjadi kebutuhan primer (Raynaldi et al., 2024). Dalam ekonomi, kebutuhan

primer dibagi menjadi tiga, yaitu kebutuhan sandang, pangan, dan papan (Elrangga, 2016). Setelah kebutuhan sandang dan pangan terpenuhi, masyarakat berbondong-bondong untuk memenuhi kebutuhan papan (Stiorini & Vietha Devia SS, 2024).

Dalam ekonomi Islam, kebutuhan juga dibagi menjadi tiga, namun memiliki alur yang berbeda, yaitu *dharuriyat*, *hajjiyat*, dan *tahsiniyyat* (Kusnan et al., 2022). Rumah menjadi kebutuhan *dharuriyat*, karena rumah sebagai tempat tinggal merupakan *wasilah*/perantara terpenuhinya kebutuhan dalam penjagaan agama (*hifdz ad-din*), kebutuhan dalam penjagaan jiwa (*hifdz an-nafs*), kebutuhan dalam penjagaan akal (*hifdz al-'aql*), kebutuhan dalam penjagaan harta (*hifdz al-mal*), dan kebutuhan dalam penjagaan keberlangsungan keturunan (*hifdz an-nafs*) (Tabrozi, 2025). Dalam rangka pemenuhan tersebut, kepemilikan tempat tinggal atau rumah menjadi hal yang wajib dipenuhi (Lestari et al., 2025).

Saat ini, kepemilikan rumah atau tempat tinggal tidak menjadi hal yang mudah, karena tingkat harga tanah dan properti yang semakin meningkat (Gerardi et al., 2013). Sehingga, masyarakat tidak bisa begitu saja memiliki tempat tinggal (Long & Zhuang, 2025). Pemerintah dan pihak swasta melihat problematika ini di masyarakat, sehingga ada bantuan perumahan bersubsidi bagi masyarakat (Rahmawan et al., 2025). Selain itu, melalui perbankan juga diberikan penawaran pembiayaan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah (Fuster et al., 2019). Saat ini, seluruh perbankan memiliki produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah), baik dengan akad konvensional (bank umum), maupun dengan akad pembiayaan Syariah (bank umum Syariah).

Kredit KPR terus meningkat dari Rp.394 triliun pada tahun 2016 menjadi Rp.541,43 triliun pada tahun 2020. Kenaikan menunjukkan pertumbuhan sektor properti. Faktor utama disebabkan oleh suku bunga perbankan dan daya beli masyarakat. Berikut data fluktuasi kredit KPR rumah tangga dari 2016-2025 berdasarkan pusatdata.kontan.co.id yang diunduh pada 03 Agustus 2026:



Gambar 1. Kredit KPR Rumah Tangga

Berdasarkan data di atas, kredit KPR rumah tangga mengalami pertumbuhan setiap tahun, sebagaimana tabulasi berikut ini:

Tabel 1. Pertumbuhan KPR Rumah Tangga

Tahun	KPR Rumah Tangga
2016	394,00
2017	435,47
2018	490,66
2019	526,59
2020	541,43
2021	590,88
2022	635,51
2023	711,79
2024	783,95
2025	793,66

Sumber: pusatdata.kontan.co.id

Berdasarkan data di atas, kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat, khususnya dengan menggunakan skema KPR. Produk KPR saat ini tidak hanya dimiliki oleh perbankan konvensional dan umum, tetapi juga dimiliki oleh bank syariah dengan skema pembiayaan KPR syariah yang dilakukan dengan mitra developer. Artinya, perbedaan KPR umum dengan KPR Syariah terletak pada akad dan fasilitas yang lebih berorientasi pada fasilitas beribadah serta kebersihan.

Bank Syariah Nasional (BSN), sebagai bank syariah yang masih baru, yang berasal dari BTN Syariah, juga memiliki produk KPR dalam rangka ikut memenuhi kebutuhan masyarakat terkait dengan tempat tinggal. Produk KPR yang dimiliki oleh BSN adalah produk BSN KPR Sejahtera, yaitu program pemilikan rumah pertama dari pemerintah untuk keluarga Indonesia dengan margin tetap dan angsuran ringan. BSN KPR Sejahtera merupakan KPR bersubsidi dengan skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh BP Tapera dan diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah non-peserta Tapera dengan pekerjaan formal (*fixed income*) dan pekerjaan informal (*non-fixed income*) menggunakan akad murabahah.

