

ANALISIS PERBANDINGAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK KONVENSIIONAL DENGAN PEMBIAYAAN RUMAH DI BANK SYARIAH (STUDI KASUS PADA BANK SYARIAH MANDIRI DENGAN BANK CIMB NIAGA)

Aris Kurniawan

Universitas Bina Sarana Informatika

Email: aris.aku@bsi.ac.id

ABSTRACT

This study tries to analyze differences in the calculation of home ownership financing between conventional banks and Islamic banks. The discussion of this research is focused on comparing interest rates, monthly installments, the nature of interest rates of each bank, total installments until the financing ends, and the total margin or interest to be paid prospective customer. The bank used as the object of research for Sharia Banks is Syariah Bank Mandiri while the Conventional Bank is the CIMB Niaga Bank.

This research was conducted at Depok in 2019. The research method used was a qualitative and comparative approach by conducting interviews with credit / financing staff and also Library Research. Then do the comparison of interest rates, monthly installments, the nature of the interest rates of each bank, total installments until the financing ends, and the total margin or interest to be paid by prospective customers.

The results of the analysis show that the financing at Bank Syariah Mandiri uses murabahah (buying and selling) contracts, the nature of the margin applied is step up or tiered increase of 1- 24 months at 7.2% effective pa, 25-60 months at 10.5% effective pa and 61-108 months at 13% effective pa Bank CIMB Niaga uses a Credit or credit agreement with interest instruments, the applicable interest rates are Fixed and Floating, the applicable interest rate is 7.5% effective p.a Fixed 3 years and 7.88% effective p.a Fixed 5 years. After the fixed period ends the prevailing interest rate is the BI rate of + 5%.

When compared to the total installments up to the full financing at Bank Syariah Mandiri is Rp.422,853,168 with a total margin to be paid by prospective customers of Rp.142,853,168, this figure can already be known at the beginning and will definitely not change until the financing period ends . Whereas at CIMB Niaga Bank, the total installments to be paid by prospective customers until the loan expires is Rp. 404,279,748 with a total interest of Rp. 124,279,748. However, the total installment and total interest to be paid by this prospective customer may change and increase after the fixed period ends with reference to the increase in the BI rate.

Keywords: Comparison, Financing, KPR, Conventional Bank, Islamic Bank

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan tempat tinggal yang menjadi kebutuhan utama dalam hidup manusia. Semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan semakin sempitnya lahan perumahan menyebabkan harga unit rumah tinggal menjadi tinggi. Keadaan ini menyebabkan masyarakat semakin sulit untuk mendapatkan rumah tinggal yang diinginkannya secara tunai. Data yang dilansir oleh Pusat Studi Properti Indonesia menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki pertambahan 3,75 juta jiwa. Satu rumah diisi 4 jiwa sehingga dibutuhkan 875.000 rumah per tahun. Sedangkan rumah yang sanggup dibangun hanya 200.000-300.000 per tahunnya. Dengan demikian, terjadi *backlog* tambahan sebesar 500.000 sejak 2010 dan total ada kekurangan tambahan sebanyak 2,5 juta rumah, sehingga jumlah *backlog* yang ada sekarang bertambah menjadi 15,7 juta unit rumah (OJK 2017) .

Presiden telah mencanangkan “Program Nasional Satu Juta Rumah untuk Rakyat” pada tanggal 29 April 2015 dengan target satu juta unit rumah terbangun setiap tahunnya. Program tersebut memiliki tujuan untuk mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat,

hususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat dipenuhi. Langkah-langkah yang dilakukan dalam mewujudkan program tersebut adalah bekerja sama dengan Kementerian/Lembaga (K/L), pemerintah daerah, dan pihak lainnya di bidang perumahan, pertanahan, perizinan, perpajakan, perkotaan, pemerintah daerah, lembaga jasa keuangan, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, pelaku pembangunan dan dunia usaha.

Lembaga Jasa Keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program Sejuta Rumah Untuk Rakyat melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal tersebut mengingat tingginya harga rumah yang seringkali tidak memungkinkan bagi masyarakat untuk melakukan pembayaran secara tunai sekaligus sehingga membutuhkan kredit atau pembiayaan dari Lembaga Jasa Keuangan. KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adanya fasilitas pembiayaan atau Kredit kepemilikan rumah ini tentunya sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah tanpa harus menyediakan dana secara tunai.

