

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Populasi manusia meningkat dari hari ke hari mengakibatkan kebutuhan juga makin tinggi, terutama kebutuhan tempat tinggal. Padatnya jumlah penduduk di kota besar menyebabkan sulitnya mempunyai tempat tinggal yang menjadi dambaan setiap orang, dan meningkatnya jumlah penduduk membuat tempat untuk membangun rumah semakin sempit. Keadaan ini memicu tingginya harga sebuah rumah akhir-akhir ini.

Ada banyak hal yang bisa dilakukan orang agar terpenuhi kebutuhan dasar perumahan mereka. Pada saat inilah peran bank hadir untuk membantu penjual dan pembeli dalam memberikan kemudahan pembiayaan kepemilikan rumah secara kredit.<sup>1</sup>

Persaingan antara bank konvensional dan bank syariah dalam menawarkan produk KPR semakin ketat mengakibatkan adanya produk-produk kreatif dan inovatif perbankan ini muncul, baik dalam jenis ataupun faedah yang ditawarkan. Produk kredit perbankan dibedakan menjadi dua yaitu kredit produktif dan kredit konsumtif. Kedua produk memiliki karakteristik yang berbeda. Kredit produktif yaitu kredit yang dipakai guna memajukan bisnis, baik usaha produksi, usaha perdagangan ataupun usaha investasi. Sementara itu kredit konsumtif adalah kredit yang dipakai guna kebutuhan konsumsi. Jenis

---

<sup>1</sup>“Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR”. Artikel diakses pada Kamis 07 Januari 2016 dari <http://www.housing-estate.com>

kredit konsumtif biasanya yang ditawarkan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Usaha agar mendapatkan margin untuk bank salah satunya yaitu memberikan kredit, yakni memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis manfaat yang dialokasikan bank untuk mendapatkan pinjaman kredit perumahan. KPR hadir sebab adanya keinginan yang banyak dikalangan umum agar bisa memiliki tempat tinggal tanpa meningkatkan daya beli masyarakat. Berharap dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah keinginan dari dua belah pihak akan terwujud. Masyarakat mampu mempunyai tempat tinggal bisa dengan cara mencicil agar memungkinkan mereka menyesuaikan pilihan keuangan mereka. Pihak bank pun bisa mendapatkan keuntungan atau bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

KPR awal mula diterapkan oleh bank konvensional, seiring perkembangan zaman, bank syariah juga mengaplikasikan sistem KPR Syariah atau disebut juga KPRS. Munculnya produk KPRS ini memberikan alternatif pembiayaan rumah terhindar dari riba. Salah satunya adalah akad murabahah, yang memberikan jaminan total tagihan setiap bulan yang mesti dibayar oleh setiap nasabahnya. Contohnya membeli rumah dengan harga beli Rp.200 juta. Misalnya, dalam 10 tahun, bank syariah sudah mengambil untung Rp.80 juta. Jadi, harga jual rumah kepada pelanggan yang dicicil selama 10 tahun adalah Rp.280 juta. Pembayaran angsuran bulanan adalah Rp.280 juta dibagi 120 bulan = Rp.2,3 juta perbulan. Adanya KPR dan KPRS ini membagi dua pilihan kepada nasabah dalam memilih kredit rumah. KPR konvensional menggunakan sistem bunga, adapun KPR syariah menerapkan akad jual beli. Apabila dilihat dari bentuknya terdapat 2

macam KPR, yakni KPR Subsidi dan KPR Nonsubsidi. KPR Subsidi merupakan kredit yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam bentuk elemen harga pokok, sementara itu KPR Nonsubsidi merupakan kredit perumahan dimana pembiayaannya dijalankan sendiri atau tidak mendapatkan bantuan subsidi dari pemerintah.

Bank konvensional dan bank syariah yaitu suatu lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas bisnis dan mengutamakan margin. Namun, kedua sistem keuangan ini memiliki perbedaan yang relevan baik dalam basis operasinya, karakter dasar, dan produk yang dihasilkan.