Pada produk ini, uang muka ringan mulai 1% dan angsuran tetap sampai lunas dengan margin 5%. Produk ini bekerja sama dengan berbagai *developer* yang ada di Indonesia. Dalam pelaksanaannya, nasabah akan dilindungi oleh asuransi dan tidak dikenakan PPN atas pembelian rumah. Dalam pemberian subsidi terdapat subsidi

uang muka sebesar Rp.4.000.000 khusus bagi rumah tapak. Dalam jangka waktu pembiayaan selama 20 tahun sesuai regulasi yang berlaku. Di BSN Jember, aturan yang berlaku sama dengan di BSN pusat, hanya saja menyesuaikan dengan kondisi Kabupaten Jember.

Nasabah KPR Sejahtera kurang lebih 3.500 nasabah dengan sebaran daerah Banyuwangi, Bondowoso, Jember dan Lumajang. Situbondo belum masuk dalam daerah sasaran karena BSN masih fokus dan lebih mengutamakan prospek terlebih dahulu. Terdapat permasalahan yang dihadapi oleh BSN Jember dalam penyaluran KPR yang berhubungan dengan akad transaksi KPR, terutama dalam hal pengisian data, pemahaman nasabah tentang sistem akad yang dijalankan serta tentang sistem cicilan yang digunakan. Oleh karena itu, pengabdian ini relevan dilakukan dalam rangka berkolaborasi dengan pihak BSN untuk melakukan edukasi dan pendampingan akad transaksi pada produk BSN KPR Sejahtera. Selain itu, masalah yang sering muncul, yaitu meminjam nama yang dibiayai oleh BSN selama ini, rata-rata adalah perumahan subsidi yang memiliki banyak syarat dan ketentuan sehingga tidak semua nasabah dapat memenuhi ketentuannya. Kendala ini bukan hanya dari sisi penghasilan, tetapi juga meliputi data diri nasabah (contoh: nasabah hanya boleh melakukan satu kali pembelian rumah subsidi jika pembelian dilakukan secara kredit). Hal yang demikian kemudian melatarbelakangi nasabah yang menggunakan data orang lain untuk mengambil KPR. Hal ini berpotensi menimbulkan beberapa kendala dalam pembayaran atau angsuran KPR.

Pengabdian ini dilakukan bersama oleh dosen dan mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember untuk lebih memberikan pemahaman kepada para nasabah dan untuk mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi pada produk BSN KPR Sejahtera. Sehingga, tujuan dari pengabdian ini yaitu *pertama*; untuk memberikan literasi dan pemahaman tentang akad dalam transaksi pada produk BSN KPR Sejahtera; *kedua*, untuk mendampingi proses transaksi BSN KPR Sejahtera.

Metode

Metode yang digunakan dalam pengabdian ini adalah metode *service learning*. Metode ini mengedepankan unsur pembelajaran kepada masyarakat dalam hal ini nasabah dan pelayanan kepada nasabah dalam bentuk pendampingan (Kristianti et al., 2023). Metode ini memiliki unsur pembelajaran dan pelayanan (Alim et al., 2023). Dalam pengabdian ini, diwujudkan dengan pemberian edukasi kepada nasabah serta pendampingan sebagai bentuk pelayanan kepada nasabah. Selain itu, pengabdian ini juga tidak meninggalkan kolaborasi bersama dengan tim dari pihak BSN Jember.

Pihak yang terlibat dalam pengabdian ini antara lain: 1) dosen sebagai pelaksana dan pemberi bimbingan dan edukasi kepada mahasiswa yang akan mendampingi nasabah, 2) mahasiswa sebagai pihak yang akan mendampingi nasabah, 3) pihak BSN Jember sebagai mentor dan pihak yang memberikan edukasi kepada mahasiswa, 4) nasabah BSN KPR Sejahtera sebagai pihak yang menerima edukasi dan didampingi.