Saat ini banyak lembaga keuangan yang menawarkan kredit kepemilikan rumah baik bank konvensional ataupun bank syariah, sehingga membuat konsumen memiliki banyak alternatif pilihan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Dalam menentukan pilihan kredit kepemilikan rumah banyak faktor – faktor yang harus diperhatikan oleh calon nasabah sebelum menentukan pilihan bank mana yang akan dipilih. Salah satu faktor yang harus diperhatikan oleh calon nasabah KPR sebelum menentukan pilihan bank adalah tingkat suku bunga, sifat suku bunga karena kedua faktor ini akan berpengaruh terhadap besarnya angsuran yang akan dibayar setiap bulannya dan total angsuran sampai pembiayaan atau kredit berakhir.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani (2018) dengan judul Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah), menyimpulkan pemberian kredit pada bank konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. Pada bank konvensional sepenuhnya menggunakan sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah menerapkan akad murabahah dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil (Satria 2018) .

Pada penelitian ini penulis hanya fokus membahas perbandingan angsuran, total angsuran, tingkat suku bunga dan sifat suku bunga yang digunakan bank konvensional dan bank syariah dalam hal ini Bank Syariah Mandiri dengan Bank CIMB Niaga, sehingga dapat diketahui secara angsuran dan total angsuran mana yang lebih menguntungkan bagi calon nasabah.

B. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis merumuskan beberapa masalah yang akan diteliti diantaranya:

1. Berapa tingkat suku bunga yang berlaku untuk masing-masing bank konvensional dan bank syariah (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?
2. Bagaimana sifat suku bunga yang digunakan masing - masing bank konvensional dan bank syariah (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?
3. Berapa besaran angsuran dan total angsuran, dan total bunga dan margin yang harus dibayar calon nasabah sampai jangka waktu kredit atau pembiayaan berakhir.
4. Mana yang lebih menguntungkan bagi calon nasabah, bank syariah atau bank konvensional (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tingkat suku bunga yang berlaku untuk masing-masing bank konvensional dan Syariah (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?
2. Untuk mengetahui sifat suku bunga yang digunakan masing - masing bank konvensional dan Syariah (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?
3. Berapa besaran angsuran dan total angsuran, dan total bunga dan margin yang harus dibayar calon nasabah sampai jangka waktu Kredit atau Pembiayaan berakhir.

4. Untuk mengetahui pilihan mana yang lebih menguntungkan bagi calon nasabah Bank syariah atau bank konvensional (Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri)?

II. LANDASAN TEORI

A. Bank

Bank adalah lembaga keuangan resmi yang memiliki lisensi dari otoritas terkait untuk menghimpun dana dari masyarakat. Dana yang telah dihimpun dari masyarakat akan disalurkan kembali dalam bentuk produk keuangan seperti kredit atau pinjaman kepada masyarakat kembali sehingga dana yang ada bisa lebih produktif dan bisa menggerakkan ekonomi.

Menurut Undang-Undang RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Undang-Undang RI nomor 10 1998).

Selain menghimpun dan menyalurkan dana kembali, saat ini bank juga menyediakan produk keuangan lainnya seperti manajemen investasi, penukaran mata uang asing, hingga berbagai jasa pembayaran

Adapun jenis-jenis Bank dibagi dalam beberapa jenis sebagai berikut:

1. Jenis Bank berdasarkan fungsi
 - Bank Sentral
 - Bank Umum
 - Bank Perkreditan Rakyat
2. Jenis Bank berdasarkan cara menentukan harga:
 - Bank Konvensional
 - Bank Syariah
3. Jenis Bank berdasarkan kepemilikan:
 - Bank Milik Pemerintah
 - Bank Milik Swasta Nasional
 - Bank Milik Asing
 - Bank Milik Campuran
4. Jenis Bank berdasarkan status
 - Bank Devisa
 - Bank Non Devisa

B. Bank Konvensional

Bank konvensional adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat (Undang-Undang RI nomor 10 1998). Dalam operasional bank konvensional, sebagian besar ditentukan oleh kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik.

Martono (2002) menjelaskan prinsip konvensional yang digunakan bank konvensional menggunakan dua metode, yaitu :

- Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti tabungan, deposito berjangka, maupun produk pinjaman (kredit) yang diberikan berdasarkan tingkat bunga tertentu.
- Untuk jasa-jasa bank lainnya, pihak bank menggunakan atau menerapkan berbagai biaya dalam nominal atau prosentase tertentu. Sistem penetapan biaya ini disebut fee based.

C. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan berdasarkan

prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Undang-Undang RI nomor 10 1998). Menurut Kasmir, menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan kepada tata cara bermualat secara islam, artinya bank syariah mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist. Bank syariah ialah bank yang berasaskan 5, yaitu: kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Prinsip syariah menurut Pasal 1 ayat 13 Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

D. Kredit

Pengertian Kredit (Wahjono, 2013:95) berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*credere*“, yang berarti kepercayaan.

Menurut undang-undang Pokok Perbankan No. 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau bagi hasil (Kasmir 2012:84).

E. Pembiayaan

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan

itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Undang-Undang RI nomor 10 1998).

F. Bunga

Bunga adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan pokok tersebut berdasarkan tempo waktu yang diperhitungkan secara pasti di muka dan pada umumnya berdasarkan persentase (Muhammad Syafii Antonio 2011)

G. Margin

Pengertian margin berdasarkan (Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa 2008) adalah sebagai berikut “Margin adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar.

H. Murabahah

Syafi’i Antonio mendefisikan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang di sepakati (Muhammad Safi’i Antonio 2003).

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *Murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan atau melunasi piutang *Murabahah* sebelum jatuh tempo.

Harga yang disepakati dalam *Murabahah* ini adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Potongan yang diperoleh bank dari pemasok merupakan hak nasabah. Apabila potongan itu terjadi setelah akad, maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjiannya yang dimuat dalam akad. Bank dapat meminta nasabah agunan atas piutang *Murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.

I. Angsuran

Menurut (Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa 2008), Angsuran yaitu uang yang dipakai untuk mengangsur atau cicilan. Angsuran adalah uang yang dipakai untuk diserahkan sedikit demi sedikit atau tidak sekaligus, seperti untuk pembayaran utang, pajak dan sebagainya.

J. Suku Bunga

Menurut (Kasmir, 2012:114) bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) yang harus di bayar nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman)

K. Bunga dan Margin KPR

Dalam menetapkan bunga KPR Bank menggunakan sifat bunga tetap (*fixed*) atau bunga mengambang (*floating*). Bunga mengambang artinya bunga kredit dapat berubah setiap saat selama jangka waktu kredit. Sementara, bunga tetap berarti bunga tidak berubah selama jangka waktu kredit atau hanya pada jangka waktu tertentu. Dengan bunga mengambang, besarnya jumlah bunga yang harus dibayar oleh debitur dapat berubah – ubah sesuai dengan tingkat bunga yang ditetapkan oleh bank. Apabila bunga yang disepakati pada awal perjanjian adalah sebesar 9%, maka selama jangka waktu kredit bunga dapat turun menjadi 8% atau bahkan naik menjadi 14%. Umumnya, Bank menetapkan besarnya suku bunga mengambang setiap bulan dan akan memberitahukan ke debitur secara tertulis, jika terdapat perubahan suku bunga. Bunga mengambang ditetapkan mengikuti kondisi bunga pasar. Jika bunga pasar berubah, maka bunga KPR mengambang akan ikut berubah. Dengan bunga tetap, debitur membayar besarnya bunga yang sama selama jangka waktu yang diperjanjikan. Apabila pada saat perjanjian kredit telah ditetapkan bunga sebesar 10%, maka selama jangka waktu yang diperjanjikan suku bunga yang berlaku tetap 10%. Dengan kata lain, jika menggunakan bunga tetap, apapun perubahan dalam bunga pasar tidak akan mempengaruhi besarnya jumlah bunga pinjaman.

L. BI Rate

Suku bunga acuan Bank Indonesia atau *BI rate* adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada public (Sukirno 2015). *BI rate* diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan. Besarnya tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dapat dikatakan sebagai acuan bagi dunia perbankan dalam menentukan besarnya suku bunga yang ditawarkan pada masyarakat

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian komparatif, menurut (Sugiyono, 2017:209) penelitian komparatif adalah “rumusan masalah yang memandu peneliti untuk membandingkan antara konteks sosial atau domain satu dibandingkan dengan yang lain”.

B. Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan pada bank Syariah Mandiri cabang kelapa dua Depok dan Bank CIMB Niaga cabang Cinere.

C. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain wawancara dengan staf bagian pemasaran KPR, mengumpulkan brosur brosur KPR dari kedua bank ini, mencari contoh simulasi angsuran, dan mencari data data yang diperlukan melalui internet dengan mengunjungi laman situs masing masing bank.

