

**ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KPR BRI DAN
PEMBIAYAAN KPRS BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU (S1) DALAM
ILMU EKONOMI ISLAM**

Oleh:
Siti Juli Hestina
14820047

DOSEN PEMBIMBING:
Drs. Akhmad Yusuf Khoiruddin, M.Si
NIP. 19661119 199203 1 002

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2017

ABSTRAK

Penelitian ini mencoba membandingkan sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank BRI dan bank BNI Syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank BRI kantor Cabang Yogyakarta dan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta. Unsur pembanding dalam penelitian ini adalah syarat pengajuan pembiayaan, prosedur pembiayaan, akad atau perjanjian awal, angsuran, perlakuan terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR, dan perlakuan nasabah yang melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisi deskriptif yang akan menganalisis perbedaan sistem pembiayaan KPR antara bank konvensional dengan bank syariah. Data yang terbentuk narasi, yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan, wawancara, dan dokumentasi ini kemudian akan di analisis menggunakan metodologi interpretif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada perbedaan dan persamaan dalam sistem pembiayaan yang diterapkan bank BRI dan bank BNI Syariah. Persamaanya terletak pada syarat dan prosedur, perbedaanya tampak jelas pada perlakuan nasabah yang melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo. Bank konvensional memberikan denda/pinalti kepada nasabah sebesar denda pinalty sebesar 5% pada masa *fixed rate* dari sisa pokok pinjaman, jika setelah masa *fixed rate* maka dikenakan denda pinalty sebesar 2% dari sisa pokok pinjaman. Perlakuan nasabah yang melunasi angsuran hutang KPR sebelum jatuh tempo akan diberikan *reward* berupa diskon, yang tidak ditentukan besarnya di awal akad.

Kata Kunci: *Sistem pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, bank BRI, dan bank BNI Syariah.*

ABSTRACT

This study tried to compare the housing credit financing system in BRI banks and BNI Sharia banks. This study aims to analyze the comparison of housing credit financing system at BRI Bank Yogyakarta Branch Office and Bank BNI Syariah Yogyakarta Branch Office. The comparative element in this study is the requirement of financing, financing procedures, contract or preliminary agreement, installment, treatment of customers who are late paying housing credit installments, and treatment of customers who pay off housing credit debt before maturity.

The method used in this research is descriptive analysis which will analyze the difference of housing credit financing system between conventional bank and syariah bank. The data formed by narrative, obtained by way of literature study, interview, and documentation will then be analyzed using interpretive methodology.

The results showed that there are differences and equations in the financing system applied by BRI and BNI Sharia banks. The principle lies in terms and procedures, the difference is evident in the treatment of customers who pay off housing credit debt before maturity. The conventional bank gives a penalty to the customer at a fine of 5% at the fixed rate of the remaining principal, if after the fixed rate is imposed a penalty of 2% of the remaining principal. The treatment of customers who pay off the housing credit loan before maturity will be rewarded in the form of discount, which is not determined at the beginning of the contract.

Keywords: *financing system, housing credit, BRI banks and BNI Sharia banks.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Sdri. Siti Juli Hestina

Kepada

**Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Siti Juli Hestina

NIM : 14820047

Judul Skripsi : "Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta"

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan/Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Ekonomi Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 Oktober 2017

Pembimbing,

Drs. Akhmad Yusuf Khoiruddin, M.Si
NIP. 19661119 199203 1 002



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta FM-UINSK-BM-05-03/RO

PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: B-4300.4/Un.02/DEB/PP.05.03/12/2017

Skripsi/tugas akhir dengan judul:

“Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Siti Juli Hestina
NIM : 14820047
Telah dimunaqasyahkan pada: Kamis, 23 November 2017
Nilai Munaqasyah : A/B

dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQASYAH:
Ketua Sidang

Drs. Akhmad Yusuf Khoiruddin, M. Si
NIP. 19661119 199203 1 002

Penguji I

Joko Setyono, SE, M. Si
NIP. 19730702 200212 1 003

Penguji II

Dian Nuriyah Solissa, SHL. M. Si
NIP. 19840216 200912 2 004

Yogyakarta, 5 Desember 2017
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dekan,

Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag.
NIP. 19670518 199703 1 003

SURAT PERNYATAAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Juli Hestina

NIM : 14820047

Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah

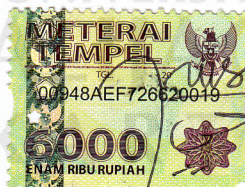
Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *bodynote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu

Yogyakarta, 22 Oktober 2017

Penyusun



Siti Juli Hestina
NIM. 14820047

SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Juli Hestina
NIM : 14820047
Jurusan/Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR BRI dan Pembiayaan KPRS BNI Syariah Cabang Yogyakarta” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Yogyakarta
Pada Tanggal 22 Oktober 2017
Yang Menyatakan,



(Siti Juli Hestina)

MOTTO

*Janganlah Pernah Berputus Asa, Jika Tuhanmu
adalah Allah*

**Slalu libatkan Allah dan Ridho Orang Tua dalam setiap langkah
yang kau ambil dalam kehidupanmu**

(-Siti Juli Hestina)

"If You Can' t fly, then run,
If you can' t run, then walk,
If you can' t walk, then crawl,

But whatever you do, you have to keep moving forward."

-Martin Luther King Jr

HALAMAN PERSEMBAHAN

Ku Persembahkan Karya Ini untuk Seluruh Motivatorku



Allah SWT

Rahmat, rizki dan anugerah dari-nya

Ayah Dan Ibu tercinta

Ibnu Hasyim Dan Lilis Suryani

Ridho Allah hanya karena ridhomu, Keajaiban ini hanya do'amu dan Surgaku hanya berada dibawah telapak kaki Ibuku

Saudara-saudaraku

Udaku Sayang Jumratul Afadil, Maknekku Terkasih Saharudin, Adikku Sayang M. Thabrani, dan Adik kecilku Sayang Siti Novita Rahma

Segala do'a dan support Kalian untukku adalah sumber kekuatanku

Teman-Temanku

Pengalamanku bersama kalian memberikan banyak manfaat dalam kehidupanku dan semua yang telah kita lalui bersama akan ku catat sebagai sejarah hidupnya bersamaku

Almamaterku

Ilmu yang telah kudapat sangat lah berharga bagiku

Semoga Allah senantiasa melindungi dan membalas semua yang telah kalian

berikan untukku.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi atau tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya. Shalawat serta salam selalu penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang senantiasa penulis tunggu syafaatnya di *yaumul qiyamah* nanti. Setelah melalui proses yang cukup panjang, *Alhamdulillah* skripsi atau tugas akhir ini dapat diselesaikan meskipun masih jauh dari kesempurnaan.