Kegiatan pengabdian ini melibatkan dua lembaga, yaitu Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember (FEBI UIN KHAS Jember), khususnya Program Studi Perbankan Syariah, bekerja sama dengan Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Jember (BSN Jember). BSN Jember sebagai mitra merupakan bank syariah yang beroperasi sejak tahun 2025. Artinya, bank ini masih baru, sehingga diperlukan proses pengenalan, edukasi, dan literasi kepada masyarakat terkait transaksi yang ada di BSN Jember. Tahapan-tahapan kegiatan yang dilakukan dalam pengabdian ini yaitu:

Tabel 2. tahap-tahap pelaksanaan pengabdian

Tahap	Kegiatan	Pelaksana
Tahap I	Perkenalan dengan pihak BSN Jember	Dosen dan mahasiswa
Tahap II	Briefing dengan dari pihak BSN kepada tim	BSN, dosen dan mahasiswa
Tahap III	Edukasi dari pihak dosen kepada mahasiswa	Dosen dan mahasiswa
Tahap IV	Pelaksanaan edukasi kepada nasabah	Mahasiswa dan nasabah BSN
Tahap V	Pelaksanaan pendampingan kepada nasabah	Mahasiswa dan nasabah BSN
Tahap VI	Evaluasi bersama	BSN, dosen dan mahasiswa
Tahap VII	Pelaporan kegiatan	Dosen dan mahasiswa

Hasil

Literasi Dan Pemahaman Tentang Akad Dalam Transaksi Pada Produk BSN KPR Sejahtera

Produk BSN KPR Sejahtera sebagaimana dijelaskan di atas, merupakan produk pembiayaan kepemilikan KPR bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun, dalam kenyataannya, meskipun tidak memiliki penghasilan rendah, ada beberapa

nasabah yang tetap mengajukan pembiayaan dengan skema ini yang berujung pada penolakan. Maka di sini, dalam kurun waktu 40 hari, tim mencoba memberikan pemahaman terkait dengan produk pembiayaan KPR Sejahtera ini. Selain itu, tim juga menjelaskan kembali tentang syarat dan ketentuan yang berlaku agar bisa mendapatkan pembiayaan ini. Meskipun sudah dicantumkan dalam brosur, bahkan sudah dijelaskan oleh *Customer Service*, nasabah masih mengalami kebingungan. Sehingga tim melakukan edukasi agar nasabah memiliki literasi dan pemahaman lebih terkait proses pengajuan pembiayaan KPR Sejahtera. Persyaratan dan ketentuan yang harus dipenuhi, antara lain:

Tabel 3. Syarat dan Ketentuan KPR Sejahtera

No	Syarat dan Ketentuan
1	Warga Negara Indonesia (WNI)
2	Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
3	Minimum masa kerja 1 tahun bagi karyawan (<i>fix income</i>) dan minimum masa usaha 2 tahun bagi wirausaha (<i>non fix income</i>)
4	Pemohon dan maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
5	Memiliki E-KTP
6	Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
7	Penghasilan maksimal diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Penilaian Masyarakat Berpenghasilan Rendah
8	Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Syarat dan ketentuan tersebut menjadi materi inti dalam kegiatan edukasi, sebab nasabah masih ada kebingungan dalam memahami syarat dan ketentuan yang berlaku tersebut. Berikut dilampirkan secara lengkap hal-hal yang berhubungan dengan pengajuan pembiayaan KPR Sejahtera:

Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RiPLAY) Personal																	
Nama Penerbit	:	PT Bank Syariah Nasional	Jenis Produk														
		Pembayaran Pemilikan Rumah / Sarusun dengan akad Murabahah (jual beli).															
Nama Produk	:	BSN KPR Sejahtera	Deskripsi produk														
		Fasilitas pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah melalui Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang disediakan oleh Pemerintah berdasarkan Prinsip Syariah.															
Fitur Utama KPR /KPA																	
Limit Pembiayaan	:	Sesuai kebijakan Pemerintah yang berlaku	Jangka Waktu Maksimal Pembiayaan /Tenor														
		sd 20 Tahun															
Margin	:	5 % Fix sd Lunas	Jenis Agunan														
		Tanah dan Bangunan															
		Angsuran															
		Fix sd lunas															
Biaya-Biaya Pra Realisasi dan Ta'zir																	
Biaya Pengajuan Pembiayaan		Biaya yang timbul insidental															
Biaya Administrasi	:	Besaran biaya administrasi didasarkan atas besaran plafon sebagai berikut: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Plafon</th> <th>Biaya Administrasi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 - 50.000.000</td> <td>275.000</td> </tr> <tr> <td>> 50.000.000 - 100.000.000</td> <td>562.500</td> </tr> <tr> <td>> 100.000.000 - 150.000.000</td> <td>937.500</td> </tr> <tr> <td>> 150.000.000 - 200.000.000</td> <td>1.312.500</td> </tr> <tr> <td>> 200.000.000 - 250.000.000</td> <td>1.687.500</td> </tr> <tr> <td>> 250.000.000 - 300.000.000</td> <td>2.062.500</td> </tr> </tbody> </table>	Plafon	Biaya Administrasi	0 - 50.000.000	275.000	> 50.000.000 - 100.000.000	562.500	> 100.000.000 - 150.000.000	937.500	> 150.000.000 - 200.000.000	1.312.500	> 200.000.000 - 250.000.000	1.687.500	> 250.000.000 - 300.000.000	2.062.500	Saldo Mengendap
Plafon	Biaya Administrasi																
0 - 50.000.000	275.000																
> 50.000.000 - 100.000.000	562.500																
> 100.000.000 - 150.000.000	937.500																
> 150.000.000 - 200.000.000	1.312.500																
> 200.000.000 - 250.000.000	1.687.500																
> 250.000.000 - 300.000.000	2.062.500																
		Saldo mengendap diterapkan sesuai kebijakan masing-masing KC															
Biaya Notaris	:	Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah). Biaya tersebut merupakan biaya untuk satu paket pekerjaan Notaris yang meliputi akad, pengakuan hutang dan SKMHT	Nilai Denda (Ta'zir)														
Biaya SKMHT	:	-Biaya SKMHT telah termasuk dalam Biaya Notaris	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tunggakan (Rp)</th> <th>Denda (Ta'zir)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 - 100.000</td> <td>Rp 67 x jumlah hari tunggakan</td> </tr> <tr> <td>> 100.000 - 200.000</td> <td>(2 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan</td> </tr> <tr> <td>> 200.000 - 300.000</td> <td>(3 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan</td> </tr> <tr> <td>> 300.000 - 400.000</td> <td>(4 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan</td> </tr> <tr> <td>> 400.000 - 500.000</td> <td>(5 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan</td> </tr> <tr> <td>Det.</td> <td>Det.</td> </tr> </tbody> </table>	Tunggakan (Rp)	Denda (Ta'zir)	0 - 100.000	Rp 67 x jumlah hari tunggakan	> 100.000 - 200.000	(2 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan	> 200.000 - 300.000	(3 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan	> 300.000 - 400.000	(4 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan	> 400.000 - 500.000	(5 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan	Det.	Det.
Tunggakan (Rp)	Denda (Ta'zir)																
0 - 100.000	Rp 67 x jumlah hari tunggakan																
> 100.000 - 200.000	(2 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan																
> 200.000 - 300.000	(3 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan																
> 300.000 - 400.000	(4 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan																
> 400.000 - 500.000	(5 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan																
Det.	Det.																
Biaya Appraisal	:	Rp. 150.000,-	Biaya Pelunasan dipercepat														
Biaya Pemeriksaan Akhir (LPA)	:	Rp. 150.000,-	Outstanding Pokok + 1 (satu) kali Margin Bulan Berjalan														
Manfaat		Risiko															
1. Uang muka ringan mulai dari 1% 2. Angsuran tetap sampai lunas dan ringan dengan margin hanya 5% 3. Nasabah mendapatkan perlindungan asuransi dan tidak dikenakan PPN pembelian rumah 4. Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp4.000.000,- (khusus rumah tapak)		1. Risiko dicabutnya bantuan subsidi Pemerintah apabila Nasabah tidak memenuhi ketentuan yang berlaku 2. Tercatatnya riwayat kredit Anda pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) ketika Anda menunggak pembayaran angsuran 3. Agunan Anda dapat diambil alih apabila Anda tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian.															
Persyaratan																	
1. WNI dengan usia min 21 tahun atau telah menikah. 2. Memiliki e-KTP 3. Minimum masa kerja 1 tahun bagi karyawan (<i>fixed income</i>) dan minimum masa usaha 2 tahun bagi wirasaha (<i>non fixed income</i>) 4. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun 5. Penghasilan maksimal diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Penilaian Masyarakat Berpenghasilan Rendah 6. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah 7. Menyampaikan NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku 8. Pemohon telah terdaftar di Aplikasi Sikasep / Tapera Mobile																	
Cara Mendaftar																	
1. Pemohon menyiapkan berkas permohonan serta dokumen pribadi dan jaminan 2. Berkas permohonan dan dokumen akan diproses dan diverifikasi oleh Bank Syariah Nasional 3. Jika permohonan disetujui, pemohon mempersiapkan biaya pra realisasi dan memastikan kecukupan dana di Tabungan Bank Syariah Nasional 4. Pelaksanaan akad pembiayaan Nasabah																	
Informasi Tambahan																	
Disclaimer (Penting untuk dibaca) 1. Anda telah membaca, menerima penjelasan, dan memahami produk pembiayaan sesuai Ringkasan Informasi 2. Ringkasan Informasi Produk dan Layanan ini bukan merupakan bagian dari aplikasi pengajuan pembiayaan 3. Anda wajib untuk membaca, memahami, dan menandatangani form Ringkasan Informasi Produk dan Layanan 4. Informasi yang terakap dalam Ringkasan Informasi Produk dan Layanan ini berlaku sejak tanggal cetak dokumen sampai dengan terdapat perubahan ketentuan produk 5. Ringkasan Informasi Produk dan Layanan ini bukan merupakan Jaminan bahwa pengajuan pembiayaan anda akan disetujui 6. Anda harus membaca dengan teliti Ringkasan Informasi Produk dan Layanan ini sebelum menyetujui dan berhak bertanya kepada pegawai Bank atas semua hal terkait Ringkasan Informasi Produk dan Layanan ini.																	
Ttd Pegawai/Petugas yang menjelaskan,		Tanggal:															
Nama:		Ttd Nasabah,															
Nama:		Nama:															
																	
