

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Pada masa sekarang tampak secara jelas bagaimana bidang konstruksi telah berkembang sedemikian pesat dan sungguh-sungguh mempengaruhi kehidupan masyarakat. Banyak bangunan hasil konstruksi yang telah di bangun untuk memenuhi berbagai permintaan dan kebutuhan masyarakat dengan tujuan komersial seperti properti atau yang sering disebut *real estate*. Properti berasal dari kata aslinya dalam bahasa Inggris, yang arti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan di atasnya (Echols, 1996). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga (2001), properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta saran dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan atau bangunan yang dimaksudkan.

Rumah tinggal dalam manajemen properti berupa rumah dalam kompleks perumahan, rumah susun atau apartemen dan yang sekarang lebih marak berkembang adalah rumah yang sekaligus difungsikan sebagai tempat usaha, yaitu rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan). Rumah tinggal ini sengaja dibangun dan dikembangkan melalui investasi ekonomi oleh pengembang (*developer*) dengan tujuan komersial baik di jual maupun disewakan. Pemilikan rumah dapat dilihat dari tiga sudut kepentingan, yaitu pemerintah, perusahaan swasta pengembang dan masyarakat umum yang selalu berkeinginan memiliki rumah.

Pembangunan perumahan yang efisien akan mampu mendorong perekonomian Nasional. Oleh karena itu pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat menyelenggarakan program subsidi rumah bagi masyarakat untuk memiliki rumah sederhana atau rumah sangat sederhana sebagai terobosan baru dalam pembiayaan perumahan. Dari sudut kepentingan perusahaan pengembang, antusiasme pemilikan rumah oleh masyarakat umum menjadi potensi ekonomi yang menggiurkan yang dapat direalisasikan melalui investasi pengembangan. Secara demografis, dampak dari pertumbuhan penduduk setiap tahun membuat semakin bertambah pula kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah (Ariyati, 2008). Dari sudut kepentingan masyarakat umum, memiliki rumah (papan) merupakan salah satu pemenuhan kebutuhan primer dalam hidup, selain sandang dan pangan; walaupun terkadang terdapat tujuan lain, yaitu investasi properti.

Sering kali ketika hendak memiliki rumah, orang tidak mempunyai kecukupan finansial sementara kebutuhan tersebut sangat mendesak. Di sinilah peran sudut kepentingan keempat, yaitu lembaga keuangan yang dapat memberikan pinjaman untuk membeli, membangun atau menyewa. Lembaga keuangan ini berupa bank umum maupun bank perkreditan rakyat (BPR) yang berjalan berdasarkan sistem konvensional maupun sistem syariah (berbasis ekonomi Islam). Pinjaman yang diberikan ini berupa kredit konsumtif dan sering disebut dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam sistem bank konvensional, sedangkan dalam sistem dalam sistem bank syariah disebut Kredit Pemilikan Rumah Syariah dan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah atau dalam

istilah yang dikeluarkan baru-baru ini oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat: Kepemilikan Perumahan Rakyat Syariah (KPRS) atau Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Hal ini disebabkan dunia ekonomi syariah lebih cenderung menyukai penggunaan istilah pembiayaan dibandingkan kredit.

Dalam pengucuran KPR, bank bersaing menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah konvensional (KPR) dengan sistem pembayaran KPR yang berbeda dan dengan bunga nominal yang rendah untuk dapat menarik konsumen. KPR di setiap bank memiliki tingkat bunga dan sistem perhitungan bunga yang berbeda antar bank yang satu dengan bank yang lainnya, yang terdiri dari sistem bunga *flat* (datar), anuitas dan bunga efektif. Dalam sistem bunga *flat*, nominal cicilan serta angsuran pokok ditambah bunga dalam cicilan flat selama periode KPR tanpa terpengaruh fluktuasi bunga pasar. Pada sistem anuitas, nominal cicilan setiap bulan tetap selama bunga pasar tidak berubah. Cicilan dihitung dari faktor bunga yang terdapat dalam anuitas berdasarkan saldo KPR tahunan, dimana porsi angsuran bunga dan pokok dalam cicilan perbulan tetap selama setahun meskipun saldo KPR setiap bulan berkurang. Percepatan perlunasan dalam sistem anuitas tidak dikenakan penalti karena di tahun-tahun awal bank telah meraup bunga yang cukup besar (Santoso, 2006). Sistem bunga efektif sama dengan anuitas, bedanya angsuran bunga dihitung dari saldo KPR bulanan sehingga tiap bulan bunga yang dibayar berubah sesuai saldo KPR. Total bunga yang dibayar nasabah dalam sistem efektif lebih kecil dari anuitas. Hanya saja sistem efektif lebih rentan terhadap fluktuasi bunga pasar, jika bunga naik maka cicilan KPR berikutnya langsung ikut naik (Pertiwi, 2006, p.44).

Dalam tugas akhir ini, dibahas mengenai perbandingan besar bunga dengan berbagai skema pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) melalui produk bank syariah (pembiayaan) dan produk bank konvensional (kredit) khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Perbandingan besar bunga tersebut dibahas dengan menghitung beban bunga riil yang dibebankan kepada nasabah ketika pokok pinjaman dan periode pinjaman adalah sama.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan topik tugas akhir, dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana menghitung bunga riil (bunga efektif) yang dibebankan kepada nasabah KPR berdasarkan sistem pembayaran KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional dan bank syariah ketika pokok pinjaman adalah sama.
2. Membandingkan bunga riil (bunga efektif) yang dibebankan kepada nasabah KPR jika periode pinjaman adalah 5 tahun dan 10 tahun.

### **1.3 Batasan Masalah**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis membuat batasan masalah yang akan diteliti sebagai berikut.

1. Perbandingan tingkat suku bunga dengan berbagai cara sistem simulasi perhitungan KPR yang diajukan oleh Bapak Nur Opik Purwansyah, S.T.
2. Produk bank yang digunakan adalah bank konvensional dan bank syariah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. Perbandingan dilakukan terhadap aspek finansial saja. Aspek administratif dan lainnya tidak terlalu menjadi fokus pembahasan.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang diatas, maka dibuat tujuan penulisan untuk :

1. Mengetahui sistem perhitungan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) untuk masing-masing bank Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)
2. Mengetahui tarif suku bunga sehingga dapat dihitung bunga efektif dari masing-masing bank Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)
3. Mengetahui beban bunga riil sebenarnya yang ditanggung nasabah KPR jika periode pinjaman adalah 5 tahun dan 10 tahun.

#### **1.5 Keaslian Penelitian**

Penelitian Tugas Akhir mengenai Perbandingan Tingkat Suku Bunga Dengan Berbagai Skema Pembayaran Kredit Pemilikan (KPR), sejauh ini belum pernah dilakukan di Indonesia menurut sepengetahuan penulis.

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

Melalui penulisan ini diharap manfaat yang didapatkan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan informasi bagi para pembaca agar dapat lebih jelas dalam memahami sistem pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam

pembelian rumah dan mengetahui beban bunga riil yang sebenarnya ditanggung oleh konsumen

2. Memberikan rekomendasi kepada calon pembeli rumah *real estate* atau yang akan mengajukan KPR kepada bank untuk dapat memilih produk bank mana yang paling menguntungkan dari segi finansial
3. Memberikan referensi kepada perusahaan developer agar dapat mengadakan kerja sama dengan bank yang mempermudah calon pembeli atau mengajukan model KPR bank tertentu kepada calon pembeli yang paling menguntungkan mereka.

