

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pada akhir 2007, kebutuhan perumahan di Indonesia semakin meningkat. Di lain pihak, daya beli rumah rakyat Indonesia semakin mengalami penurunan, terutama pada periode inflasi tinggi, yang diikuti kenaikan suku bunga. Namun, ada satu fenomena yang patut dicermati, yaitu permintaan akan perumahan tetap tumbuh meskipun tingkat yang menurun, karena pada umumnya manusia membutuhkan tempat tinggal yakni rumah. Setiap manusia pasti menginginkan rumah yang nyaman untuk berlindung, rumah yang sebagian tempat berkumpul dan berkomunikasi anggota keluarga. Jika masyarakat mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan maka ia bisa membeli rumah dengan cara tunai atau lunas. Namun tidak sedikitnya masyarakat yang membeli rumah dengan cara cicilan dengan jangka waktu tertentu. Hal ini dikarenakan pembayaran secara cicilan lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran tunai.

Kebutuhan akan rumah telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap dan membuat produk bank tersebut. Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di sebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan rumah secara cicilan.

KPR merupakan produk bank yang memberikan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap keinginan untuk memiliki rumah,

namun dana yang dimiliki seseorang masih terbatas. KPR merupakan salah satu jenis kredit jenis jangka panjang. Jangka waktu kredit KPR biasanya dari lima sampai dengan dua puluh lima tahun dan dengan bunga yang mengikuti pasar. Bank membiayai pembelian rumah kemudian bank menyimpan sertifikat rumah sebagai jaminan kredit.

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangatlah dominan. Secara umum, perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dan menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang. Begitu juga dengan bank syariah, bank syariah juga berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional bank syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk bank syariah.

KPR ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah yang masuk ke Indonesia pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan berdasarkan prinsip syariah, salah satunya adalah bank syariah. Bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, kini bank syariah juga mengeluarkan produk KPR dengan berbasiskan

syariah Islam. Kehadiran hunian syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang menggunakan fasilitas pembiayaan KPR ke bank syariah. Meski begitu, KPR bank konvensional yang terlebih dahulu ada tetap tidak kehilangan nasabahnya.

Bank-bank yang menguncurkan dana KPR yang telah dijalankan oleh bank konvensional adalah:

1. Bank Mandiri
2. Bank Panin
3. Bank CIMB Niaga
4. Bank Central Asia (BCA)
5. Bank Negara Indonesia (BNI)
6. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
7. Bank Tabungan Negara (BTN)

Diantara bank konvensional tersebut bank BNI menjalankan program KPR sudah cukup lama. BNI berdiri sejak 1946, BNI yang dahulu dikenal sebagai Bank Negara Indonesia, merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh Pemerintah Indonesia

BNI meluncurkan program BNI Griya terkait dengan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah. BNI memiliki 2 skema suku bunga kpr, yakni suku bunga *fixed* dan suku bunga *floating*. BNI memili promo kpr dengan suku bunga fixed pada 2 atau 3 tahun pertama, setelah itu pada tahun ke 4 suku bunga kpr BNI yang

berlaku adalah suku bunga *floating* . Apabila masa promo *fixed* dan *floating* habis maka akan berlaku suku bunga floating sesuai Bi rate sebesar 13,5%.

Pada tahun 2007 BNI mulai meluncurkan program baru yaitu KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Subsidi). KPRS ini menggunakan suku bunga efektifitas dengan bunga awal tahun 6,75% pada 2 tahun pertama dan selanjutnya bunga berubah menjadi 7,77%. Pada waktu waktu tertentu bunga akan berubah sesuai dengan BI rate.

Begitu juga dengan perbankan syariah, tidak semua perbankan syariah menawarkan produk pembiayaan KPR syariah. Beberapa pembiayaan bank syariah yang menawarkan produk KPR Syariah adalah:

1. Bank Muamalat Indonesia (BMI),
2. Bank CIMB Niaga Syariah,
3. BTN Syariah
4. Bank Danamon Syariah
5. BNI Syariah,
6. Bank Mandiri Syariah (BSM),
7. Bank Bukopin Syariah, dll.

Diantara perbankan syariah tersebut, bank yang menjalankan prinsip-prinsip syariah adalah Bank Syariah Mandiri (BSM). Selain itu Bank Syariah Mandiri juga mempunyai sistem penyaluran dana untuk hunian syariah sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem pembiayaan yang digunakan dalam pembiayaan hunian syariah di BSM adalah pembiayaan *Murabahah*.

PT. Bank Syariah Mandiri, ialah salah satu industri perbankan yang menganut sistem syariah yang pangsa pasarnya saat ini telah cukup besar. Hal tersebut dapat terlihat dari banyaknya cabang Bank Syariah Mandiri yang ada sekarang dibanding dari awal berdirinya (1999). Salah satu kantor cabang dari Bank Syariah Mandiri berada di Kota Pekanbaru. Dalam perkembangannya, Bank Syariah Mandiri sekarang ini telah memiliki banyak produk, baik itu produk penghimpunan dana seperti tabungan, giro, dan deposito, maupun produk pembiayaan, seperti yang penulis akan bahas yakni produk Pembiayaan Griya BSM. Dalam praktiknya, Bank Syariah Mandiri banyak menggunakan berbagai akad, misalnya *mudharabah*, *ijarah*, *wadiah*, tetapi akan yang di gunakan Bank Syariah Mandiri cabang Pekanbaru yakni akad *murabahah*. Bank Syariah Mandiri memberikan dana pembiayaan rumah berakad *Murabahah* yang dinamakan Griya BSM.