Penelitian ini merupakan tugas akhir pada Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. KH Yudian Wahyudi Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Bapak Joko Setyono, S.E., M.Si., selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
4. Bapak Drs. Akhmad Yusuf Khoiruddin, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik serta Dosen Pembimbing Skripsi dan yang selalu memberi semangat dan membantu menyelesaikan permasalahan yang terkait dengan perkuliahan maupun saat pembuatan skripsi ini;
5. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan, semoga dapat bermanfaat bagi penulis;
6. Segenap Staff dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga atas bantuannya selama ini;

7. Rasa hormat serta penghargaan yang mendalam untuk Ayahanda Ibnu Hasyim dan Ibunda tercinta Lilis Suryani yang tanpa diminta senantiasa mendo'akan kesuksesan penulis. Tidak hanya itu pula berkat segala nasehat, bimbingan dengan cinta yang sederhana yang telah diberikannya;
8. Jumratul Afadil selaku kakak tercinta yang selalu memberikan nasehat, semangat serta kasih sayang yang tulus, penulis anggap sebagai pusat motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini;
9. M. Thabrani, selaku adik tercinta yang sangatlah berperan dalam penyusunan karya ini menemani setiap kesulitan yang ditempuh selama di Yogyakarta;
10. Saharudin, selaku paman tercinta yang sangatlah memberikan motivasi dan semangat dalam penyusunan skripsi ini;
11. Siti Novita Rahma, selaku adik yang sangat memberikan semangat serta selalu menumbuhkan rasa rindu untuk pulang ke kampung halaman, penyusun anggap sebagai motivator untuk menyelesaikan skripsi;
12. Syamsimar, selaku ibunda kedua yang kucinta selalu memberika motivasi kehangatan kasih sayang;
13. Soan Dika Utama Putra, selaku kekasih hati yang selalu setia menemani dan memberikan semangat sampai pada penghujung studi penulis di Yogyakarta ini, terimakasih atas dukungan dan *support* dalam perjalanan studi penulis;
14. Asmi Trisna Puspita, selaku sahabat perjuangan skripsi penulis, dia adalah motivator dan penyemangat dalam penulisan ini;
15. Dhiyaul, selaku sahabat perjuangan yang selalu memberi kekuatan dan semangat dalam penyusunan skripsi ini;
16. Yola Yulinda, selaku adik yang selalu setia menemani setiap hari tempat curhat setiap pulang ke kos, penulis anggap sebagai motivator yang slalu mendukung penulis untuk tetap berjuang menyelesaikan skirpisi ini;
17. Bank BRI Kantor Wilayah Yogyakarta dan BRI Kantor Cabang Yogyakarta, yang telah memberikan izin penelitian dan ilmu yang bermanfaat serta data-data yang mendukung penulisan skiripsi ini;

18. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta, terimakasih karena telah memberikan waktu untuk menjadi narasumber dalam penelitian ini;
19. Bank Indonesia Kantor Yogyakarta, terimakasih telah memilih penulis untuk berkesempatan menjadi bagian dari GENBI (Generasi Baru Indonesia);
20. Teman-teman Prodi Perbankan Syariah 2014 terkhusus kelas Perbankan Syariah B atas kebersamaan dan kekompakan yang diberikan;
21. Teman-teman kosan Ibuk Anik, Ulfa Nafisah, Reza Noviyya, Lailatul Azizah, dan Hilmawati. Selalu menghibur kegundahan hati penulis;
22. Temen-temen KKN Angkatan Ke-93 Pengkok, Kalinampu, terkhususnya untuk kelompok 125;
23. Sahabatku Tercinta, terimakasih Nadira Maifersary karena selalu memotivasi penulis dan memberikan kasih sayang;
24. Sahabat-sahabatku Tercinta, terimakasih kepada Aisyah Chairil, Juniarni Mawardah, Annisa Fayzah, Rizcy Emyelda, Irzalia Marwah dan Asep Rofi'udin Mahmud. Terimakasih atas kebersamaan dan persahabatan kita;
25. Sahabat Pejuang Skripsi, Ainur Rofi'ah, MS. Almujaeddi dan Ridwan Alwi Firdaus;
26. Seluruh keluarga Kobar 14, Laraswati, Ulfa, Wiwid Indah, Ipit, Hamdan, Fikri, Yuda, dan Irni;
27. Seluruh Keluarga GENBI (Generasi Baru Indonesia) Yogyakarta, yang telah memberikan nilai organisasi ilmu dan pengalaman yang menarik selama di Yogyakarta;
28. Seluruh Keluarga Besar BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sungai Rumbai;
29. Seluruh Keluarga Besar JAMAYYKA , Alumni MAN Koto Baru Padang Panjang di ranah Mataram;
30. Seluruh Keluarga Besar JIMDY (Jaringan Intelektual Mahasiswa Dharmasraya Yogyakarta);
31. Dan seluruh pihak yang belum sempat penulis sebutkan satu persatu;

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan seluruh pihak diatas,
Aamiinn. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan.
Namun dengan kerendahan hati penulis berharap semoga skripsi ini dapat
memberikan manfaat untuk seluruh pihak.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 22 Oktober 2017

Penyusun



Siti Juli Hestina
NIM. 14820047



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	s_	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	W
ها	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah* Ditulis Rangkap

متعددة	Ditulis	<i>Muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. *Ta' Marbuttah*

Semua *ta' marbuttah* ditulis dengan *h*, baik berada pada akhir kata tunggal ataupun berada di tengah penggabungan kata (kata yang diikuti oleh kata sandang “al”). Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya kecuali dikehendaki kata aslinya.

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
علة	Ditulis	<i>'illah</i>
كرامة الأولياء	Ditulis	<i>karamah al-auliya'</i>

D. Vokal Pendek dan Penerapannya

—	Fathah	ditulis	A
—	Kasrah	ditulis	I
—	Dammah	Ditulis	U
فعل	Fathah	Ditulis	<i>fa'ala</i>
ذكر	Kasrah	Ditulis	<i>Zukira</i>
يذهب	Dammah	Ditulis	<i>yazhabu</i>

E. Vokal Panjang

1. Fathah + alif	ditulis	A
جاهلية	ditulis	<i>Jahiliyyah</i>
2. Fathah + ya' mati	ditulis	A
تنسى	ditulis	<i>Tansa</i>
3. Kasrah + ya' mati	ditulis	I
كريم	ditulis	<i>Karim</i>
4. Dhammah + wawu mati	ditulis	U
فروض	ditulis	<i>Furud</i>

F. Vokal Rangkap

1. Fathah + ya' mati	ditulis	Ai
بينكم	ditulis	<i>Bainakum</i>
2. Fathah + wawu mati	ditulis	Au
قول	ditulis	<i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعَدَّتْ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لِنَشْكُرْتُمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah maka ditulis menggunakan huruf awal “al”

الْقُرْآنُ	ditulis	<i>al-Qur'an</i>
الْقِيَاسُ	ditulis	<i>al-Qiyas</i>

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis sesuai dengan huruf pertama Syamsiyyah tersebut

