ANALISIS KOMPARATIF PENERAPAN SUKU BUNGA KPR BANK DI BATAM

Oleh:
Johny Budiman
Yenny Fyfy Susanty
Universitas Internasional Batam

Abstract: *This study analyzes each of the interest calculation method which used on bank loans, consist of flat, effective (sliding), and annuitiesmethod, as well as murabahah in Islamic bank, along with the comparison in cases. The results found that with the same interest rate, the amount of interest charged on a flat method is the most expensive, followed by annuities then effective method with the ratio 1,79: 1:1,097 (flat, effective, and annuities). As for the comparison with murabahah is in term of the risk of the interest rate fluctuations. The level of profit margins (called interest on conventional banks) on murabahah is fixed until the end of the credit period, while interest on conventional bank loans tend to be floating (changes according to the BI rate). In the condition of stable BI rate, the results showed that the ratio of commercial bank interest and Islamic banks margins are 1 : 1,38, which is margin in Islamic banks is higher.*

Keywords: interest rate methods, annuity, flat rate, effective rate, bank loan, KPR, banking, Islamic bank, murabahah

Pendahuluan

Pada pasal 1 ayat 2 UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.1992 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan Indonesia menjalankan fungsinya dengan berasaskan prinsip kehati-hatian. Fungsi utama perbankan Indonesia menurut pasal 3 UU No.10 tahun 1998 adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Pertumbuhan BPR di Kepulauan Riau merupakan fenomena menarik yang seringkali menjadi pembahasan. Jika dibandingkan dengan jumlah BPR di daerah lainnya, saat ini terdapat 40 BPR yang berdiri di Kepulauan Riau (80% di antaranya berlokasi di Batam), sedangkan di ibukota DKI Jakarta jumlah BPR hanya terdapat 25 unit saja. Data jumlah BPR di Kepulauan Riau dan beberapa propinsi besar Indonesia lainnya, dapat dilihat pada Tabel 1. Peningkatan jumlah BPR di Kepulauan Riau khususnya Batam, sangat menonjol jika dibandingkan dengan propinsi lainnya. Jakarta, Jawa Tengah, Jawa Timur dan Bali menunjukkan fakta sebaliknya, jumlah BPR di propinsi-propinsi tersebut mengalami penurunan selama 6 tahun terakhir. Sedangkan untuk propinsi Sumatra Utara dan Kalimantan Barat

mengalami peningkatan jumlah BPR, namun hanya berkisar 3,85% dan 25%, jika dibandingkan dengan pertumbuhan drastis jumlah BPR di Kepulauan Riau, yakni 110,53%.

Tabel 1
Perbandingan Jumlah BPR di Kepulauan Riau dan Tujuh Propinsi Besar Indonesia (per Oktober 2013)

	Jumlah BPR (unit)							
Tahun	Kepulauan Riau	Sumatra Utara	Jakarta	Jawa Tengah	Jawa Timur	Kalimantan Barat	Sulawesi Utara	Bali
2008	19	52	26	282	340	16	17	142
2009	29	52	27	264	339	16	17	140
2010	35	53	25	264	337	18	16	137
2011	39	53	27	263	332	19	17	137
2012	40	53	26	263	331	19	17	137
2013	40	54	25	251	326	20	17	137
Pertumbuhan 6 tahun (unit)	21	2	-1	-31	-14	4	0	-5
Pertumbuhan 6 tahun (%)	110.53%	3.85%	-3.85%	-10.99%	-4.12%	25.00%	0.00%	-3.52%

Sumber: Bank Indonesia (2013).

Berdasarkan data Bank Indonesia (2013), jumlah dana yang disalurkan oleh seluruh BPR Kepulauan Riau per Oktober 2013 adalah sebesar 3,639 triliun rupiah, dengan total aset berjumlah 3,802 triliun rupiah. Jika dibandingkan dengan periode yang sama di tahun sebelumnya 2012 dan 2011, angka-angka tersebut menunjukkan pertumbuhan sebesar 12,7% dan 22,3% untuk tingkat penyaluran dana, serta 12,4% dan 21,9% untuk jumlah total aset BPR. Jika dirunut selama 6 tahun terakhir, jumlah penyaluran dana dan total aset tersebut terus mengalami tren peningkatan. Pertumbuhan jumlah dana yang disalurkan BPR di Kepulauan Riau adalah yang tertinggi dibandingkan dengan 7 propinsi lainnya. Selama 6 tahun terakhir, persentase pertumbuhan jumlah dana yang disalurkan meningkat sebanyak 5,17 kali lipat, dengan pertumbuhan rata-rata per tahun adalah sebesar 40,63%. Satu-satunya propinsi yang mampu menyaingi angka tersebut adalah Sulawesi Utara. Hal ini menjadi kurang signifikan mengingat jumlah penduduk Sulawesi Utara yang berjumlah hampir 2 kali lipat jumlah penduduk Kepulauan Riau. Seluruh data ini menunjukkan fakta bahwa pertumbuhan kegiatan UKM (Usaha Kecil Menengah) yang merupakan sasaran utama BPR di Kepulauan Riau, khususnya Batam sangat signifikan.