Bank konvensional menginvestasikan dananya dengan cara menghitung suku bunga yang sewaktu-waktu dapat berubah dan dapat diubah secara sepihak oleh industri perbankan, ada tiga metode perhitungan suku bunga pinjaman yakni, *sliding rate* (suku bunga mengambang), *flat rate* (suku bunga tetap) dan *floating rate*.<sup>2</sup> Adapun bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya menurut prinsip syariah, oleh karena itu bank syariah tidak hanya menginginkan keuntungan materi, namun juga keuntungan spiritual.<sup>3</sup>

Murabahah merupakan jenis pembiayaan dalam bank syariah yang sangat digemari para nasabah. Pembiayaan KPR dengan akad murabahah di perbolehkan dengan mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/VI/2000. Menurut Fatwa, salah satu alasan di perbolehkannya dana murabahah yaitu karena masyarakat

---

<sup>2</sup>Lika Tistiani Tuhi, “Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah Studi pada BRI KC.Cilegon dan BRIS KCP.Balaraja”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten (2018), h.4

<sup>3</sup>Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2009), h.61

membutuhkan bantuan dalam mentransfer uang dari bank syariah secara jual beli. Masyarakat juga membutuhkan pendampingan dalam melaksanakan dan meningkatkan kesejahteraan dalam berbagai kegiatan, misalnya kegiatan Akademik Islam, Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah. Hampir semua bank syariah sepakat menaikan harga komoditas akibat penanguhan tersebut. Oleh karena itu, harus memiliki sarana pemberian pembiayaan murabahah kepada pihak yang memerlukan, salah satunya adalah produk KPR.<sup>4</sup>

Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang kebutuhan konsumen dan Usaha Kecil Menengah (UKM) di masyarakat, renovasi rumah, pembiayaan kepemilikan rumah dan lainnya. Murabahah adalah suatu transaksi jual beli suatu barang dimana harga pembeliannya dikonfirmasi oleh pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih tinggi dari keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual merupakan harga beli bank dari penjual ditambah keuntungan. Harga ini harus disertakan dalam kontrak penjualan. Perjanjian ini mengharuskan kedua belah pihak untuk menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayarannya.<sup>5</sup>

Dari sudut pandang Islam, murabahah pada dasarnya adalah penjualan. Perbedaan dari metode penjualan lainnya yaitu bahwa dalam model murabahah, penjual dengan jelas memberitahu pembeli nilai produk dan berapa banyak laba yang akan diperoleh dari nilai tersebut.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Murabahah

<sup>5</sup>Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Produk Perbankan Syariah*. (Jakarta: KARIM Business Consulting, 2001) h.2

<sup>6</sup>Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum, Cet. 1*, (Jakarta: Ghalila Indonesia, 2009). h.95

Proses jual beli menggunakan akad murabahah ini bisa dilakukan menggunakan beragam macam cara yakni, kita bisa membayar *cash* saat mendapat barang, mencicil saat menerima barang, atau dalam bentuk pembayaran langsung dikemudian.

Semakin ketat persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR mengharuskan para nasabah untuk lebih teliti dan pintar, para calon nasabah harus memperhatikan faktor-faktor sebelum memilih pilihan bank mana yang akan dipilih. Beberapa faktor yang wajib diperhatikan oleh calon nasabah KPR sebelum memilih pilihan bank antara lain tarif suku bunga, jenis suku bunga. Salah satu faktor yang akan mempengaruhi berapa banyak cicilan yang akan dibayarkan setiap bulannya dan jumlah pembayaran sampai kredit berakhir adalah jumlah uang yang tersedia dari peminjam.

Saat ini untuk mempunyai rumah sendiri sangat mudah, karena banyak fasilitas pembiayaan pemilikan tempat tinggal secara kredit yang diberikan sang bank. Apalagi syarat ketika ini sedang *booming* pembiayaan tempat tinggal menggunakan prinsip syariah. Bank BJB dan BJB Syariah pun hadir memenuhi permintaan masyarakat.

Bank BJB merupakan suatu bank nasional yang mempunyai produk unggulan yaitu KPR. Munculnya produk dari Bank BJB berharap masyarakat dapat secara mudah mempunyai rumah dengan cara mencicil ke Bank BJB. Adapun di Bank BJBS dikenal sebagai program pembiayaan kepemilikan rumah iB Maslahah. Dalam pembiayaan pemilikan rumah iB Maslahah pada Bank BJBS masih ada sistem dan mekanisme yang wajib diterapkan sang bank, tujuannya supaya pembiayaan prosesnya berjalan lancar dan terhindar dari

pembiayaan bermasalah. Proses pembiayaan yang mengutamakan investasi yang halal dan baik mendatangkan bagi hasil yang diharapkan. Bank BJBS selalu mengutamakan aspek syariah dalam menyalurkan pembiayaanya.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “*Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BJB KC Cilegon dan BJB Syariah KC Serang)*”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan identifikasi masalahnya yaitu sebagai berikut:

1. Padatnya penduduk menjadikan masyarakat sulit untuk mempunyai rumah layak yang menjadi dambaan bagi setiap orang. Akhirnya para bank memberikan solusi dengan menghadirkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Adanya persepsi masyarakat bahwa kredit pada bank konvensional sama dengan pembiayaan murabahah pada bank syariah.
3. Ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam memperlihatkan produk KPR, mengharuskan para nasabah agar lebih teliti dan pintar. Oleh karena itu perlu mengetahui perbedaan dari KPR & KPRS di suatu bank.