السَّمَاءُ	ditulis	<i>as-Sama'</i>
الشَّمْسُ	ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

ذَوِ الْفُرُوضِ	ditulis	<i>zawi al-furud</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	ditulis	<i>ahl as-sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN	vi
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
TRANSLITERASI.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL	xx
DAFTAR GAMBAR.....	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Manfaat Penelitian	8
D. Sistematika Pembahasan	9
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Landasan Teori	11
1. Sistem Pembiayaan.....	11
2. Unsur-unsur Pembiayaan.....	15
3. Fungsi Pembiayaan	17
4. Kredit	17
5. Unsur-unsur Kredit	19
6. Bank	20
7. Bank Syariah.....	21
8. Fungsi dan Peranan Bank Syariah	23
9. KPR.....	24
10. Bunga Bank	26
11. Murabahah	27
B. Telaah Pustaka.....	32
C. Kerangka Pemikiran	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Obyek dan Subyek Penelitian	39
1. Obyek Penelitian	39
2. Sampel Penelitian	39
3. Subyek Penelitian	39
C. Teknik Pengumpulan Data	40
D. Teknik Analisis Data	41

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	43
A. Gambaran Sistem Pembiayaan KPR Bank BRI dan BNI Syariah ..	43
1. Sistem Pembiayaan KPR Bank BRI	43
2. Sistem Pembiayaan KPR Bank BNI Syariah.....	52
B. Perbandingan sistem Pembiayaan KPR BRI dan BNI Syariah	57
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Keterbatasan	63
C. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN - LAMPIRAN	68
A. Lampiran Pedoman Dokumentasi	70
B. Lampiran Pedoman Wawancara.....	71
C. Lampiran Angket.....	72
D. Lampiran Wawancara.....	73
E. Curriculum Vitae	74


 STATE ISLAMIC UNIVERSITY
 SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Data <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah di Yogyakarta	3
Tabel 2.1	Hasil Pnelitian Terdahulu.....	35
Tabel 4.1	Angsuran KPR BRI dengan Bunga Efektif.....	46
Tabel 4.2	Angsuran KPR BRI dengan Bunga <i>Fixed</i>	49
Tabel 4.3	Angsuran KPR BNI Syariah dengan Metode Annuitas	55



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Penelitian	37
Gambar 4.1	Prosedur Pemberian Kredit Bank BRI	45
Gambar 4.2	Prosedur Pemberian Kredit Bank BNI Syariah	53



DAFTAR LAMPIRAN

Pedoman Dokumentasi	70
Pedoman Wawancara	71
Angket	72
Wawancara	73
Dokumentasi Sistem Pembiayaan KPR	74
Dokumentasi Foto	7



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal tersebut menjadi isu utama yang selalu menjadi primadona dari dulu hingga sekarang. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang.

Yogyakarta adalah salah satu kota di Indonesia yang jumlah penduduknya termasuk banyak, menurut data BPS pada akhir tahun 2015 luas wilayah 3185.80 m². Sedangkan jumlah penduduk akhir 2016 adalah 201.176 jiwa dan kepadatan penduduk 12.322 m² pada tahun 2014.¹

Keinginan memiliki rumah merupakan keinginan masyarakat. Meskipun begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukan hal yang mudah. Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal, tidak mungkin terjangkau banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada

¹ <https://yogyakarta.bps.go.id/>, di akses pada tgl 20 Oktober 2017.

batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional. Berikut adalah pertumbuhan harga properti residensial:

Grafik 1.1

Pertumbuhan Harga Properti di Yogyakarta



Sumber: Data Publikasi www.bi.go.id

Menurut data publikasi Bank Indonesia (BI) index harga properti di Indonesia pada triwulan II-2017 secara triwulan menunjukkan pertumbuhan yang melambat dibandingkan triwulan sebelumnya, dari 1,23% (qtq) menjadi 1,18% (qtq). Sementara itu secara tahunan meningkat, dari 2,6% (yoy) pada triwulan I-2017 menjadi 3,17% (yoy). Kenaikan harga bahan bangunan (32,91%) dan biaya perizinan (20,09%) menjadi faktor utama penyebab kenaikan harga rumah. Penjualan properti residensial triwulan II-2017 juga tumbuh melambat, dari 4,16% (qtq) pada triwulan sebelumnya 3,61% (qtq).

Pertumbuhan harga properti di Yogyakarta triwulan II-2017 pada Q3 mengalami kenaikan dari 1,53% (yoy) menjadi 1,75% (yoy). Perlambatan penjualan ini sejalan dengan masih terbatasnya permintaan terhadap rumah hunian. Sebagian konsumen (75,54%) masih memilih KPR sebagai fasilitas utama dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial.² Pertumbuhan harga properti setiap tahunnya meningkat, sementara kebutuhan masyarakat akan rumah hunian di Yogyakarta pun masih cukup banyak. Berikut adalah data *backlog* kepemilikan rumah di Yogyakarta:

Tabel 1.1
Data *Backlog* Kepemilikan Rumah di Yogyakarta

Total Jumlah KK	Total Penghuni	Backlog KK	Backlog Ruta
10.570	17.826	1.955	2.050 ³

Sumber: Data Sistem Informasi RTLH

KPR muncul dikarenakan meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli masyarakat. Walaupun awalnya KPR memanglah salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank konvensional. Namun seiring perkembangannya, maka produk ini juga banyak dilakukan oleh perbankan syariah. (Heykal, 2014:520).

² <http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer>, diakses pada tgl 27 Oktober 2017.

³ <http://datartlh.perumahan.pu.go.id>, diakses pada tgl 28 Oktober 2017.

Kondisi ini membuat perbankan khususnya yang memiliki dan menawarkan produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) jadi sangat produktif dan menjadi primadona di Yogyakarta. Pasar perumahan atau hunian menjadi pasar yang menarik saat ini di dalam negeri karena rumah adalah bagian dari kebutuhan pokok manusia. Hal itu berarti bahwa ada harapan bahwa perumahan yang dibangun akan diminta oleh konsumen. Rumah juga dapat memberikan harapan terkait keadaan pemilikinya di masa mendatang. Selain itu, rumah dapat dijadikan jaminan yang paling dipercaya ketika hendak mengajukan kredit atau pembiayaan dalam jumlah besar (Magfiroh, 2014).

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan (Triandaru, 2006: 95). Rosyida (2013) menyatakan bahwa bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai.