Selain itu penulis juga melakukan Studi kepustakaan (*Library Research*) merupakan metode pengumpulan kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari, meneliti dan menelaah buku-buku referensi, jurnal ilmiah dan buku-buku lain yang ada kaitannya dengan cakupan judul yang diambil.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bank Syariah Mandiri

Margin (*markup*) merupakan istilah yang dipakai oleh perbankan syariah dalam mendapatkan keuntungan. Berbeda dengan bank konvensional menggunakan tilih bunga. Untuk menghindari sistem bunga di bank syariah, perbankan syariah menggunakan produk jual beli dengan mengambil keuntungan dari harga beli. Dalam menentukan harga jual atau *pricing* dalam pembiayaan murabahah pada bank bank syariah menggunakan rumus:

$$\text{Selling Price} = \text{Cost} + \text{Margin}$$

(Harga Jual = Harga Pokok + Margin)

Untuk dapat melihat gambaran lebih jelas maka penulis membuat contoh simulasi pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri seperti tabel dibawah ini:

Tabel 1.
Simulasi Pembiayaan Rumah Bank Syariah mandiri

Plafond KPR	Tenor	Sifat Suku Bunga		Tingkat Bunga	Angsuran	Total Bayar
280,000,000	108 Bulan (9 Tahun)					
		Fixed	1 - 24 Bulan	7.2% efektif p.a	3,530,188	84,724,512
		Tenor 2	25 - 60 Bulan	10.5% efektif p.a	3,918,292	141,058,512
		Tenor 3	61 - 108 Bulan	13% efektif p.a	4,105,628	197,070,144
						422,853,168

Sumber: Bank Syariah Mandiri

Tabel diatas diolah berdasarkan informasi Staf pemasaran Bank Syariah Mandiri untuk pembiayaan rumah pada bulan Oktober 2019 dimana tingkat margin yang berlaku 7,20 % efektif untuk 1 - 24 bulan, setelah itu naik menjadi 10,5% efektif untuk 25 - 60 bulan dan 13% efektif 61–108 bulan dimana sifat margin yang berlaku ini dinamakan *Step up*.

Sebagai contoh simulasi berdasarkan gambar diatas seorang calon nasabah mengajukan pembiayaan rumah sebesar Rp.280 juta dengan jangka waktu 9 tahun (108 bulan). Akad pembiayaan yang digunakan Bank Syariah Mandiri adalah akad *Murabahah* atau akad jual beli.

Berdasarkan contoh simulasi diatas dapat diketahui :

Harga Jual rumah telah diketahui didepan pada saat akad yaitu sebesar Rp.422.853.168

Harga Pokok sebesar Rp.280.000.000

Margin Bank diketahui sebesar (harga Jual – Harga pokok) = Rp.422.853.168 - Rp.280.000.000 = Rp.142. 853.168. Calon nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah dengan Harga beli atau pladond Rp 280 juta selama 9 tahun dengan sifat suku bunga *step up* maka jika diasumsikan calon nasabah tersebut mencicil sampai jangka waktu pembiayaan berakhir maka total keseluruhan yang dibayar sebesar Rp.422.853.168 artinya calon nasabah harus membayar margin keuntungan bank (bunga) selama 9 tahun sebesar Rp.142.853.168 (Simulasi Kredit Bunga Floating n.d.)

Untuk perincian biaya – biaya yang harus dikeluarkan calon nasabah dengan plafond pembiayaan Rp.280 juta maka dapat dijelaskan melalui tabel dibawah ini:

Tabel 2.
Biaya Pembiayaan Rumah

Biaya yang disiapkan Nasabah	
Cek Sertifikat	250,000
Akad Notaril	500,000
PNBP	200,000
APHT & SHT	2,250,000
Biaya Asuransi Jiwa	2,541,004
Biaya Asuransi Kebakaran	403,766
Cadangan Blokir 1x Angsuran	4,105,629
Total	10,250,399

Sumber: Bank Syariah Mandiri

B. Bank Niaga

Akad yang digunakan pada bank konvensional adalah akad kredit dengan menggunakan instrumen bunga. Produk KPR pada perbankan konvensional dipahami sebagai Kredit Perumahan Rakyat dengan akadnya berbadarkan pada prinsip pinjam - meminjam (*credit*) dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Hubungan yang terjalin antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil produk KPR ini adalah hubungan kreditor dengan debitor. Pihak bank mengucurkan pinjaman bagi nasabah yang dimanfaatkan untuk keperluan KPR. Bank Konvensional mengambil profit (keuntungan) dari bunga pinjaman yang dikenakan pada nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan tenaga pemasar, bank CIMB Niaga tahun 2019 menetapkan suku bunga dengan metode kombinasi *Fixed* dan *Floating* sesuai tabel sbb:

