

ANALISIS PERBANDINGAN BUNGA EFEKTIF BERBAGAI SKEMA PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Laporan Tugas Akhir

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil (S.T.) dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

TIUR PURNAMA HUTAURUK

NPM : 05 02 12282



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2010**

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir Sarjana (S-1)

ANALISIS PERBANDINGAN BUNGA EFEKTIF BERBAGAI SKEMA PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh :

TIUR PURNAMA HUTAURUK

NPM : 05 02 12282

telah disetujui oleh para pembimbing di Yogyakarta,
pada tanggal 15 September 2010

Pembimbing I,



Ir. Eko Setyanto, MCM.

Pembimbing II,



Ir. AY. Harijanto S., M.Eng.

Disahkan oleh
Program Studi Teknik Sipil,
Ketua,



Ir. F. X. Junaedi Utomo, M.Eng.

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir Sarjana (S-1)

ANALISIS PERBANDINGAN BUNGA EFEKTIF BERBAGAI SKEMA PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)



Oleh :

TIUR PURNAMA HUTAURUK

NPM : 05 02 12282

telah diuji dan disetujui oleh :

nama penguji	tanda tangan	tanggal
Ketua : Ir. Eko Setyanto, MCM		2 September 2010
Anggota : Ferianto Rahardjo, S.T., M.T.		2 September 2010
Anggota : Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.		2 September 2010

INTISARI

ANALISA PERBANDINGAN BUNGA EFEKTIF BERBAGAI SKEMA PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR), Tiur Purnama Hutaeruk, NPM 050212282, Tahun 2010, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Ketika hendak memiliki rumah, orang tidak mempunyai kecukupan finansial sementara kebutuhan tersebut sangat mendesak. Di sinilah peran lembaga keuangan yang dapat memberikan pinjaman atau kredit konsumtif yang sering disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Lembaga keuangan ini berupa bank umum maupun bank perkreditan rakyat (BPR) yang berjalan berdasarkan sistem konvensional maupun sistem syariah (berbasis ekonomi Islam). Tugas Akhir ini bermaksud mengetahui sistem perhitungan KPR konvensional berbasis bunga dan KPR syariah berakad murabahah dari masing-masing bank Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), mengetahui tarif suku bunga sehingga dapat dihitung bunga efektif dan beban bunga riil sebenarnya yang ditanggung debitur KPR selama jangka waktu pinjaman.

Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah dengan studi literatur dan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap bank di Daerah Istimewa Yogyakarta dan salah satu debitur yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengolahan data dilakukan untuk mendapatkan nominal bunga atau margin keuntungan per bulan, total nominal bunga atau margin keuntungan, besar angsuran per bulan, dan total angsuran. Parameter yang digunakan untuk mengetahui KPR yang menguntungkan yaitu dengan menggunakan *Rate Return on Loans* untuk mengetahui rasio persentase imbalan (bunga dan margin keuntungan) yang diterima oleh bank terhadap total pinjaman. Setelah itu, dibandingkan beban bunga riil dari beberapa bank di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan juga dicari selisih bunga riil pada jangka waktu 5 dan 10 tahun.

Hasil yang didapatkan menunjukkan perbandingan beban bunga efektif dari bank konvensional dan bank syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Preferensi kepada debitur tidak cenderung pada salah satu jenis produk bank tertentu, karena beban bunga efektif dianggap dapat bersaing baik dari bank syariah maupun bank konvensional, sehingga debitur secara bebas akan memilih bank mana yang lebih sesuai kebutuhan. Secara keseluruhan selisih bunga efektif untuk tenor 10 tahun hampir 2x lipat dari tenor 5 tahun, sehingga semakin lama jangka waktu pinjaman, semakin besar beban bunga efektif yang ditanggung oleh Debitur.

Kata kunci: kredit pemilikan rumah (KPR), bank syariah, bank konvensional, suku bunga.

KATA PENGANTAR

Sejak semula hingga selama-lamanya segala kemuliaan hanya bagi Yehowah Semesta Alam Yang Mahaesa, yaitu Tuhan Yesus Kristus dari Nazaret, Bapa, Sahabat, dan Penolongku. Begitu mulia kasih, kasih setia, dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini yang berjudul **ANALISA PERBANDINGAN BUNGA EFEKTIF BERBAGAI SKEMA PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**.

Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini merupakan deskripsi lengkap tentang penelitian yang penulis lakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam penyelesaian kuliah pada Program Studi Teknik Sipil dan meraih gelar Sarjana Teknik (S.T.) dari Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Seperti kata Pengkhotbah, *“Berdua lebih baik daripada seorang diri, kerana bersama-sama mereka dapat bekerja dan hasilnya lebih baik.”* (Pengkhotbah 4:9 *Today’s Malay Version*), penulis percaya bahwa penelitian ini menjadi lebih baik karena banyak mendapat bantuan dari semua pihak berupa doa, dorongan, dana, dan dukungan. Oleh karena itu, dengan mengucap syukur karena mendapat banyak bantuan, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ir. Dr. A. M. Ade Lisantono, M.Eng. selaku Dekan Fakultas Teknik dan Ir. F. X. Junaedi Utomo, M.Eng. selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil;
2. Ir. Eko Setyanto, MCM., selaku Dosen Pembimbing I dan Ir. Harijanto Setiawan, M.Eng., selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan;
3. Ferianto Raharjo, S.T., M.T. dan Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., selaku dosen penguji pada sidang/pendadaran skripsi pada 2 September 2010;
4. para pegawai bank di Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan informasi yang dibutuhkan penulis;

5. seluruh dosen fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah bersedia mendidik, mengajar dan memberikan ilmunya kepada penulis;
6. karyawan Tata Usaha Fakultas Teknik yang banyak memberikan bantuan bagi penulis dalam proses akademik dan administratif sebelum dan selama mengerjakan skripsi;
7. keluargaku: Bapak, Mama, Ferdi, Lidia dan tompel; terima kasih semua doa, dukungan moral, dan financial serta perhatian, semangat dan kasih sayang dalam sepanjang hidupku;
8. abang'ku Ricardo Hutapea; terima kasih untuk kesabaran, perhatian dan pelajaran hidup yang membuatku semakin dewasa dalam bertindak dan buat hari yang indah yang telah kita lalui bersama dalam susah maupun senang.
9. semua teman-teman seperjuangan; Posa, Grace, Toso, Elyn, Revyulita, Naomi, K'Laura, Desi, Rahmad, Hendra, Katrin, Wulan, Adit, Nia, Dinar, Brown, K'Indra, Oni, Adi; terima kasih untuk kisah klasik selama di Yogyakarta.
10. teman-teman yang ku'sayangi; Hesty, Rina, Fina, Meyti, Ibeth, Ilona, Lily. Walau kita jauh, tetapi kita tetap teman baik yang selalu memberi dukungan satu sama lain.
11. semua pihak dan teman-teman sekalian yang tidak dapat aku sebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya, terima kasih telah mewarnai hidup aku!

Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, terdapat banyak kekurangan karena banyaknya keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kesempatan. Tetapi, percayalah: dalam penelitian ini, penulis benar-benar berusaha berbuat jujur, tanpa manipulasi dan tanpa kepalsuan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca sekalian, dan juga terutama keberlanjutan dari penelitian ini.

Kiranya Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca sekalian dan bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Terima kasih. Tuhan Yesus Kristus Dari Nazaret memberkati!

Sleman, 7 September 2010

Penulis,

Tiur Purnama Hutaeruk
NPM 050212282



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
INTISARI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Batasan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Keaslian Penelitian	5
1.6 Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Pengertian Hukum Perbankan.....	7
2.2 Teori Bunga.....	8
2.3 Bank.....	10

2.4 Kredit dan Pembiayaan	17
2.5 Pemilikan Rumah.....	33
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	49
3.1 Metode Pengumpulan Data	49
3.2 Metode Analisis Data	51
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	58
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	58
4.2 Perhitungan Bunga Efektif.....	67
4.3 Analisa Hasil Perhitungan Bunga Efektif.....	108
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	114
5.1 Kesimpulan	114
5.2 Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	117
LAMPIRAN	121

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	13
Tabel 2.2	Contoh Perhitungan Flat Rate.....	20
Tabel 2.3	Contoh Perhitungan Sliding Rate.....	22
Tabel 2.4	Contoh Perhitungan Annuity Rate.....	23
Tabel 2.5	Contoh Perhitungan Floating Rate.....	25
Tabel 2.6	Perbedaan Suku Bunga Tetap & Suku Bunga Mengambang.....	26
Tabel 3.1	Data Rumah & Developer.....	50
Tabel 3.2	Data Debitur.....	50
Tabel 4.1	Data Perhitungan FPR Untuk 5 Tahun.....	68
Tabel 4.2	Bunga Riil BNI Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	72
Tabel 4.3	Bunga Riil BNI Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	74
Tabel 4.4	Bunga Efektif BNI untuk Pembelian Rumah.....	75
Tabel 4.5	Bunga Riil BRI Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	76
Tabel 4.6	Bunga Riil BRI Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	77
Tabel 4.7	Bunga Efektif BRI untuk Pembelian Rumah.....	78
Tabel 4.8	Bunga Riil BTN Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	79
Tabel 4.9	Bunga Riil BTN Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	81
Tabel 4.10	Bunga Efektif BTN untuk Pembelian Rumah.....	82
Tabel 4.11	Bunga Riil Mandiri Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	83
Tabel 4.12	Bunga Riil Mandiri Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	84
Tabel 4.13	Bunga Efektif Mandiri untuk Pembelian Rumah.....	85
Tabel 4.14	Bunga Riil CIMB Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	87
Tabel 4.15	Bunga Riil CIMB Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	88
Tabel 4.16	Bunga Efektif CIMB Niaga untuk Pembelian Rumah.....	89
Tabel 4.17	Bunga Riil Danamon Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	90
Tabel 4.18	Bunga Riil Danamon Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	91
Tabel 4.19	Bunga Efektif Danamon untuk Pembelian Rumah.....	92