Menurut data publikasi BI dari laporan tahunan bank umum di laporkan bahwa sebagian besar masyarakat berpendapat bahwa faktor utama yang

menghambat pertumbuhan bisnis properti adalah tingginya suku bunga KPR (16,8%), lamanya perizinan (16,25%), pajak (15,40%), tingginya uang muka dan lainnya.⁴ Pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini dimana tingkat suku bunga Bank Indonesia perlahan mulai merangkak naik dan tingkat suku bunga KPR konvensional pun ikut naik dan tidak dapat diprediksi tingkat suku bunga akan stabil. Banyak masyarakat yang memiliki persepsi bahwa mengajukan kredit akan membebani mereka dengan bunga yang cukup tinggi, hal ini juga yang telah membuat beberapa bank memulai pengenalan KPR Syariah yang bertujuan untuk menjadi produk andalan baru yang akan membuat masyarakat tidak terlalu merasa dibebani oleh biaya bunga KPR.

Kondisi tersebut, dimanfaatkan oleh lembaga bank untuk menawarkan KPR dengan berbagai variasi atau fitur. Salah satunya KPR yang ditawarkan oleh bank syariah yang menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah yang bebas dari fluktuasi bunga, karena bank syariah menggunakan sistem al-murabahah (jual beli) yaitu pembiayaan atas dasar jual beli dimana harga jual didasarkan harga asal yang diketahui bersama ditambah margin keuntungan bagi bank yang telah sepakati.

Produk KPR biasa di bank konvensional dengan pembiayaan rumah syariah di bank syariah memiliki perbedaan diantara keduanya. Salah satu perbedaan yang paling mendasar diantara keduanya adalah perbedaan akad. Berbeda akad tentunya berbeda pula konsekuensinya antara KPR konvensional dan pembiayaan rumah dari

⁴ <http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer>, diakses 27 Oktober 2017

bank syariah. Pada KPR konvensional, transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen, dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok utang dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu (Ashar, 2013).

Kebanyakan KPR konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating rate*), bukan suku bunga tetap (*fixed rate*), biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja, selanjutnya dapat berupa setidaknya setahun sekali. Jika di tengah jalan suku bunga bank ternyata naik, biasanya bank juga akan menaikkan suku bunga KPR. Otomatis cicilan yang harus dibayarkan juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Sementara itu, dalam akad jual beli pada bank syariah, harga sudah ditetapkan pada awal dan tidak dapat diubah-ubah ditengah jalan. Demikian juga jika akadnya adalah sewa menyewa, harganya sudah ditetapkan diawal (Ghozali, 2005: 33).

KPR produk konvensional dengan syariah jelas ada perbedaannya, produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar

(*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Helmi, 2007).

Semakin ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR mereka, mengharuskan para nasabah teliti dan pintar. Dari latar belakang yang telah disebutkan di atas, penelitian ini dilakukan dengan judul: **“ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KPR BRI DAN PEMBIAYAAN KPRS BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dijadikan bahan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana perbedaan syarat pengajuan kredit KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah?
2. Bagaimana perbedaan prosedur pembiayaan KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah?
3. Bagaimana perbedaan perjanjian awal KPR yang diterapkan pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah?
4. Bagaimana perbedaan perhitungan angsuran produk KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah?
5. Bagaimana perbedaan perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah?

6. Bagaimana perlakuan terhadap nasabah yang akan melunasi kredit sebelum jatuh tempo pada Bank BRI dan Bank Bank BNI Syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan perbedaan sistem pembiayaan pada KPR Bank Konvensional dengan Bank Syariah:

- a. Untuk menjelaskan perbedaan syarat pengajuan kredit KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah.
- b. Untuk menjelaskan perbedaan prosedur pembiayaan KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah.
- c. Untuk menjelaskan perbedaan perjanjian awal KPR yang diterapkan pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah.
- d. Untuk menjelaskan perbedaan perhitungan angsuran produk KPR pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah.
- e. Untuk menjelaskan perbedaan perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR Bank BRI dan Bank BNI Syariah.
- f. Untuk menjelaskan perbedaan perlakuan terhadap nasabah yang akan melunasi kredit KPR sebelum jatuh tempo pada Bank BRI dan Bank BNI Syariah.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

- a. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi dan menambah pengetahuan tentang produk-produk perbankan baik syariah maupun konvensional terutama tentang bagaimana sistem pembiayaan produk KPR, selain itu dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian berikutnya.

b. Bagi Pihak Bank

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi yang menguntungkan dan bahan evaluasi oleh bank atas produk-produk dan sistem pembiayaan atau kredit terkait dengan KPR.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk meningkatkan pengetahuan penulis tentang perkembangan produk-produk perbankan terutama tentang sistem pembiayaan konsumtif pada bank syariah dan konvensional.

D. Sistematika Pembahasan

Agar dalam penyusunan skripsi lebih sistematis dan terfokus dalam satu pemikiran, maka penyusun menyajikan sistematika pembahasan sebagai gambaran umum penulisan skripsi.

Bab I adalah pendahuluan. Bab ini terdiri dari lima sub bab yaitu, latar belakang masalah yang mengungkapkan alasan penulis mengangkat tema ini, serta dilanjutkan rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitiannya dan sistematika pembahasan. Hal ini dimaksudkan sebagai kerangka awal dalam mengantarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

Bab II merupakan kerangka teori dari penelitian yang berisi teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini serta telaah pustaka untuk mengetahui penelitian-penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian ini.

Bab III merupakan metodologi penelitian. Bab ini akan menjelaskan dan mendeskripsikan jenis dan sifat penelitian, objek penelitian, subyek dan sampel, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data dalam penelitian ini.

Bab IV merupakan hasil dan pembahasan. Bab ini akan memaparkan dan mendeskripsikan hasil dan pembahasan dari analisis perbandingan sistem pembiayaan KPR BRI dan KPRS BNI Syariah cabang Yogyakarta. Perbandingan syarat, prosedur, akad atau perjanjian awal, angsuran, perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan nasabah yang ingin melunasi sebelum jatuh tempo kredit.

Bab V merupakan penutup. Bab ini sebagai bab akhir dari keseluruhan rangkaian pembahasan sehingga menjelaskan mengenai kesimpulan, saran atau rekomendasi yang diajukan untuk pengembangan kinerja bank dalam sistem pembiayaan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan antara lain:

1. Terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank BRI dengan KPR bank BNI Syariah pada syarat pengajuan pembiayaan atau kredit KPR.
2. Terdapat persamaan Prosedur pada BRI dan BNI Syariah, hanya proses dari BNI Syariah lebih panjang dan rinci dari segi *Flow Chart*.
3. Terdapat perbedaan perjanjian awal KPR BRI dan BNI Syariah cabang Yogyakarta, Pada bank BRI menggunakan bunga sebagai imbalan atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Berkebalikan dengan BNI Syariah, pihak nasabah turut diberikan andil dengan adanya pembicaraan atau musyawarah antara pihak bank dengan nasabah dalam transparansi harga rumah;
4. Terdapat perbedaan pada perhitungan angsuran, Bank Syariah menentukan angsuran sesuai dengan margin yang ditambahkan dengan harga beli rumah sesuai dengan kesepakatan nasabah menggunakan metode *Annuitas* sedangkan bank konvensional menggunakan metode efektif dengan bunga *fixed* dan *float*.
5. Terdapat perbedaan pada perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR. Denda atau pinalti langsung diberikan ke nasabah yang terlambat mengangsur sejak bulan pertama sebesar 1.5% oleh bank BRI,

Pihak bank tidak sembarangan memberikan denda atau pinalti terhadap nasabahnya yang terlambat mengangsur.

