

PERBANDINGAN PERHITUNGAN ANGSURAN KPR KONVENSIONAL DENGAN KPR SYARIAH

Oleh:

Peter

Abstract

KPR is one of bank product which offering Debitur to get credit for buying a house. KPR has a different way to calculating the interest from credit which debitur had. Bank can calculate the interest with flat rate and effective rate, also now the bank give the new choice with KPR Syariah, so we can say that the regular KPR as KPR konvensional. All of that have one purpose that increase the credit distribution at KPR and make more options for new debitur. In the simulation we can see together that every result from every way to calculate the interest have own good and bad. We also can conclusion at the last, that KPR syariah is similar with KPR Konvensional if using flat rate for the credit which debitur get.

Pendahuluan

Bank menurut fungsinya adalah sebuah lembaga yang mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat ataupun pihak ketiga yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit. Kebutuhan dana dari pihak perbankan oleh masyarakat semakin terasa dibutuhkan terutama untuk kebutuhan dana yang cukup besar. Salah satunya untuk kredit investasi maupun konsumsi yang menjadi kredit / pembiayaan jangka panjang, dapat diambil contoh yang paling mudah adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Kebutuhan akan perumahan telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap dan membuat produk yang benar – benar sesuai dengan harapan masyarakat, yang pada akhirnya akan membuat masyarakat menjatuhkan pilihan pengambilan KPR-nya pada bank tersebut. Banyaknya persaingan antar bank, telah membuat persaingan semakin ketat dan semakin memudahkan konsumen untuk memiliki rumah idamannya dengan berbagai kemudahan syarat dan rendahnya tingkat suku bunga yang bersaing antara satu bank terhadap bank yang lainnya.

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.

Pembahasan

KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH)

Pada dasarnya KPR adalah kredit atau pinjaman yang diberikan bank kepada masyarakat untuk membantu pembiayaan mereka dalam membeli rumah. Dalam KPR terdapat biaya bunga yang pada dasarnya dikenal ada dua jenis yaitu bunga flat dan bunga efektif. Biaya bunga flat adalah biaya bunga yang dikenakan oleh pihak bank kepada debiturnya dengan cara menghitung bunga secara menyeluruh sekaligus kemudian dibagikan dengan merata untuk setiap bulan, berikut adalah perumusan umum yang biasa dipakai untuk menghitung cicilan per bulan pinjaman ditambah dengan bunga :

$$\text{Bunga} = \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku Bunga} \times \text{Periode pinjaman (Tahun)}$$

$$\text{Total pinjaman} = \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga}$$

$$\text{Angsuran per bulan} = \text{Total Pinjaman} : (\text{Periode pinjaman} \times 12 \text{ bulan})$$

Sedangkan biaya bunga efektif adalah biaya bunga yang didasarkan pada perhitungan jumlah pinjaman riil berjalan sehingga besarnya bunga untuk setiap bulan akan berbeda, demikian juga dengan jumlah pokok yang dibayarkan akan berbeda untuk setiap bulannya walaupun jumlah cicilan yang dibayarkan tetap besarnya. Hal ini disebabkan karena adanya perhitungan faktor bunga yang mempengaruhi besarnya cicilan setiap bunga. Berikut adalah cara perhitungannya:

$$\text{Faktor Bunga} = (1 : K) - (1 : (K (1 + K)^N)$$

$$\text{Angsuran per bulan} = \text{Jumlah pinjaman} : \text{Faktor bunga}$$

Dimana K = bunga per bulan

N = Jumlah bulan pinjaman

Setiap cara perhitungan bunga memiliki kelebihan dan juga kekurangan masing – masing, tetapi yang biasanya sering digunakan adalah perhitungan bunga secara efektif. Hal ini disebabkan karena pemikiran bahwa:

1. Pihak Debitur membayar besar bunga sesuai dengan sisa jumlah pinjaman yang masih dimilikinya. Biasanya besar cicilan dan bunga yang dibayarkan akan relatif lebih kecil.
2. Pihak bank terhindar dari kerugian akan fluktuasi tingkat suku bunga, karena pada perhitungan efektif rate maka biasanya bunga untuk tahun pertama tetap dan barulah pada awal tahun kedua dan seterusnya berubah sesuai dengan kebijakan yang ada pada bank yang bersangkutan dengan mengikuti tingkat suku bunga yang berlaku .

Terlepas dari sistem perhitungan bunga, pada saat ini terdapat pilihan baru bagi para pemohon KPR. Hal ini sebenarnya telah diperkenalkan beberapa tahun sebelumnya tetapi baru populer akhir – akhir ini karena dianggap lebih menguntungkan bagi pihak debitur. Maka dengan adanya pilihan baru ini akan membandingkan antara perhitungan angsuran KPR konvensional dengan KPR Syariah.