*Al Murabahah*, yaitu kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas. Istilah *murabahah* di perbankan syariah berbeda dengan kredit konsumtif pada bank konvensional. Dalam PSAK nomor 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 menjelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pada pelaksanaan *murabahah*, bank penyedia KPR syariah pada awalnya bertindak sebagai pembeli rumah yang

diinginkan nasabah, kemudian bank tersebut akan menjual kembali kepada nasabah dengan pembayaran bertahap, kemudian nasabah mencicil setiap bulanya sesuai yang telah disepakati kedua belah pihak. Namun dalam KPR konvensional, bank menyediakan dana kepada nasabah untuk menutupi kebutuhan membeli rumah. Jadi, istilahnya dalam KPR konvensional menggunakan konsep pinjam meminjam.

Berikut merupakan perbandingan jumlah nasabah yang menggunakan produk KPR di BSM dan BNI tahun 2015-2017:

**Tabel I.1**  
**Jumlah Nasabah Yang Menggunakan Produk KPR**

Tahun	BSM	BNI
2015	21	23
2016	26	89
2017	34	224

Sumber : BSM dan BNI

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2015 jumlah nasabah yang menggunakan produk KPR pada PT BSM sebanyak 21 orang dan PT BNI 23 orang, tahun 2016 jumlah nasabah yang menggunakan produk KPR pada PT BSM sebanyak 26 orang dan PT BNI 89 orang, dan tahun 2017 jumlah nasabah yang menggunakan produk KPR pada PT BSM sebanyak 34 orang dan PT BNI 224 orang.

Adanya perbedaan sistem yang diterapkan pada Bank Konvensional khususnya Bank Negara Indonesia (BNI) dan KPR Syariah pada Bank Syariah khususnya Bank Mandiri Syariah (BSM) terkait Kredit Pemilikan Rumah maka

diperlukan penelitian berkaitan dengan kedua sistem tersebut. Perbandingan yang menjadi objek penelitian ini khusus untuk pembiayaan rumah bekas dan renovasi,

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu “Bagaimana perbandingan sistem pembiayaan KPR pada bank konvensional dalam hal ini Bank Negara Indonesia dan pembiayaan KPR syariah pada Bank Syariah Mandiri ?”

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

- a. Mengetahui sistem pembiayaan KPR bank konvensional khususnya Bank Negara Indonesia (BNI) dan Sistem Pembiayaan KPR Syariah khususnya Bank Syariah Mandiri (BSM) di Pekanbaru.
- b. Mengetahui proses dan prosedur pengajuan pembiayaan KPR pada Bank Negara Indonesia dan Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Mandiri

### **2. Manfaat Penelitian**

Pelaksanaan penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti maupun tempat atau perusahaan yang menjadi objek penelitian. Oleh karena itu, terdapat beberapa manfaat yang diharapkan bagi peneliti ini. Adapun manfaaat penelitian yang diharapkan sebagai berikut:

- a. Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan penulis yaitu dengan memadukan pengetahuan yang terdapat pada perusahaan dan pada teori yang di dapatkan di bangku kuliah berkenaan dengan manajemen keuangan pada khususnya. Selain itu penulis juga dapat lebih mengetahui perbedaan aplikasi perbankan kpr dan kpr syariah.

b. Perusahaan

Sebagai sumber informasi bagi lembaga-lembaga terkait tentang perbedaan sistem pembiayaan kredit kepemilikan rumah antara bank konvensional dan bank syariah.

c. Lingkungan

Penelitian dalam skripsi ini juga dapat menjadi salah satu bahan bacaan untuk menambah pengetahuan mengenai konsep, sistem pembiayaan kpr bank konvensional dan bank syariah. Masyarakat juga bisa memilih apakah ingin menggunakan bank konvensional atau bank syariah dalam perkreditan hunian.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan masalah yang ada, maka penulisan penelitian ini nantinya akan dibagi menjadi beberapa bab, yaitu:

BAB I           Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II          Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini dibahas landasan teori yang mendukung yaitu pengertian bank konvensional, bank syariah dan pembiayaan KPR.

### BAB III Metodologi Penelitian

Dalam bab ini penulis akan menguraikan metodologi penelitian meliputi objek penelitian, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

### BAB IV Gambaran Umum Perusahaan

Dalam bab ini berisi tentang gambaran umum perusahaan yang meliputi sejarah berdirinya PT Bank Negara Indonesia dan PT Bank Syariah Mandiri, visi, misi perusahaan, produk perusahaan dan struktur organisasi perusahaan, dan hal lain yang berhubungan dengan pembiayaan KPR.

### BAB V Pembahasan

Bab ini akan berisi pembahasan masalah yang diajukan dalam penelitian ini.

### BAB VI Penutup

Pada bab ini penulis akan membuat simpulan dan saran yang diperoleh dari pembahasan yang ada pada bab V.