6. Perbedaan yang terakhir pada perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo. BRI memberikan denda pinalti, sedangkan pada BNI Syariah memberikan melainkan memberikan *reward* kepada nasabah yang melunasi lebih awal sebelum waktu jatuh tempo.
7. Menurut hasil angket penelitian, Kehadiran KPR menjadi produk perbankan sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman. Hasil dari jawaban responden juga membuktikan banyak yang memilih bank BRI dibandingkan BNI Syariah, karena sarana dan prasarana serta prosedur yang mudah dilengkapi oleh calon nasabah. Hal ini juga didorong oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap produk-produk KPR dan promosi dari produk BNI Syariah.

B. Keterbatasan

Berdasarkan penelitian ini, tentu saja banyak keterbatasan dan kekurangan dalam penelitian ini:

1. Penelitian ini hanya mengambil 2 objek penelitian, yaitu bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta dan BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Diharapkan untuk peneliti selanjutnya bisa menambahkan objek penelitian, baik penambahan untuk bank konvensional maupun bank syariah agar penelitian bisa menggambarkan secara keseluruhan penerapan bank pada sistem pembiayaan KPR.
2. Penelitian ini mengalami hambatan dalam proses pengambilan data pada objek penelitian, karena ada beberapa data yang tidak bisa didapatkan oleh peneliti dari objek penelitian yang merupakan kebijakan *privacy* objek ataupun instansi yang diteliti.

C. Saran

Dari hasil penelitian ini, peneliti memberikan rekomendasi kepada pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini:

1. Bagi calon nasabah KPR, yang memperhitungkan angsuran lebih baik memilih bank syariah yang memiliki kejelasan angsuran dan transparansi dari awal akad sampai pada jangka waktu jatuh tempo. Jika calon nasabah KPR yang memperhitungkan jangka waktu, maka pembiayaan KPR yang lebih baik Bank BRI. Bank konvensional memberikan jangka waktu lebih lama dari bank syariah yaitu 20 tahun.

2. Bagi bank BRI dan BNI Syariah Cabang Yogyakarta, dalam pemberian kredit atau pembiayaan lebih ditingkatkan lagi dalam fitur maupun program yang akan membantu nasabah mengajukan pembiayaan KPR.
3. Agar KPR masing-masing bank lebih diminati masyarakat, untuk lebih meningkatkan sosialisasi atau promosi. Terkhusus bank syariah yang menggunakan nama produk yang kurang dipahami oleh masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja grafindo Persada.
- Baridwan, Zaki. 1991. *Sistem Akuntansi Penelitian Prosedur dan Metode*. Yogyakarta: BPFE- Yogyakarta.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.
- Djumhana, Muhamad. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT.Citra Adiitya Bakti
- Firdaus, Rachmat & Ariyanti, Maya. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Ghozali, Ahmad. 2005. *Serba-serbi Kredit Syariah "Jangan Ada Bunga Diantara Kita"*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT.Pustaka Grahatama.
- Hasan, M Ali. 2003. *Masail Fiqhiyah; Zakat Pajak Asuransi dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers
- Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Heteraja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Heteraja Grafindo Persada.
- Maloeng, L. J. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya
- Muhammad. 2002. *Lembaga-lembaga Keuangan Kontemporer*. Yogyakarta: UII Pers.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Pembiayaan YKPN.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonesia.
- Muhammad. 2005. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Pers.
- Ristanto, Slamet. 2016. *Jangan Salah Memilih KPR*. Yogyakarta: Asnamedia
- Silalahi, Uber. 2010. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: ALFABETA.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: ALFABETA

Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Suyatno, Thomas, dkk. 1995. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Utama.

Veithzal, Mata. 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Wiroso. 2005. *Jual-beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Pers

Jurnal dan Artikel

Fadhila, Novi, 2015. *ANALISIS PEMBIAYAAN MUDHARABAH DAN MURABAHAH TERHADAP LABA BANK SYARIAH MANDIRI*. JURNAL RISET AKUNTANSI DAN BISNIS, Volume 15, No.1

Fatmasari, Nabila. 2013. *ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN KPR BANK KONVENSIONAL DAN PEMBIAYAAN KPRS BANK SYARIAH (STUDI KASUS BANK BTN DENGAN BANK MUAMALAT)*, Jurnal Akuntansi Universitas Negri Surabaya.

Haris, Helmi, 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. La-Riba Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1, No. 01

Hatsari, Fitri Khaula, dkk. 2014. *Evaluasi Sistem Dan Prosedur Penyaluran Kredit Konsumtif Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern Pada Koperasi (Studi Kasus Pada Koperasi Karyawan Primkoppo Kota Malang)*. Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 11, No. 1.

Heykal, Mohammad. 2014. *ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN KPR SYARIAH PADA BANK SYARIAH DI INDONESIA: STUDI PENDAHULUAN*. Binus Business Review. Vol. 5. No. 2.

Ilyas, Rahmat, 2005. *Konsep dalam pembiayaan perbankan syaria'ah*. Jurnal Penelitian, Vol. 9, No. 1.

Natalia, Aris Dian. 2015. *Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)*. Jurnal Adminidstrasi Bisnis, Vol. 2, No. 2.

Oktaviana & Rahma. 2017. *Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Terhadap Suku Bunga Kompetitif Fix & CAP Pada PT. Bank Sentral Asia Tbk*. Jurnal Riset Mnajemen Bisnis, Vol. 2, No. 1.

Peter, 2008. *Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional dengan KPR Syariah*. Jurnal Manajemen, Vol.7, No.2

Prabowo, Bagya Agung, 2009. *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)*. JURNAL HUKUM NO. 1 VOL. 16

Rosyida, E, 2013. *Analisa perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad murabahah dan akad musyarakah pada Bank Muamalat (studi kasus pada Bank Muamalat Surabaya)*. Jurnal Akuntansi Unesa, 1(3).

Salam, Abdul, 2013. *JURNAL EKONOMI SYARIAH INDONESIA*, Volume III, No.1

Skripsi dan Tesis

Ashar, Muh. 2013. *Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Serta Ijarah Muntahiyya Bil-tamlik Di BRI Syariah Cabang Makasar*. Skripsi, Universitas Islam Negri Alauddin Makasar.