KPR Konvensional

Sistem KPR Konvensional mengenal istilah yang sudah biasa di dengar yaitu bunga, hal ini yang menjadi pembeda utama dari sistem KPR syariah selain cara perhitungan angsuran yang ditetapkan oleh bank. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat bagaimana cara perhitungannya melalui contoh berikut ini :

Contoh : Tuan X menerima pinjaman dalam bentuk KPR dari Bank ABC sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) atau sebesar 70 % dari harga rumah yang hendak dibelinya, diluar segala macam biaya. Bunga yang berlaku 10% (asumsi untuk Flat Rate dan Effective Rate untuk tahun pertama dianggap sama). Jangka waktu KPR 10 tahun.

Maka Angsuran yang harus dibayar jika menggunakan :

FLAT RATE :

$$\text{BUNGA} = 140.000.000 \times 10\% \times 10 = \text{Rp. } 140.000.000,-$$

$$\text{ANGSURAN PER BULAN} = (\text{Rp.}140.000.000,- + \text{Rp. } 140.000.000,-) / (10 \times 12)$$

$$\text{ANGSURAN PER BULAN} = \text{Rp. } 280.000.000 / 120 = \text{Rp.}2.333.334,-$$

Maka dapat dilihat melalui contoh tabel angsurannya sebagai berikut :

Bulan ke	Angsuran	Pinjaman + Bunga	Bunga	Pokok
1	Rp2,333,334.00	Rp280,000,000.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
2	Rp2,333,334.00	Rp277,666,666.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
3	Rp2,333,334.00	Rp275,333,332.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
4	Rp2,333,334.00	Rp272,999,998.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
5	Rp2,333,334.00	Rp270,666,664.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
6	Rp2,333,334.00	Rp268,333,330.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
7	Rp2,333,334.00	Rp265,999,996.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
8	Rp2,333,334.00	Rp263,666,662.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
9	Rp2,333,334.00	Rp261,333,328.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
10	Rp2,333,334.00	Rp258,999,994.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
11	Rp2,333,334.00	Rp256,666,660.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
12	Rp2,333,334.00	Rp254,333,326.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
dst				
119	Rp2,333,334.00	Rp4,666,588.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00
120	Rp2,333,334.00	Rp2,333,254.00	Rp1,166,667.00	Rp1,166,667.00

Bunga Efektif / EFFECTIVE RATE:

$$\text{FAKTOR BUNGA} = (1 : K) - (1 : (K(1 + K)^N))$$

$$\text{FAKTOR BUNGA} = (1 : 0,0083) - (1 : (0,0083(1 + 0,0083)^{120}))$$

$$\text{FAKTOR BUNGA} = 75,798$$

$$\text{ANGSURAN PER BULAN} = \text{Rp.140.000.000,-} : 75,798 = \text{Rp.1.847.010,68}$$

Maka tabel cicilannya untuk tahun pertama dapat dilihat seperti di bawah ini :

Bulan ke	Angsuran	Pinjaman	Bunga	Pokok
1	Rp1,847,010.68	Rp140,000,000.00	Rp1,166,666.67	Rp680,344.02
2	Rp1,847,010.68	Rp139,319,655.98	Rp1,160,997.13	Rp686,013.55
3	Rp1,847,010.68	Rp138,633,642.43	Rp1,155,280.35	Rp691,730.33
4	Rp1,847,010.68	Rp137,941,912.10	Rp1,149,515.93	Rp697,494.75
5	Rp1,847,010.68	Rp137,244,417.36	Rp1,143,703.48	Rp703,307.21
6	Rp1,847,010.68	Rp136,541,110.15	Rp1,137,842.58	Rp709,168.10
7	Rp1,847,010.68	Rp135,831,942.05	Rp1,131,932.85	Rp715,077.83
8	Rp1,847,010.68	Rp135,116,864.22	Rp1,125,973.87	Rp721,036.81
9	Rp1,847,010.68	Rp134,395,827.41	Rp1,119,965.23	Rp727,045.45
10	Rp1,847,010.68	Rp133,668,781.95	Rp1,113,906.52	Rp733,104.17
11	Rp1,847,010.68	Rp132,935,677.78	Rp1,107,797.31	Rp739,213.37
12	Rp1,847,010.68	Rp132,196,464.42	Rp1,101,637.20	Rp745,373.48

Pada kedua tabel angsuran diatas dapat dilihat bersama bahwa perbedaan cara pengenaan bunga untuk jumlah pinjaman yang sama akan menghasilkan dua buah perhitungan yang sangat berbeda dikarenakan jumlah yang dikenakan bunga untuk setiap metode perhitungan berbeda.

Apabila debitur pada suatu saat sebelum masa kredit habis ingin melunasi maka biasanya akan dikenakan biaya penalti yang besarnya untuk setiap bank berbeda.

KPR Syariah

Dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu **Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMB)** atau perjanjian sewa beli ataupun **Ba'i Bithaman Ajil (BBA)** atau perjanjian jual beli dengan angsuran (sumber www.BTN.co.id). Dengan prinsip **IMB** nasabah KPR mengajukan sewa rumah kepada bank untuk menyewa rumah yang diinginkannya dalam jangka tertentu, dan membayar sewanya setiap bulan. Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah (hal ini memiliki kemiripan seperti halnya Leasing).

Pada prinsip yang kedua **BBA** atau jual-beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan dalam jangka waktu yang disepakati.