## **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi diatas, maka perlu dilakukan pembatasan terhadap kasus yang akan diteliti agar menghindari

kerancuan dan meluasnya kasus yang akan dibahas, maka penulis membatasi masalahnya dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Perbedaan sistem pembiayaan Kredit perumahan dari Bank BJB dan Bank BJBS
2. Data-data yang digunakan dalam penelitian ini dari Bank BJB BJBS
3. Perusahaan yang diteliti Bank BJB & BJBS

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan terkait latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sistem pembiayaan KPR pada Bank BJB KC Cilegon?
2. Bagaimana sistem pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJB Syariah KC Serang?
3. Bagaimana perbandingan KPR pada Bank BJB KC Cilegon dengan pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJB Syariah KC Serang?

#### **E. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui sistem pembiayaan KPR pada Bank BJB KC Cilegon
2. Mengetahui sistem pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJB Syariah KC Serang
3. Menganalisis perbandingan KPR pada Bank BJB KC Cilegon dengan pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJB Syariah KC Serang

#### **F. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu:

1. Bagi penulis

Memperkaya khazanah keilmuan bagi penulis, mengaplikasikan teori, dan menyesuaikan realita di lapangan.

2. Bagi Akademisi

Gagasan, pemahaman, pemikiran, dan hasil penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan dan wawasan tentang produk-produk perbankan syariah khususnya produk pembiayaan konsumtif (perumahan) serta dapat menjadi acuan penelitian lebih lanjut terkait produk pembiayaan kredit pemilikan rumah secara syariah dan konvensional.

3. Bagi Praktisi

Bagi Bank BJB & BJBS, sebagai masukan bagi pelaksanaan yang lebih profesional baik dari segi pelaksanaan barang, jasa, maupun pelaksanaannya sesuai prinsip, dan bagi nasabah untuk lebih selektif memilih pembiayaan perumahan secara konvensional atau syariah.

4. Bagi Pembaca

Hal ini bertujuan untuk memberikan informasi, memperluas pemikiran setiap pembaca, dan memberikan wawasan baru untuk membandingkan KPR pada bank BJB & BJBS.

## **G. Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Di bawah ini adalah beberapa hasil penelitian yang terkait dengan topik penelitian ini. Ini memberikan referensi bagi peneliti dengan memasukannya sebagai perbandingan dan sekaligus membedakannya sebagai berikut:



No.	Nama Peneliti dan Judul Penelitian	Sumber Data, Teknik Analisis Data, dan Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	(Aris Kurniawan) Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Rumah Di Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank CIMB NIAGA	Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dengan staf bagian pemasaran KPR. Teknik analisis data deskriptif. Metode penelitian kualitatif.	Pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri menggunakan murabahah (jual beli) kontrak, sifat margin yang digunakan yaitu kenaikan bertahap atau berjenjang. Bank CIMB Niaga menggunakan kredit dengan instrumen bunga, suku bunga yang berlaku yaitu <i>fixed</i> dan <i>floating</i> . <sup>7</sup>
2.	(Lika Tistiani Tuhu) berjudul Analisis Perbandingan Sistem	Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan studi pustaka.	sistem pembiayaan KPR di BRI KC Cilegon dan BRIS KCP.Balaraja sudah sesuai dengan

---

<sup>7</sup>Aris Kurniawan, "Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional dengan Pembiayaan Rumah di Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri dengan Bank CIMB NIAGA", Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis, Vol 4 No. 1 (Juli 2020).

	Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah (Studi pada BRI KC.Cilegon dan BRIS KCP.Balaraja)	Teknik analisis data deskriptif.  Metode penelitian kualitatif.	Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, adapun dari segi persamaan dan perbedaannya, terdapat beberapa perbedaan terkait perlakuan bank terhadap nasabah yang melunasi angsuran sebelum jatuh tempo, perjanjian produk KPR, serta prinsip yang diterapkan. <sup>8</sup>
3.	(Kemas Welly Angga Permana) Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT BCA Tbk Palembang Dengan PT BCA Syariah Di	Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan observasi langsung ketempat penelitian.  Teknik analisis	pemberian kredit pada bank BCA & BCA Syariah ini tidak banyak perbedaan dalam prosedur dan berkas persyaratan, hanya memiliki perbedaan pada tingkat suku bunga