Magfiroh, umy, 2014. *Perbandingan Beban Biaya KPR (studi kasus pada Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, BTN syariah dan BNI Syariah)*. Skripsi, Universitas Islam Negri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Natasha, Ameylia Siregar. 2014. *Analisis Perbedaan Pembiayaan Kpr Bank Konvensional, Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara BTN, Bank Muamalat Indonesia)*. Skripsi, Universitas Sumatera Utara.

Lain-lain

Al-Qur'an

Hadist

Undang-undang RI No. 10 tentang Perbankan tahun 1998

Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 Pasal 25

Fatwa DSN no.27/DSN-MUI/III/2002

www.bi.go.id, diakses 27-Oktober-2017

www.pu.go.id, diakses 28-Oktober-2017

ANGKET PENELITIAN

Nama :
 Umur :
 Jenis Kelamin :
 Agama :
 Pendidikan Terakhir :
 Setatus Perkawinan :
 Pekerjaan :
 Pendapatan Per Bulan :
 Alamat :

Berilah tanda silang (X) pertanyaan di bawah ini yang sesuai dengan pendapat anda!!

1. Apakah Anda tahu tentang KPR ?

a. Sangat tahu	c. Kurang Tahu
b. Tahu	d. Tidak tahu

2. Apakah dengan adanya KPR membantu anda untuk memiliki rumah idaman?

a. Sangat Membantu	c. Kurang Membantu
b. Membantu	d. Tidak Membantu

3. Sebelum menjadi nasabah KPR bank konvensional, apakah Anda pernah mendengar tentang KPR Syariah?

a. Sering sekali	c. Tidak pernah
b. Pernah	d. Lupa

4. Dari mana Anda mengetahui tentang KPR Syariah/ Konvensional?

a. Teman & Kerabat	c. Iklan
b. Buku & Koran	d. Lainnya sebutkan....

5. Faktor apa yang menyebabkan Anda memilih KPR yang sekarang?

a. Biaya murah	c. Mudah dijangkau
b. Bebas bunga	d. Terdesak waktu
	e. Lainnya sebutkan...

6. Menurut Anda bagaimana prosedur dan persyaratan KPR di bank tersebut?

a. Sangat mudah	c. Sulit
b. Mudah	d. Sangat sulit

7. Menurut Anda bagaimana dengan perjanjian awal yang ditetapkan oleh bank?

- a. Sangat Jelas
- b. Jelas
- c. Kurang Jelas
- d. Tidak Jelas

8. Berapa lama tenggang waktu Anda dalam pelunasan pembayaran KPR?

- a. 5 tahun
- b. 10 tahun
- c. 15 tahun
- d. Lainnya sebutkan....

9. Bagaimana perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran?

- a. Mengingatkan
- b. Denda
- c. Surat Peringatan
- d. Disita
- e. Sebutkan lainnya

10. Menurut Anda bagaimana sarana dan prasarana di kantor yang melayani KPR ?

- a. Sangat bagus
- b. Bagus
- c. Cukup bagus
- d. Kurang Bagus

11. Menurut Anda bagaimana pelayanan di KPR Syariah/Konvensional?

- a. Sangat bagus
- b. Puas
- c. Cukup puas
- d. Kurang puas

12. Apakah mekanisme di KPR Syariah ini sudah sesuai dengan prinsip Syariah?

- a. Sudah seluruhnya
- b. Sudah sebagian
- c. Belum
- d. Tidak tahu

13. Bagaimana tanggapan Anda mengenai margin/keuntungan bank di KPR Syariah?

- a. Halal
- b. Haram
- c. Makruh
- d. Mubah

14. Menurut Anda, apakah KPR Syariah sama dengan lembaga keuangan lainnya (konvensional)?

- a. Sama seluruhnya
- b. Sama sebagian
- c. Hampir sama
- d. Tidak sama

15. Menurut Anda perbedaan yang paling terlihat dari KPR Konvensional dan Syariah?

- a. Syarat dan Prosedur angsuran
- b. Angsuran angsuran
- c. Perlakuan nasabah yang terlambat membayar
- d. Perlakuan nasabah yang ingin melunasi

16. Menurut Anda apakah kelebihan dari KPR Syariah?

- a. Biaya ringan
- b. Prosedur mudah
- c. Proses cepat
- d. Ketiganya benar
- e. Lainnya....

17. Menurut Anda apakah kelemahan dari KPR Syariah dengan Konvensional?

- a. Kantor cabang masih sedikit
- b. Barang jaminan hanya sertifikat tanah
- c. Media informasi kurang
- d. Sarana&prasarana kurang
- e. Lainnya....

19. Apa manfaat yang Anda dapatkan setelah memilih KPR Syariah/Konvensional?

- a. Hanya mendapatkan rumah
- b. Terhindar dari bunga
- c. Mendapat ketenangan batin
- d. Lainnya sebutkan....

20. Berapa lama Anda menjadi nasabah di KPR Syariah/Konvensional?

- a. 1 tahun
- b. 2 tahun
- c. 3 tahun
- d. Lainnya sebutkan....

21. Apakah Anda akan melanjutkan menjadi nasabah KPR dari bank tersebut ?

- a. Ya
- b. Tidak
- c. Ragu-ragu
- d. Sangat Ragu

PEDOMAN DOKUMENTASI

A. Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta

1. Apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR?
2. Bagaimana *flowchart* prosedur pada sistem pembiayaan KPR di Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta?
3. Bagaimana akad atau perjanjian awal pada pembiayaan KPR di Bank BRI kantor Cabang Yogyakarta?
4. Bagaimanaperhitungan angsuran pembiayaan KPR Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta?
5. Bagaimana perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR?
6. Bagaiman perlakuan nasabah yang akan melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo?

B. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta

1. Apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR?
2. Bagaimana *flowchart* prosedur pada sistem pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta?
3. Bagaimana akad atau perjanjian awal pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah kantor Cabang Yogyakarta?
4. Bagaimanaperhitungan angsuran pembiayaan KPR Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta?

5. Bagaimana perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR?
6. Bagaimana perlakuan nasabah yang akan melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo?



PEDOMAN WAWANCARA

1. Apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR?
 - a. Syarat dan ketentuan khusus KPR
 - b. Syarat dokumen
 - c. Syarat jaminan
2. Bagaimana *flowchart* prosedur pada sistem pembiayaan KPR?
3. Bagaimana akad atau perjanjian awal pada pembiayaan KPR ?
 - a. Perjanjian spesifik dari bank
 - b. Ketentuan bunga atau margin
4. Bagaimana perhitungan angsuran pembiayaan KPR Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta?
 - a. Rumus
 - b. Sistem bunga atau margin
5. Bagaimana perlakuan nasabah yang terlambat membayar angsuran KPR?
 - a. Berapa persen denda?
 - b. Bagaimana tahap perlakuan?
6. Bagaimana perlakuan nasabah yang akan melunasi hutang KPR sebelum jatuh tempo?
 - a. Adakah denda atau pinalti, kalau ada berapa % denda?
 - b. Kalau tidak ada denda, apa yang diberikan bank?