Dibandingkan sistem IMB atau sewa-beli, sistem BBA lebih mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian. Dengan sistem ini harga jual ditentukan dimuka saat akad jual beli.

Harga jual bank ditentukan oleh besarnya harga pokok, rate keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas (mirip dengan perhitungan bunga Flat Rate).

Cara Perhitungan KPR Syariah

Cara menghitung harga jual KPR sistem syariah ini adalah berdasarkan pendapatan atau laba yang ingin didapat oleh bank per tahunnya selama jangka waktu kredit (sumber www.BTN.co.id). **Besarnya tingkat keuntungan ini dapat disamakan dengan bunga KPR konvensional.**

Sebagai gambaran dapat diambil contoh sebagai berikut: Seorang calon nasabah yang mengajukan KPR syariah berminat pada rumah yang berharga Rp 200 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp 20 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp 180 juta yang akan diangsur selama 20 tahun.

Misalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14% per tahun-sesuai bunga KPR-RS saat ini-maka didapat angka annuitas tahunan sebesar 0,150986.

ANGSURAN PER BULAN = $0,150986 \times \text{Rp } 180 \text{ juta} / 12 = \text{Rp } 2.264.790$

Pada waktu akad perjanjian antara bank dengan nasabah dibuat akad jual-beli dimana bank menjual rumah dengan harga sebesar:

$20 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times \text{Rp } 2.264.790 \text{ per bulan} = \text{Rp } 543.549.600,-$

KPR KONVENSIONAL VS KPR SYARIAH

Secara sepintas perhitungan KPR syariah ini tidak berbeda dengan KPR konvensional yang mempergunakan sistem bunga. Pada KPR syariah ditetapkan Flat Rate yang tidak disesuaikan lagi selama masa perjanjian KPR dilaksanakan. Selain itu pada sistem syariah tidak dikenal Time Value of Money maka bila terjadi penunggakan tidak dapat diterapkan perhitungan denda yang berdasarkan suku bunga. Lalu apabila terjadi penunggakan terus menerus yang kemungkinan akan berakhir dengan kredit macet yang mengakibatkan kerugian Bank maka akan dilakukan sita jaminan (sumber www.BTN.co.id). Sebagai contoh (sumber www.BTN.co.id) :

Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), untuk penanganan tunggakan KPR ini dilakukan cukup ketat. Pada tunggakan bulan pertama dibuat surat peringatan pertama (first reminder). Untuk tunggakan bulan kedua dibuat surat peringatan kedua atau terakhir (last reminder) yang memberi jangka waktu 14 hari kepada debitur untuk melunasi tunggakannya. Setelah 14 hari apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya maka akan dibuat instruksi kepada debitur untuk melakukan legal action yakni mengajukan surat tuntutan utang (letter of demand) sehingga bisa dilakukan penagihan seketika atau penyitaan rumah yang diagunkan.

Memang dengan penerapan hukum yang cukup ketat ini kredit bermasalah cukup kecil yaitu hanya berkisar 6%.

Apabila debitur KPR syariah hendak melakukan pelunasan sebelum jangka waktu kredit berakhir, maka tentunya akan sangat memberatkan, apalagi bila jangka waktu kreditnya masih lama. Didalam contoh di atas bila nasabah akan melunasi pinjamannya setelah lima tahun, maka seharusnya yang harus dibayar

adalah $\text{Rp } 543.549.600 - (5 \times 12 \times \text{Rp } 2.264.790) = \text{Rp } 407.662.200$. Jumlah ini tentu tidak realistis karena malah jauh lebih besar dari harga pokok rumah tersebut yang hanya Rp 200 juta.

Seperti halnya pada KPR konvensional untuk KPR syariah ini dapat dibuatkan tabel pembayaran atau repayment schedule. Tabel ini dapat terdiri dari kolom bulan, angsuran, profit atau keuntungan (tingkat keuntungan dikalikan pokok pinjaman dibagi 12), angsuran pokok (angsuran dikurangi keuntungan), pokok pinjaman dan pendapatan yang belum diterima (unearned income balance/UIB).

KESIMPULAN

Di sini dapat disimpulkan bahwa dengan pemberian KPR sistem syariah ini dapat menjadi alternatif penyaluran KPR yang sama-sama menguntungkan bagi nasabah ataupun bank. Bagi nasabah ada kepastian angsurannya tidak akan naik selama jangka waktu kredit sama halnya dengan KPR yang menggunakan perhitungan bunga Flat Rate. Pada akhirnya dapat dilihat bersama bahwa KPR Konvensional dengan KPR Syariah pada dasarnya sama, hanya saja terdapat perbedaan istilah dan juga cara penanganan kasus khusus yang terjadi seperti pada saat terjadi pelunasan ataupun adanya tunggakan.

DAFTAR PUSTAKA:

1. Informasi Publik, 14 Juni 2000
2. www.BTN.co.id
3. Kuncoro, Mudrajad; Suhardjono " Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi " BPFY Yogyakarta Edisi pertama Juli 2002.
4. Kasmir, " Manajemen Perbankan " Rajawali Pers Jakarta ;2000.