Tabel 3.
Suku Bunga Bank KPR CIMB Niaga 2019

Masa Fixed	Tingkat suku bunga
3 tahun	7,5% efektif p.a
5 tahun	7,88% efektif p.a
Setelah masa Fixed berakhir maka suku bunga yang berlaku adalah SBI + 5%	

Sumber: Suku Bunga KPR Bank CIMB Niaga 2019

Untuk membandingkan dengan Bank Syariah Mandiri maka dibuat asumsi yang sama calon nasabah mengajukan kredit kepemilikan rumah dengan plafond kredit Rp.280 juta jangka waktu 9 tahun (108 bulan), karena Bank CIMB Niaga memiliki 2 pilihan masa *fixed* suku bunga maka kita mengambil contoh salah satu yaitu suku bunga terendah 7,5% efektif dengan masa *fixed* 3 tahun. BI *rate* yang menjadi acuan adalah 5% sesuai dengan yang berlaku saat wawancara dilakukan dan diasumsikan BI *rate* tidak mengalami perubahan sampai dengan jangka waktu kredit berakhir, maka simulasi nya dapat di lihat seperti tabel dibawah ini:

Tabel 4.
Simulasi Pembiayaan Rumah Bank Cimb Niaga

Plafond KPR	Tenor	Sifat Suku Bunga		Tingkat Bunga	Angsuran	Total Bayar
280,000,000	108 Bulan (9 Tahun)	Fixed	1 - 36 bulan	7.5% efektif p.a	3,573,085	128,631,060
		Floating	37 - 108 bulan	SBI + 5% 5% + 5% = 10%	3,828,454	275,648,688
						404,279,748

Sumber: Bank CIMB Niaga

Dari tabel diatas dapat dilihat dengan pengajuan KPR sebesar Rp.280 juta jangka waktu (tenor) 9 tahun atau 108 bulan dengan asumsi calon nasabah memilih suku bunga *fixed* selama selama 3 tahun sebesar 7,5 % efektif p.a dan diasumsikan BI *rate* tetap selama jangka waktu kredit setelah masa *Fixed* berakhir. Total angsuran yang harus dibayar calon nasabah selama jangka waktu kredit sebesar Rp.404.279.748, total Bunga yang dibayar calon nasabah Rp.404.279.748 – Rp.280.000.000 = Rp. 124.279.748.

Sementara untuk rincian biaya, pihak tenaga pemasaran Bank CIMB Niaga hanya memberikan estimasi biaya karena biaya – biaya dapat berubah seperti biaya asuransi, dan biaya notaris, estimasi biaya dari yang umum selama ini berkisar 5% dari plafond kredit sehingga biaya yang diperkirakan harus dibayar calon nasabah sebesar $5\% \times \text{Rp.}280.000.000 = \text{Rp.} \pm 14.000.000$.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan diatas dari perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah di bank konvensional (Bank Cimb Niaga) dengan bank syariah (Bank Syariah Mandiri) maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan pada bank syariah adalah akad *murabahah* atau akad jual beli, perbankan syariah menggunakan produk jual beli dengan mengambil keuntungan (margin) dari harga beli. Sedangkan bank konvensional akadnya berbadarkan pada prinsip pinjam-meminjam (*credit*) dengan memanfaatkan bunga sebagai acuan dalam menetapkan keuntungan.