- c. Total keseluruhan yang harus dilunasi nasabah kepada pihak bank?



Wawancara 1

Berikut adalah hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan *marketing* BRI Kantor Cabang Yogyakarta dengan Bapak Dian, wawancara dilakukan pada tgl 18 Oktober 2017, di Lesehan Aldan Timoho.

Assalamualaikum wr. wb, siang pak sebelumnya terima kasih atas waktu yang diberikan kepada saya, hal yang ditekankan pada penelitian saya adalah syarat pengajuan KPR, prosedur KPR, akad atau perjanjian, angsuran, perlakuan nasabah yang telat membayar, dan perlakuan nasabah yang ingin melunasi sebelum jatuh tempo.

Oh ya mba, mulai dari mana dulu..

Apa saja sih fitur pembiayaan KPR di bank BRI pak?

“KPR di BRI lebih kepada pemilikan properti, kalau fitur ada pembelian baru, Pembelian scan, take over, refinancing, renovasi dan pembangunan, dan Take over Top up. Kalau bentuknya ada rumah tinggal, rumah susun, dan ruko.”

1. Apa saja syarat yang ditetapkan oleh BRI kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR?

“untuk syarat-syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah pada umumnya sama dengan bank-bank lain. Seperti fotokopi ktp, fotokopi NPWP, Secara umum melengkapi data pribadi, data agunan, dan data penghasilan, nanti di brosur KPR ada lengkap.”

2. Data pribadi ni lebih spesifiknya gimana ni pak?

“Fixed income: karyawan, kalau Non fixed income Profesional : profesi seperti notaris, pengacara, dokter, dan kalau wirausaha biasanya yang lebih di teliti usaha yang di jalankan.”

3. Untuk syarat jaminan pembiayaan oleh nasabah kebijakannya gimana pak?

“Posisi sertifikat SHD SHM.”

4. Prosedur pembiayaannya gimana pak?

“Melengkapi dokumen dan pengajuan kredit, Bi cheking, Survei usaha, verifikasi ke kantor, Survei agunan, analisis survei kesesuai data dengan riil, bikin paket kredit, permohonan kredit pengutus. Ada limit Ketika 500 kebawah: manager pemasaran di atas 500: ke pinca, data input by sistem, persiapan jual beli sertifikat, penjelasan sama perjanjian awal dengan nasabah, nasabah setuju persiapan akad kredit ,sampaikan ke notaris, untuk melakukan akad jual beli, penjual memberikan sertifikat asli kepada notarais: untuk mengetahui sertifikat tanpa sengketa, validasi pajak serahkan kepada notaris penjual dan pembeli.”

5. Oh ya, kalau untuk renovasi itu bagaimana tahap pemberian kreditnya pak?

“Rab, dana uang muka, bertahap Misal plafond 100 juta bertahap, tahapan 3x pondasi (40%) atap (30%) financing (30%).”

6. Kalau angsuran di BRI gimana pak?

*“Fixed rate, tergantung program pada saat itu, fixed, 2, 3, 5 thn Per 3 bulanan :
tergantung promo, tergantung program bunganya, angsuran tetap 5 tahun yang memilih fixed income, lebih memilih jangka waktu yang panjang.”*

“Floating rate, tergantung suku bunga pasar saat itu, Misal: tahun ke 5, misal kita gak tau kondisi pasar pada saat itu, bunga tiidak jauh berbeda sekarang di angka 13%.”

7. Yang mau say tanyakan selanjutnya, bagaimana perlakuan nasabah yang telat membayar angsuran KPR pak?

“Telat hari : reminder, Lewat bulan : sp 1, dengan batas waktu, Ingkar : sp2

Ingkar : sp3, Sebelum lelang di negosiasi menyelesaikan tunggakan, finalti, pengurangan finalti, hal ini di dukung Dokumen LKN : lembar kunjungan nasabah, informasi lengkap kunjungan nasabah, hasil pembicaraan, selanjutnya nota dinas: permohonan penghapusan finalti, Setelah tidak ditemukan jalan keluar, maka akan dilakukan pelelangan, lelang gak laku, di lelang lagi masih ada pengampunan dan jalan keluar untuk damai. Lelang sertifikat yang menjadi agunan.”

8. Yang terakhir pak, perlakuan nasabah yang ingin melunasi angsuran atau hutang KPR sebelum jauth tempo gimana?

“ Masa fixed rate jangka 10 tahun masa (5 tahun) posisi (3thn) ingin melunasi

Finalti : 5% sisa pokok pinjaman. Setelah masa fixed , misal jngka 10 thn masa fixed 5 thn;; melunasi tahun ke 6 atau 7, Finalti : 2% sisa pokok pinjaman. Tergantung program yang saat itu yang digunakan nasabah ada program yang tidak dikenai finalti non program (reguler): bunga 8% dia jadi 10% (masa fixnya 2 thn),biasanya memiliki prospek pendapatan nasabah.”

Wawancara 2

Berikut adalah hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan kepala *marketing* BRI Kantor wilayah Yogyakarta dengan Bapak Doni, wawancara dilakukan pada tgl 19 Oktober 2017, di Kantor Wilaya Yogyakarta BRI.

Assalamualaikum wr. wb, siang pak sebelumnya terima kasih atas waktu yang diberikan kepada saya, hal yang ditekankan pada penelitian saya adalah syarat pengajuan KPR, prosedur KPR, akad atau perjanjian, angsuran, perlakuan nasabah yang telat membayar, dan perlakuan nasabah yang ingin melunasi sebelum jatuh tempo.

Oh ya mba, mulai dari mana dulu..

1. Kpr di BRI apa aja sih pak?

“Kita di BRI punya KPR dengan berbagai fitur, bisa untuk beli baru/bekas, refinancing, renovasi, take over, take over top up.”

2. Take over top up ni gimana pak?

“Untuk KPR dengan fitur take over top up, hal ini kita lakukan untuk membantu nasabah melanjutkan pembiayaan rumah yang berpindah pembiayaan dari bank lain, karena alasan angsuran yang terlalu sulit untuk mereka lanjutkan. Maka agunan yang ada di bank akan diagunkan ke bank BRI dan kita membantu membayar semua sisa hutang di bank lain tersebut, kemudian hutang nasabah akan berlanjut dengan BRI.”

3. Kalau untuk persyaratan mengajukan pembiayaan KPR gimana pak?

“Persyaratan kita hampir sama dengan syarat-syarat umum pembiayaan dengan bank lainnya. Tunggu saya ambilkan brosurnya.”