<sup>8</sup>Lika Tistiani Tuhi, “Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah Studi pada BRI KC.Cilegon dan BRIS KCP.Balaraja”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten (2018)

	Palembang	data deskriptif.  Metode penelitian kualitatif.	atau pada bank BCA Syariah biasa disebut margin (suku bunga) mempunyai perbedaan yang signifikan. Suku bunga BCA konvensional lebih kecil dibandingkan BCA Syariah. <sup>9</sup>
4.	(Siti Nurratih Mustikasari) Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya	Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan studi pustaka.  Teknik analisis data deskriptif.  Metode penelitian kualitatif.	Pada penerapan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di BSM KC Bandar Jaya, nasabah diberikan kebebasan dalam memilih akad apa yang akan digunakan sesuai kebutuhannya. <sup>10</sup>

<sup>9</sup>Kemas Welly Angga Permana, “Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT.BCA Tbk Palembang Dengan PT.BCA Syariah Di Palembang”, Jurnal Media Ekonomi, Vol 25 No.2 (Agustus 2020)

<sup>10</sup>Siti Nurratih Mustikasari, “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya”, Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2019)

5.	(Suhayati) Analisis Kesesuaian Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB Syariah (Study di Bank BJB Syariah Pandeglang	Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data deskriptif. Metode penelitian kualitatif.	Hasil penelitian di Bank BJBS Pandeglang terkait kesesuaian fatwa DSN MUI pada pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah ini telah sesuai dengan Fatwa MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dan terdapat dasar hukum dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 dan surat Al-Baqarah ayat 275 tentang murabahah. <sup>11</sup>
----	--	--	---

## H. Kerangka Pemikiran

Menurut Undang-Undang RI No 10 Tahun 1998 terkait perbankan, bahwa bank yaitu badan usaha yang menyediakan cara bagi orang untuk menyimpan uang mereka dan menggunakannya untuk meningkatkan kehidupan mereka. Hal ini dilakukan dengan mengumpulkan uang dari masyarakat dan kemudian disalurkan kepada

---

<sup>11</sup>Suhayati, “Analisis Kesesuaian Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB Syariah Studi di Bank BJBS Pandeglang”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Mualana Hasanuddin Banten (2021)

masyarakat dalam bentuk pinjaman, kredit atau bentuk lainnya.<sup>12</sup> Sementara itu, bank syariah menggunakan sistem bagi hasil untuk beroperasi tanpa memungut bunga. Bank syariah yaitu lembaga keuangan yang produknya berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits.

Pembiayaan yaitu aktivitas perbankan syariah yang mengirimkan dana kepada pihak bukan bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana didasarkan pada kepercayaan pemilik dana kepada penggunaanya. Bank syariah menawarkan jenis pembiayaan dari bank konvensional. Pembayaran bunga bukan merupakan bagian dari perbankan syariah, tetapi imbalan lain, seperti bonus, sering ditawarkan sebagai imbalan pembayaran kembali pinjaman.