Tabel 4.20	Bunga Riil BCA Untuk Pembelian Rumah 5 Tahun.....	93
Tabel 4.21	Bunga Riil BCA Untuk Pembelian Rumah 10 Tahun.....	95
Tabel 4.22	Bunga Efektif CIMB Niaga untuk Pembelian Rumah.....	96
Tabel 4.23	Data Perhitungan KPR Untuk 5 Tahun.....	97
Tabel 4.24	Bunga Riil BNI Syariah Untuk Pembelian Rumah Baru.....	99
Tabel 4.25	Bunga Efektif BNI Syariah untuk Pembelian Rumah.....	100
Tabel 4.26	Bunga Riil BRISyariah Untuk Pembelian Rumah Baru.....	101
Tabel 4.27	Bunga Efektif BRISyariah untuk Pembelian Rumah.....	102
Tabel 4.28	Bunga Riil BTN Syariah Untuk Pembelian Rumah Baru.....	103
Tabel 4.29	Bunga Efektif BTN Syariah untuk Pembelian Rumah.....	104
Tabel 4.30	Bunga Riil Bank Syariah Mandiri Untuk Pembelian Rumah Baru.....	105
Tabel 4.31	Bunga Efektif Syariah Mandiri untuk Pembelian Rumah.....	106
Tabel 4.32	Bunga Riil CIMB Syariah Untuk Pembelian Rumah Baru.....	107
Tabel 4.33	Bunga Efektif CIMB Syariah untuk Pembelian Rumah.....	108
Tabel 4.34	Hasil Perhitungan Bunga Efektif Pembelian Rumah Untuk Bank Konvensional.....	108
Tabel 4.35	Hasil Perhitungan Bunga Efektif Pembelian Rumah Untuk Bank Syariah.....	109
Tabel 4.36	Hasil Perhitungan Bunga Efektif Pembelian Rumah Untuk Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	112

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Alur Transaksi KPR Konvensional.....	38
Gambar 2.2	Skema Alur Transaksi KPR Dengan Akad Murabahah.....	42
Gambar 2.3	Skema Alur Transaksi KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	44
Gambar 2.4	Skema Alur Transaksi KPR Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	47
Gambar 4.1	Grafik Perhitungan Bunga Riil Pembelian Rumah Untuk Bank Konvensional.....	109
Gambar 4.2	Grafik Perhitungan Bunga Riil Pembelian Rumah Untuk Bank Syariah.....	110
Gambar 4.3	Grafik Perhitungan Bunga Riil KPR Untuk Bank Konvensional & Syariah.....	112

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran a1	BNI Untuk 10 Tahun.....	121
Lampiran b1	BRI Untuk 5 Tahun.....	126
Lampiran b2	BRI Untuk 10 Tahun.....	129
Lampiran c1	BTN Untuk 5 Tahun.....	134
Lampiran c2	BTN Untuk 10 Tahun.....	137
Lampiran d1	MANDIRI Untuk 5 Tahun.....	142
Lampiran d2	MANDIRI Untuk 10 Tahun.....	145
Lampiran e1	CIMB Niaga Untuk 5 Tahun.....	150
Lampiran e2	CIMB Niaga Untuk 10 Tahun.....	153
Lampiran f1	DANAMON Untuk 5 Tahun.....	158
Lampiran f2	DANAMON Untuk 10 Tahun.....	161
Lampiran g1	BCA Untuk 5 Tahun.....	166
Lampiran g2	BCA Untuk 10 Tahun.....	169
Lampiran h1	BNIsyariah Untuk 5 Tahun.....	174
Lampiran h2	BNIsyariah Untuk 10 Tahun.....	176
Lampiran i1	BRI Syariah Untuk 5 Tahun.....	179
Lampiran i2	BRI Syariah Untuk 10 Tahun.....	181
Lampiran j1	BTN Syariah Untuk 5 Tahun.....	184
Lampiran j2	BTN Syariah Untuk 10 Tahun.....	186
Lampiran k1	Mandiri Syariah Untuk 5 Tahun.....	189
Lampiran k2	Mandiri Syariah Untuk 10 Tahun.....	191
Lampiran l1	CIMB Niaga Syariah Untuk 5 Tahun.....	194
Lampiran l2	CIMB Niaga Syariah Untuk 10 Tahun.....	196