2. Sifat suku bunga yang diterapkan oleh bank Syariah Mandiri adalah *Step up* dimana persentase nya naik berjenjang sesuai waktu atau tenor yang telah ditetapkan, tetapi tingkat persentase nya telah ditentukan diawal pada saat akad kredit sehingga besaran angsuran sudah diketahui diawal dan tidak akan berubah sampai akhir pembiayaan. Sedangkan pada bank konvensional (Bank Cimb Niaga) menerapkan suku bunga *Floating* (mengambang), bank menetapkan Bunga *Fixed* selama 3 tahun selanjutnya suku bunga mengambang mengikuti bunga pasar dengan acuan *BI rate* + 5%, artinya setelah masa *fixed* berakhir ada kemungkinan angsuran berubah atau naik jika ada kenaikan *BI rate*.
3. Total angsuran sampai dengan pembiayaan lunas pada Bank Syariah Mandiri sesuai contoh kasus diatas adalah Rp.422.853.168 dengan total margin yang harus dibayar calon nasabah sebesar Rp. 142.853.168, angka ini sudah dapat diketahui diawal sebelum akad dilaksanakan dan tidak akan berubah sampai jangka waktu pembiayaan berakhir. Sedangkan pada Bank CIMB Niaga sesuai contoh kasus diatas total angsuran yang harus dibayar calon nasabah sampai dengan kredit berakhir adalah sebesar Rp.404.279.748 dengan total bunga Rp. 124.279.748. Namun angka total angsuran dan total bunga yang harus dibayar calon nasabah ini bisa berubah dan mengalami kenaikan setelah masa *fixed* 3 tahun berakhir dengan mengacu kepada kenaikan *BI rate*.
4. Dari segi biaya Bank Syariah Mandiri membuat perkiraan biaya sebesar Rp. 10,250,399 sedangkan Bank Niaga hanya memberikan perkiraan persentase biaya dari plafond kredit dengan kisaran 5% atau sekitar Rp. ±14.000.000. Untuk biaya kredit ini biasanya baru dapat diketahui secara pasti pada saat kredit telah disetujui dan akan diberitahukan kepada calon nasabah melalui surat pemberitahuan persetujuan kredit.
5. Secara rata – rata suku bunga dan besaran angsuran mungkin tidak terlalu jauh berbeda antara Bank Syariah Mandiri dengan Bank Cimb Niaga. Bagi calon nasabah yang tidak ingin berspekulasi dengan kenaikan bunga di kemudian hari sebaik nya memilih bank Syariah walaupun margin bank syariah sedikit lebih tinggi dibandingkan bank konvensional. Bagi masyarakat yang ingin mencari bunga promosi dimasa *fixed* bank konvensional biasanya menawarkan suku bunga yang lebih rendah dibandingkan bank syariah pada umumnya, namun kepastian besaran tingkat bunga dan angsuran setelah masa *fixed* tidak dapat dipastikan karena mengacu kepada fluktuatif *BI rate*.

B. SARAN

Setelah mengetahui pembahasan dan kesimpulan diatas maka penulis ingin memberikan saran bagi masyarakat sebagai calon nasabah atau pun perbankan selaku penyedia fasilitas KPR:

1. Calon nasabah sebaiknya sebelum memutuskan pilihan bank dalam mengambil KPR sebaiknya meminta penjelasan dari pihak masing - masing bank, terkait seluruh ketentuan kredit atau pembiayaan rumah dan setelah itu mempelajari dengan seksama dan melakukan perbandingan.
2. Bank syariah sebaiknya dapat lebih bersaing dengan bank konvensional dari segi tingkat suku bunga atau margin agar dapat menjadi salah satu pilihan utama masyarakat untuk kredit kepemilikan rumah serta perlunya sosialisasi dan pemasaran yang lebih agresif agar masyarakat lebih memahami kelebihan dan keuntungan yang ditawarkan bank syariah.
3. Bank Konvensional sebaiknya dapat memberikan batasan maksimal kenaikan suku bunga kredit jika terjadi kenaikan *BI rate* sehingga tidak terlalu memberatkan calon nasabah, sehingga besaran angsuran dan total angsuran nasabah sampai akhir masa kredit dapat lebih terproyeksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Safi'i. 2003. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: PT. Rajawali Press.
- Antonio, Muhammad Syafii. 2011. *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press bekerjasama dengan yayasan Tazkia Cendekia.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. 2008. Edisi Revisi. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir. 2012. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- OJK. 2017. "Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)." *Otoritas Jasa Keuangan*: 12–20. https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/upload/201807131448401_KPR.PDF.
- Satria, Muhammad Rizal. 2018. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2(1): 105–18.
- "Simulasi Kredit Bunga Floating." *Simulasi Kredit.com*. http://www.simulasikredit.com/simulasi_bunga_floating.php (November 15, 2019).
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno. 2015. "Apa Pengertian, Fungsi & Sejarah BI Rate? Simak Selengkapnya." <https://finansial.bisnis.com/read/20150114/11/390588/apa-pengertian-fungsi-sejarah-bi-rate-simak-selengkapnya>.
- Undang-Undang RI nomor 10. 1998. "Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan."
- Wahjono, S. Imam. 2013. *Manajemen Pemasaran Bank*. Yogyakarta: Graha Ilmu.