PT Bank Syariah Nasional berizin dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan & Bank Indonesia serta merupakan peserta penjaminan LPS.																	
Versi Dokumen Desember 2025																	

Gambar 2. informasi layanan

Sebelum tim turun ke lapangan untuk memberikan edukasi dan pendampingan kepada nasabah. Tim mendapatkan briefing dari pihak BSN tentang produk KPR Sejahtera, mulai dari syarat dan ketentuan sebagaimana di atas sampai pada alur akad dan hal-hal yang mungkin terjadi pada saat proses transaksi. Pihak BSN memberikan penjelasan detil tentang produk KPR Sejahtera, hingga tim

memahami terkait alur akad yang ada pada produk KPR Sejahtera. Berikut foto briefing yang dilakukan oleh pihak BSN:



Gambar 3. briefing bersama pihak BSN

Tim memberikan penjelasan kepada nasabah tentang ketentuan-ketentuan tersebut. Setelah dimengerti baru nasabah mengisi form yang diberikan oleh *Customer Service*, dalam pengisian nasabah didampingi oleh tim, sebagaimana foto berikut ini:



Gambar 4. Proses edukasi nasabah



Gambar 5. Proses pengisian dan edukasi pada nasabah

Setelah dilakukan proses tersebut, tim juga melakukan entri data. Entri tersebut, diawasi oleh pihak BSN serta dikoreksi dan divalidasi kebenarannya. Melalui proses ini, nasabah lebih cepat dalam melakukan pengajuan pembiayaan KPR rumah tangga. Selain itu, nasabah juga sudah tidak kebingungan terkait persyaratan dalam pengajuan KPR. Data terkumpul dan bisa dilakukan proses entry data, sebagaimana gambar berikut:



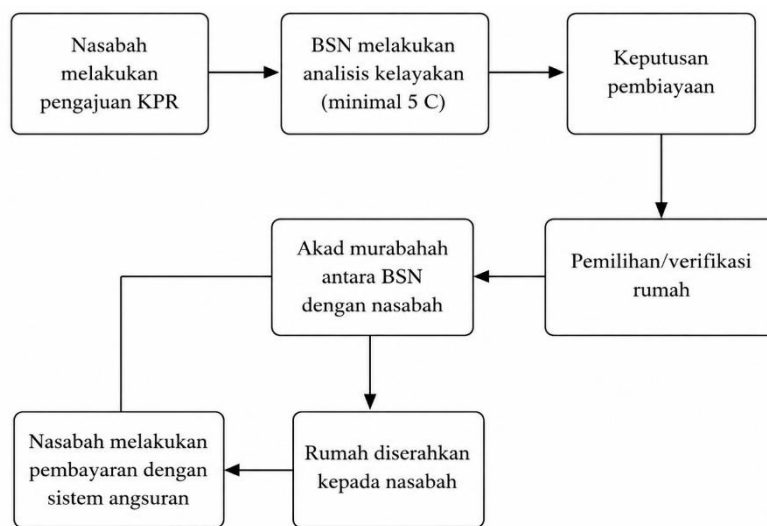
Gambar 6. Entry data di sistem

Pendampingan Dalam Akad Transaksi KPR Sejahtera

Dalam pembiayaan KPR, akad transaksi yang digunakan adalah tiga akad, sebagaimana hasil wawancara dengan bagian KPR Sejahtera. *Akad pertama*, yaitu akad

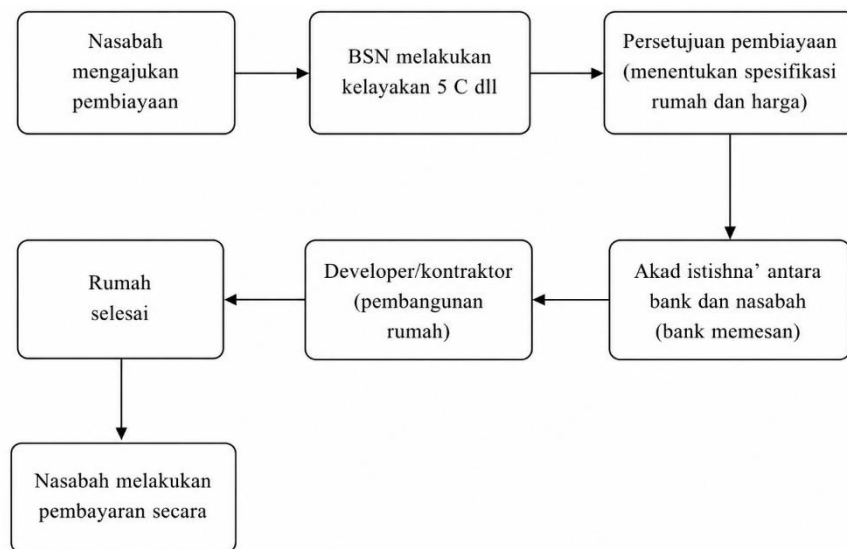
murabahah, yakni akad jual beli dari pihak perbankan kepada pihak nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Pada akad ini, nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kepada pihak bank (Ratnasari et al., 2021). Pihak bank melakukan analisis kelayakan nasabah. Analisis kelayakan meliputi analisis *character, capital, capacity, collateral, dan condition of the economy* (Kamal, 2022). Kemudian pihak BSN membeli rumah dengan spesifikasi yang diberikan oleh nasabah. Setelah rumah menjadi milik BSN, BSN menjualnya kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati. Nasabah membayarnya dengan cara mengangsur dari harga pokok ditambahi margin

Berikut alur akad transaksi dengan menggunakan akad murabahah:



Gambar 7. Alur pembiayaan dengan akad murabahah

Akad kedua, menggunakan istishna'. Akad ini digunakan ketika unit rumah belum *ready*, artinya masih dalam proses pembangunan. Dalam proses pembangunan, nasabah tertarik dan ingin membeli. Sehingga nasabah bisa menentukan spesifikasi bangunan yang sedang dalam proses pembangunan (Riani et al., 2023). Secara tahapan, hampir sama dengan akad murabahah, hanya berbeda di unit yang masih dalam proses pembangunan. Alur pembiayaannya sebagaimana berikut:



Gambar 8. Alur pembiayaan dengan akad istishna'

Akad ketiga, yaitu musyarakah mutanaqishah. Akad ini berbeda dengan kedua akad sebelumnya. Akad ini lebih kepada kepemilikan bersama rumah yang hendak dibeli nasabah (Katili & Rojali, 2023). Porsinya yang nanti dibagi, misalnya harga rumah 500 juta, nasabah memiliki uang 100 juta, maka 400 jutanya dari BSN yang nantinya kepemilikan akan dibayar bertahap oleh nasabah, sesuai dengan ujah yang disepakati.

Ketiga akad ini, boleh dipilih salah satu oleh nasabah tergantung pada kondisi keuangan yang dimiliki oleh nasabah. Dalam melakukan akad ini, tim melakukan pendampingan, agar nasabah betul-betul memahami proses akad yang dilakukan. Selain itu, nasabah membaca kesepakatan dan memahami, tidak hanya menandatangani atau memberikan paraf saja. Berikut foto pendampingan nasabah:



Gambar 9. Pendampingan akad transaksi KPR Sejahtera

Setelah dilakukan dua kegiatan di atas, bisa dievaluasi dengan cara menanyakan secara langsung kepada nasabah tentang pemahaman mereka sebelum dan setelah diberikan edukasi. Nasabah memberikan jawaban, bahwa mereka terbantu dengan adanya program pendampingan ini. Selain mudah dimengerti, alur pelayanan menjadi lebih cepat. Selain dari pihak nasabah, tim juga melakukan evaluasi melalui pihak BSN yang menyatakan terbantu dengan adanya program pendampingan ini, karena proses akad menjadi lebih cepat dan lebih akurat.



Gambar 10. Proses evaluasi Bersama dosen dan pihak BSN

Kesimpulan

Dalam pengabdian, didapatkan bentuk literasi dan pemahaman yang dimiliki oleh nasabah. Melalui proses ini, nasabah menjadi lebih paham tentang akad pembiayaan yang dilakukan di perbankan syariah. Selain itu, juga memahami kontrak/akad yang disepakati, sehingga ketika ada hal yang tidak diinginkan, bisa diselesaikan.

Rekomendasi dari hasil pengabdian ini yaitu pendampingan berkali-kali kepada nasabah pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah. Pendampingan tidak hanya diberikan pada saat awal mengajukan pembiayaan, tetapi juga pada saat pencairan dana, dan perlu didampingi dan diedukasi tentang pembayaran angsuran, agar tidak bermasalah.

Ucapan Terima Kasih

Terimakasih disampaikan kepada pimpinan dan seluruh karyawan BSN KC Jember yang telah banyak membantu menyelesaikan proses pengabdian ini.

Terimakasih juga kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan surat tugas kepada tim untuk melakukan pengabdian di BSN KC Jember, serta terimakasih kepada nasabah BSN KC Jember yang telah bersedia menjadi objek pengabdian.