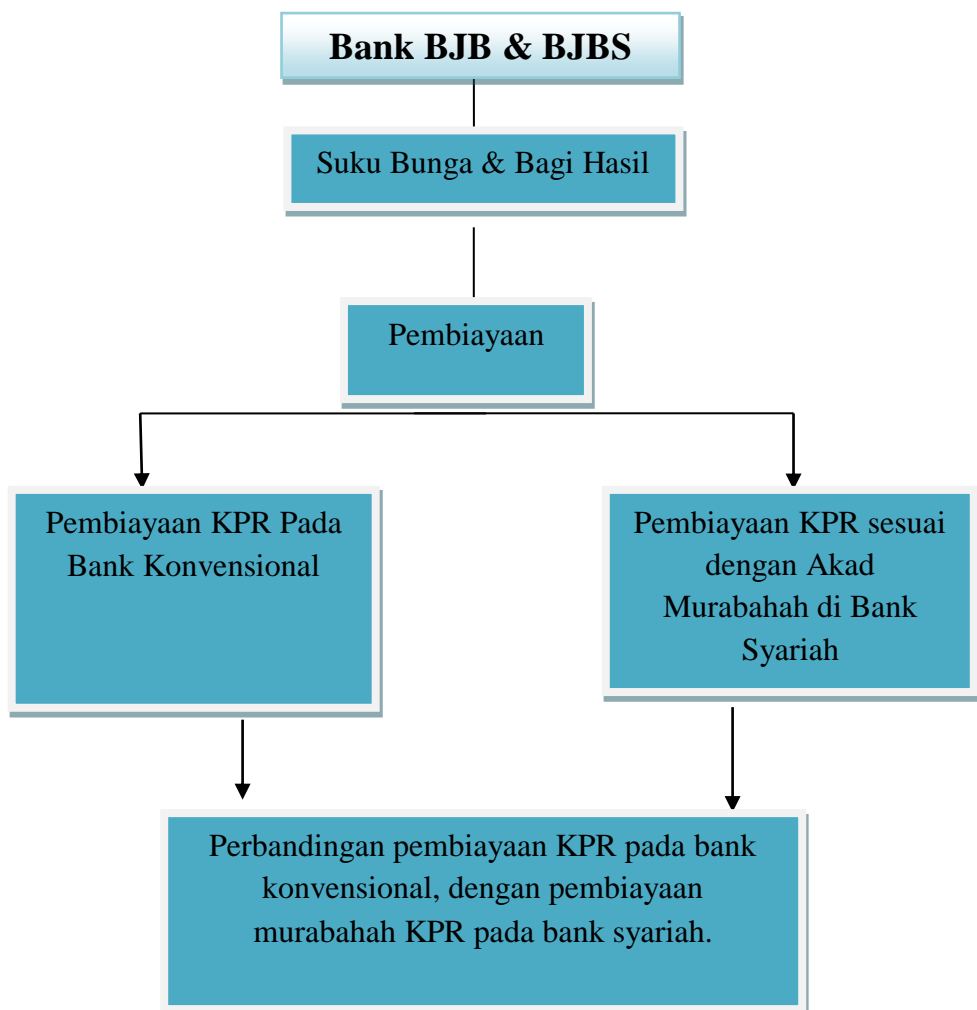
Dengan adanya KPR dan KPRS ini memberikan dua pilihan kepada masyarakat dalam memilih kredit rumah. Tentunya ada beberapa perbedaan KPR pada kedua bank ini, salah satunya adalah perbedaan perhitungan cicilan. Bank BJB membayar bunga simpanan dengan menggunakan bunga *flat* dan bunga efektif. Bunga *flat* yaitu sistem perhitungan bunga yang menggunakan hutang pokok. Menggunakan sistem bunga *flat* berarti jumlah bunga dan pokok yang dibayarkan setiap bulan tetap sama. Sedangkan Bunga efektif yaitu kebalikan dari bunga *flat*, artinya pembayaran bunga lebih tinggi dari pokok yang dipinjam. Porsi bunga didasarkan pada berapa banyak sisi pokok asli. Oleh karena itu, besaran bulanan tetap sama, namun bunga angsuran bulanan dan porsi pokoknya berbeda. Sistem suku bunga efektif ini biasanya digunakan untuk pinjaman jangka panjang seperti investasi dan KPR.

---

<sup>12</sup>Undang-Undang RI No 10 tahun 1998

Bank syariah menggunakan bunga untuk mengajukan pinjaman KPR, tetapi menggunakan akad. Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) Secara umum menawarkan berbagai macam produk pinjaman seperti mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah, salam, istishna, qardhul hasan, pembiayaan kesejahteraan pegawai (PPR). Namun, produk yang mendanai kepentingan pekerja akad murabahah paling banyak diminati oleh masyarakat umum.

Berdasarkan deskripsi diatas, maka peneliti menggambarkan kerangka pemikiran sebagai berikut:



## **I. Sistematika Penelitian**

Agar mendapatkan hasil penelitian yang terstruktur dan sesuai dengan kaidah penulisan, maka sistematika penulisan ini di susun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, merupakan bab yang di dalamnya membahas tentang latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA, merupakan bab yang membahas tentang kerangka teori yang terdiri dari Pengertian Bank umum dan Bank Syariah, Pengertian KPR, Pengertian pembiayaan, Pengertian suku bunga, Pengertian bagi hasil, dan Pengertian akad murabahah.

BAB III GAMBARAN UMUM DAN OBJEK PENELITIAN, merupakan bab yang didalamnya bab ini meliputi lokasi penelitian yaitu, gambaran umum Bank BJB KC Cilegon dan BJBS KC Serang, yang berisi tentang sejarah, visi misi, struktur dan sebagainya.

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN, merupakan bab yang membahas tentang hasil dari analisis data yang di gunakan dalam penelitian, dan proses analisis perbandingan KPR pada bank konvensional dengan pembiayaan murabahah KPR pada bank syariah.

BAB V PENUTUP, bab ini memuat beberapa kesimpulan dan saran dari penulis sebagai hasil dari pembahasan dan penguraian di dalam penelitian ini, berdasarkan permasalahan yang dimaksud.