

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Lembaga keuangan perbankan mempunyai peranan amat penting dalam perekonomian suatu negara. Perbankan mempunyai kegiatan yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana (*borrower*) dan pihak yang mempunyai kelebihan dana (*saver*). Melalui kegiatan perkreditan, bank berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat bagi kelancaran usahanya, sedangkan dengan kegiatan penyimpanan dana, bank berusaha menawarkan kepada masyarakat akan keamanan dananya dengan jasa lain yang akan diperoleh.

Keberadaan bank-bank umum di Indonesia sejak tahun 1967-1992 diatur oleh Undang-Undang No. 14/1967 yang kemudian diganti oleh Undang-Undang No. 7/1992, kemudian pada tahun 1998 direvisi menjadi undang-undang perbankan No.10/1998. Perubahan aturan hukum perbankan itu disebabkan karena aturan hukum lama sudah tidak mampu lagi untuk menjawab persoalan perbankan di Indonesia. Perubahan itu otomatis memberikan implikasi terhadap perubahan sistem perbankan di Indonesia. Pengertian bank sebagai lembaga keuangan menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Pasal 1 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka taraf hidup rakyat. Selain itu juga menjelaskan pengertian bank sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa dan memiliki kegiatan pokok dengan 3 fungsi

pokok, sebagai berikut: (1) Menerima penyimpanan dana masyarakat dalam berbagai bentuk, (2) Menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat untuk mengembangkan usaha, (3) Melaksanakan berbagai jasa dalam kegiatan perdagangan dan pembayaran dalam negeri maupun luar negeri, serta berbagai jasa lainnya di bidang keuangan, diantaranya inkaso transfer, *travelr check*, *credit card*, *safe deposit box*, *jual beli surat berharga*, dan sebagainya (Latumaerissa, 2014: 10).

Lembaga perbankan membagi bank menjadi dua jenis yaitu Bank Umum (BU) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sebagaimana diatur di dalam pasal 1 angka (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (kemudian akan disebut UU Perbankan). Kedua jenis bank tersebut dalam menjalankan kegiatan usahanya dibedakan menjadi dua yaitu bank yang menjalankan kegiatannya secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah. Adanya dualisme dalam penerapan kegiatan usaha memunculkan dua jenis bank yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Bagi masyarakat rumah merupakan cerminan diri pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan

perumahan dan pemukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bank akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Meskipun demikian, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukanlah hal yang mudah. Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal, tidak mungkin terjangkau oleh banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional.

Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Maka dari itu lahirlah kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh dunia perbankan. KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. KPR sendiri pada awalnya merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank konvensional. Akan tetapi seiring dengan perkembangannya juga telah banyak dilakukan oleh perbankan syariah.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada pada perbankan konvensional.

Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan, sedangkan dalam perbankan konvensional, dikenal sistem yang berbasis bunga.

Salah satu hal yang membedakan antara manajemen bank pembiayaan syariah dengan bank perkreditan konvensional adalah terletak pada pembiayaan dan pemberian pada balas jasa, baik yang diterima oleh bank maupun investor. Jika dilihat pada bank perkreditan konvensional pembiayaan disebut *loan*, sementara di bank syariah pembiayaan disebut *financing*. Sedangkan balas jasa yang diberikan atau diterima pada bank perkreditan konvensional berupa bunga (*interest loan* atau *deposit*) dalam presentase pasti. Sementara pada bank syariah hanya member dan menerima balas jasa berdasarkan perjanjian (akad) bagi hasil dan margin keuntungan yaitu *murabahah*.

Berdasarkan sekian banyaknya lembaga keuangan perbankan yang ada, Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Gorontalo dan Bank Muamalat Cabang Gorontalo merupakan salah satu bank yang menawarkan produk KPR tersebut. Kedua bank ini berlomba untuk menarik nasabah agar melakukan KPR di bank mereka dengan berbagai tawaran hunian yang bagus nyaman dan terjangkau serta dengan mengutamakan suku bunga yang rendah.

Adapun fenomena yang ditemukan pada saat melakukan penelitian di kedua bank tersebut, yaitu tingkat pembiayaan KPR pada bank konvensional ini lebih banyak dibandingkan pada bank syariah dari tahun-tahun sebelumnya, padahal tingkat suku bunga yang diterapkan di bank syariah tersebut lebih rendah dibandingkan dengan bank konvensional. Berikut ini merupakan data jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR di kedua bank:

**Tabel 1: Jumlah yang Melakukan Pembiayaan KPR di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Gorontalo dan Bank Muamalat Cabang Gorontalo**

<b>Nama Bank</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Bank Konvensional</b> (Bank Rakyat Indonesia)	263 nasabah	332 nasabah
<b>Bank Syariah</b> (Bank Muamalat)	198 nasabah	224 nasabah

*Sumber : BRI Cabang Gorontalo dan Muamalat Cabang Gorontalo, 2017*

Yang sering menjadi masalah adalah bahwa banyak masyarakat yang menganggap bahwa produk KPR yang dikeluarkan oleh bank syariah merupakan produk yang tidak berbeda dengan yang dikeluarkan oleh bank konvensional. Apalagi fakta menunjukkan bahwa masyarakat lebih banyak mengenal bank konvensional dibandingkan dengan bank syariah. Berdasarkan uraian di atas saya tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Komparatif Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah**”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat kita ketahui identifikasi masalah dari penelitian ini yaitu kurangnya pihak perbankan dalam memberikan informasi mengenai sistem pemberian KPR di bank konvensional dan pembiayaan KPR di bank syariah tersebut terhadap masyarakat. Sehingga banyak masyarakat yang kurang paham dan susah dalam membedakan produk KPR antara kedua bank tersebut.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional?
2. Bagaimana sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah?
3. Bagaimana perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional?
4. Bagaimana perhitungan bagi hasil pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah?
5. Bagaimanakah analisis perbandingan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada pada Bank Konvensional dan Bank Syariah?

## **1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional
2. Untuk mengetahui sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah
3. Untuk mengetahui perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional
4. Untuk mengetahui perhitungan bagi hasil pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah
5. Untuk mengetahui analisis perbandingan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada pada Bank Konvensional dan Bank Syariah

### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memperkaya ilmu pengetahuan dan dapat memperluas wawasan serta meningkatkan kreativitas mahasiswa di bidang akuntansi tentang bunga pinjaman khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan informasi serta bisa dijadikan bahan pertimbangan bagi pihak perbankan kiranya mampu mensosialisasikan sistem perhitungan bunga maupun bagi hasil kepada masyarakat agar nantinya bisa dijadikan bahan pertimbangan bagi calon nasabah.