4. Oh ya say boleh minta kan pak?

“Oh ya.... silahkan. Ini kita persyaratannya juga hampir sama dengan yang lainnya. Kalau maksimal jangka waktu kita 20 thn, coba nanti tanya di bank syariah berapa. Kita mempatok 20 th karena bank hanya bisa mengcover semua resiko atau kerugian selama 20 thn. Untuk uang muka minimal 10%, tapi semua di atur oleh BI”

5. Kalau soal angsuran bagaimana pak?

“kalau soal angsuran kita memakai bunga efektif. “

Penelitian berlanjut dengan praktek simulasi angsuran KPR BRI dengan Plafond Rp. 900.000.000. Semua data yang diperlukan peneliti diberikan oleh pihak bank BRI.

Wawancara 3

Berikut adalah hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan kepala *marketing* BNI Kantor Cabang Yogyakarta, wawancara dilakukan pada tgl 30 Oktober 2017, di Kantor Cabanag BNI Syariah Yogyakarta.

Assalamualaikum wr. wb, siang buk, sebelumnya terima kasih atas waktu yang diberikan kepada saya, hal yang ditekankan pada penelitian saya adalah syarat pengajuan KPR, prosedur KPR, akad atau perjanjian, angsuran, perlakuan nasabah yang telat membayar, dan perlakuan nasabah yang ingin melunasi sebelum jatuh tempo. Kemarin saya sudah tanya-tanya dedikit dengan Pak Hendy, saya di ajarkan simulasi angsuran saja buk.

1. Bagaimana perbedaan angsuran step up dengan angsuran tetap ?

“Perbedaannya adalah jika angsuran tetap margin dengan nasabah telah ditetapkan dengan kesepakatan bersama dengan angsuran yang sama sampai pada jauth jangka waktu tempo, sedangkan yang step up angsuranya berbeda-beda setiap tahunnya.tetapi secra murabahah harga jual tidak boleh berubah walaupun dengan teknik angsuran berbeda.”

2. Kalau perhitungan margin untuk pembiayaan kpr apa ya buk?

“Metode enuitas.”

3. Buk kalau soal perilaku nasabah yang telat bayar angsuran hutang kpr bagaimana buk ?

“Di bank syariah jika nasabah yang telat membayar dalam hitungan hari biasanya di ingatkan oleh pihak bank sendiri, jika nasabah telat bayar dalam bulan biasanya bank akan mengeluarkan surat pemberitahuan (sp) yang pertama,selanjutnya akan dilakukan negoisasi dan investigasi permasalahan apa yang menyebabkan nasabah telat membayar tapi di dalam peraturan internal kita satu kali angsuran pada pembiayaan kpr harus di blokir.”

4. Nah kalau dibank syariah untuk perilaku nasabah yang ingin melunasi dalam jatuh tempo itu tidak dikenakan denda ya buk benar apa gak ?

“Kalau dikita tidak ada denda atau finalti sesuai dengan kesepakatan harga jual yang sudah disepakati ya jika nasabah dengan plafond seratus juta dengan jangka waktu sepuluh tahun akan melunasi pada tahun kelima akan membayar sisa pokok pinjaman kpr nasabah tersebut, tetapi secara teknis pihak bank memberikan apresiasi kepada nasabah yang telah mempercepat pelunasan angsuran apresiasi ini bisa berupa diskon yang sudah ditentukan oleh sistem, jadi di bank syariah yang namanya diskon ini tidak boleh dijanjikan di awal akad.”

5. Buk bisa gak ajarkan saya cara menghitung angsuran kpr dengan akad murabahah ?

Iya begini mabak (ibuk sugi mengajarkan peneliti simulasi angsuran kpr akad murabahah)

6. Buk saya boleh minta data perkembangan aset kpr bni syariah tidak ?

“Gak boleh mbak.”

7. Kalau simulasi yang sudah ibuk praktek kan tadi saya boleh minta print outnya tidak ?

“Iya tunggu sebentar.”

Wawancara 5

1. Buk ini saya mau nanya kebetulan saya sedang penelitian skripsi saya ?

“Oya mbak,oo mbaknya lagi penelitian.”

2. Buk ibuk pakai nya kpr vetur apa ya?

“Oo kurang tau saya mbak ini pakai vetur apa, kemaren saya Cuma nanya-nanya kpr dan ingin mengajukan kredit kpr melalui mas bagus.”

3. Sepertinya ini ibuk membeli rumah dengan KPR fitur second ya buk?

“Ooo ya mbak mungkin emang yang itu, saya juga kurang tau je mbak.”

4. Ini khusus tempat tinggal atau untuk usaha buk ?

“Ooo ini Cuma untuk usaha mbak,catering saya, rumah saya ada dikawasan uty.”

5. Oo ya buk kalau persyaratan untuk pembiayaan kredit di bri apa asaja buk, sudah sesuai belum dengan brosur yang ibuk dapatkan ?

“Oo ya mbak sudah sesuai saya pun mengumpulkan berkas kepada mas bagus sesuai petunjuk brosur tersebut.”

6. Ini Pemiayaan kprnya yang 5m ya buk?

“Oo gak mbak yang 2,8 apalagi mbak yang mau ditanya mbak biar saya bantu,semoga skripsinya selesai.”

7. Kira-kira kapan pencairan buk?

“Belum tau ini mba, saya juga lagi nunggu berita dari mas bagus. Tapi ini sudah kunjungan kedua.”

8. Yang bangunan parkir di samping itu, itu juga KPR atau bagaimana buk?

“Ooo bangunan yang sebelah itu saya sewa mba, yang rumah ini 3 lantai saja dengan kredit KPR.”

DOKUMENTASI PENELITIAN



**Ket: Wawancara Bersama Marketing BRI Kantor Cabang Yogyakarta di
Lesehan Aldan Timoho**



Ket: Mas Doni Mengajarkan Simulasi Angsuran KPR BRI oleh Pak Doni kepala marketing KPR di BRI Kantor Wilayah Yogyakarta



Ket: Wawancara bersama Ibu Sugi Marketing KPR BNI Syariah, di Kantor BNI Syariah Cabang Yogyakarta.



Ket: Wawancara Bersama nasabah KPR

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



CURRICULUM VITAE

Nama : Siti Juli Hestina
 Ttl : Sipangkur, 22 Juli 1996
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Golongan Darah : O
 Status : Belum Kawin
 Tinggi/Berat Badan : 151 Cm/43kg
 Alamat : Jorong Sipangkur 1, Ken. Sipangkur, Kec. Tiumang, Kab. Dharmasraya , Sumatera Barat
 Agama : Islam
 E-mail : Hestijuli.sjh@gmail.com
 Nomor Telepon : 085364053753

Riwayat Pendidikan

2002-2007 : SDN 31 Koto Baru
 2007-2011 : SMPN 2 Koto Baru Dharmasraya
 2011-2014 : Man/Makn Koto Baru Padang Panjang
 2014-2017 : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Organisasi

2014- 2017 : JIMDY (Jaringan Intelektual Dharmasraya Yogyakarta)
 2016- Sekarang : GENBI DIY : Generasi Baru Indonesia