Daftar Pustaka

- Alim, M. N., Marasabessy, R. H., Maulana, I., Muchtar, E. H., Junaedi, E., & Hidayat, W. (2023). Improving Literacy of Forbidden Selling and Buying in Contemporary Transactions Through Service-Learning Method. *Al-Arkhabii: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 3(3). https://doi.org/10.51590/jpm_assunnah.v3i3.567
- Elrangga, G. B. (2016). Analisis Pengaruh Tingkat Pendapatan, Jumlah Tanggungan Keluarga, Tingkat Pendidikan, Usia, Dan Lokasi Perumahan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN (studi kasus kota Malang tahun 2014). *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*.
- Fuster, A., Plosser, M., Schnabl, P., & Vickery, J. (2019). The Role of Technology in Mortgage Lending. In *Review of Financial Studies* (Vol. 32, Number 5). <https://doi.org/10.1093/rfs/hhz018>
- Gerardi, K., Goette, L., & Meier, S. (2013). Numerical ability predicts mortgage default. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 110(28). <https://doi.org/10.1073/pnas.1220568110>
- Kamal, J. (2022). Problematika Pada Perbankan Syari'ah (Kontrak Pembiayaan Murabahah). *Jurnal An-Nahl*, 9(1), 18–27. <https://doi.org/10.54576/annahl.v9i1.44>
- Katili, A. M., & Rojali, A. (2023). Musyarakah Mutanaqishah. *ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11). <https://doi.org/10.56799/jim.v2i11.2419>
- Kristianti, T., Oktaviansyah, A. R., & Putri, F. A. (2023). Implementation Of Service-Learning Method As The Impactful Learning Strategy In Basic Education. *As-Sidanah : Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 5(2). <https://doi.org/10.35316/assidanah.v5i2.328-341>
- Kusnan, Osman, M. D. H. Bin, & Khalilurrahman. (2022). Maqashid Al Shariah in Economic Development: Theoretical Review of Muhammad Umer Chapra's Thoughts. *Millah: Journal of Religious Studies*, 21(2). <https://doi.org/10.20885/millah.vol21.iss2.art10>
- Lestari, Rr. H. S., Damayanti, A. K., & Masuwd, M. A. (2025). Optimising Societal Welfare: The Strategic Role of Maqashid Shariah and Maslahah in Contemporary Islamic Economics and Business. *Al-Insyiroh: Jurnal Studi Keislaman*, 11(1).
- Long, J., & Zhuang, L. (2025). Housing finance and inequality: Mortgage debt in urban

- China. *Habitat International*, 161. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103411>
- Qolbi, M. B. S., Puteh, T. N., Rivandi, R., & Rozikin, C. (2025). Prediksi Harga Rumah Di Jakarta Pusat Menggunakan Algoritma Machine Learning. *Jurnal Ilmu Komputer Dan Bisnis*, 16(1). <https://doi.org/10.47927/jikb.v16i1.840>
- Rahmawan, M. D., Pradana, M., & Yunani, A. (2025). Measuring Indonesian Intention to Use Islamic Mortgage: A Quantitative Approach. *Journal of Ecohumanism*, 4(1). <https://doi.org/10.62754/joe.v4i1.5939>
- Ratnasari, R. T., Mahmudi, W. L., & Luthfi, F. (2021). Determinants of Murabahah Financing for Microfinance. *Review of International Geographical Education Online*, 11(4), 255–270. <https://doi.org/10.33403/rigeo.800643>
- Raynaldi, M. R., Irfansyah, P., & Lestari, M. (2024). Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Rumah Terbaik dengan Metode Weighted Product. *DoubleClick: Journal of Computer and Information Technology*, 7(2).
- Riani, Y., Efiza, H. F., & Fitri, R. (2023). Penerapan Pembiayaan Akad Istishna Pada Bank Syariah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(6). <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i6.241>.
- Saputra, N. F., Rahman, A., & Nugroho, R. S. P. (2025). Analisis Implementasi Program Tiga Juta Rumah Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 5(3). <https://doi.org/10.57250/ajsh.v5i3.2128>.
- Stiorini, L., & Vietha Devia SS. (2024). Determinan Permintaan Kpr Flpp Pada PT. Bank BTN KANTOR CABANG Syariah. *Contemporary Studies in Economic, Finance and Banking*, 3(1). <https://doi.org/10.21776/csefb.2023.03.1.15>
- Tabrozi, D. (2025). Ijtihad Maqashid Sharia in the Thought of Asy-Syatibi and Muhammad At-Tahir Ibn Ashur. *Al-Mazaahib*, 13(1). <https://doi.org/10.14421/al-mazaahib.v13i1.4068>