Hal yang serupa terjadi pada pertumbuhan bank umum dan bank syariah di Batam. Perkembangan industri perbankan syariah di Provinsi Kepulauan Riau selama setahun, periode Desember 2011 sampai dengan Oktober 2012, baik bank umum syariah maupun BPR syariah mengalami perkembangan signifikan. Dari total aset, naik 18,08 persen yakni sebesar Rp355,25 juta, pembiayaan naik 26,50 persen, Rp380,597 juta, dan dana pihak ketiga (DPK) naik 27,38 persen yaitu Rp355,15 juta (Haluankepri, 2012). Industri perbankan di Kepulauan Riau cenderung hanya terfokus di Kota Batam saja, hal ini terlihat dari 74,92% dari total aset, 72,44% dari total kredit dan 79,96% dari total DPK yang dihimpun Bank Umum dan BPR (konvensional syariah) di Kepri berada di Kota Batam (Haluankepri, 2012).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu alternatif cara untuk memiliki sebuah hunian rumah dengan cara kredit. Hal ini banyak diminati beberapa orang yang ingin segera memiliki sebuah hunian, namun tidak mempunyai cukup uang untuk membeli secara tunai. Investasi yang paling aman saat ini adalah investasi kepemilikan rumah, karena harga rumah tidak akan mengalami penurunan, sebaliknya harga perumahan tiap tahunnya mengalami kenaikan. Beberapa kemudahan yang diberikan pihak bank salah satunya adalah memilih jangka waktu kredit dalam waktu 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun atau 20 tahun sesuai kemampuan calon nasabah.

Terdapat 3 jenis perhitungan bunga yang menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan kredit, yakni perhitungan bunga *flat*, efektif (*sliding*) dan anuitas. Masyarakat acapkali bingung akan perbedaan ketiga metode perhitungan bunga tersebut. Tingkat bunga *flat* cenderung terlihat lebih menarik, karena jumlah angsurannya bersifat tetap bila dibandingkan dengan tingkat bunga efektif, untuk jumlah dan jangka waktu kredit yang sama. Dalam praktik sehari-hari sebagian besar bank menggunakan metode anuitas. Namun tidak semua bank seragam dalam metode perhitungan bunganya, sehingga hal ini menyulitkan nasabah dalam memutuskan pilihan terbaik. Sedangkan untuk bank syariah, *margin* yang seringkali dikenakan pada nasabah dinamakan *murabahah* atau perjanjian jual beli, yang dikenakan pada awal kesepakatan. Karena tidak mengakui adanya istilah bunga, jumlah angsuran tidak akan bertambah atau berlipat, walau di saat nasabah menunggak dalam hal pembayaran angsuran (Solihin, 2008). Maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk membandingkan dan membahas lebih lanjut mengenai perbedaan nyata antara metode perhitungan bunga *flat*, efektif, anuitas, dan *muharabah*. Diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi calon nasabah yakni masyarakat luas, dapat menjadi bahan edukasi dan informasi dalam mempertimbangkan keputusan dalam mengambil kredit.

Tinjauan Pustaka

Bank

Menurut Kasmir (2002) bank diartikan sebagai lembaga yang kegiatan usahanya adalahmenghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali danatersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainya. Menurut Kasmir (2008) bank memiliki fungsi pokok, yaitu penciptaan uang, mendukung kelancaran mekanisme pembayaran, pengimpunan dana simpanan masyarakat, mendukung kelancaran transaksi internasional, penyimpanan barang-barang berharga, dan pemberian jasa-jasa lainnya.

Menurut UU Perbankan No. 7 tahun 1992, bank dibagi menjadi 2 jenis, yaitu: bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Kedua jenis bank tersebut terbagi lagi berdasarkan pelaksanaan kegiatan usahanya, yakni secara konvensional (bank umum) ataupun prinsip syariah (bank syariah).

Bank umum menurut UU Perbankan No. 10 tahun 1998 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang di dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Menurut UU no. 7 tahun 1992, usaha dari bank umum meliputi:

a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, depositoberjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
b. Memberikan kredit.
c. Menerbitkan surat pengakuan hutang.
d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
    1. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masaberlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
    2. Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
    3. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
    4. Sertifikat Bank Indonesia (SBI).
    5. Obligasi.
    6. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
    7. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
m. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yangberlaku.

Menurut Bank Indonesia (2013), BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.Menurut UU No. 7 tahun 1992 Perbankan, usaha BPR meliputi:

a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa depositoberjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
b. Memberikan kredit.
c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

BPR tidak dapat menciptakan uang giral, dan memiliki jangkauan dan kegiatan operasional yang terbatas. Prinsip kegiatan BPR dibatasi pada hanya dapat melakukan kegiatan usaha bank konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. BPR lebih menyasar dalam melayani kebutuhan petani, peternak, nelayan, pedagang, pengusaha kecil, pegawai, dan pensiunan.Semua sasaran ini cenderung belum terjangkau oleh bank umum, serta demi lebih mewujudkan pemerataan layanan perbankan, kesempatan berusaha, pendapatan, dan agar sasaran tersebut tidak jatuh ke tangan rentenir dan pengijon (Herli, 2013).

Bank syariah atau Bank Islam, merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang melaksanakan kegiatan operasional berdasarkan pada syariat (hukum) Islam. Menurut UU No. 10 tahun 1998 prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan 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 (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh 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 itiqna*) (Wiroso, 2005). Menurut Ascarya (2007), Bank Islam adalah suatu bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum Islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama Islam, dengan menggunakan konsep berbagi risiko sebagai metode utama, dan meniadakan perhitungan keuangan berdasarkan kepastian, serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yangdapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yangmewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangkawaktu tertentu dengan pemberian bunga.Menurut Bank Indonesia, KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit perumahan (KPR) merupakan salah satu jenis dari kredit konsumtif, yaitu fasilitas kredit untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan vila atau untuk pembelian kavling/tanah matang, atau untuk *refinancing*, dengan jaminan berupa objek yang dibiayai (Ikatan Bankir Indonesia, 2013).

Tabel 2
Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

	Bank Konvensional	**Bank Syariah**
Fungsi dan Kegiatan Bank	Intermediasi, Jasa Keuangan	Intermediasi, Manajer Investasi, Investor, Sosial, Jasa Keuangan
Mekanisme dan Obyek Usaha	Tidak anti riba dan anti maysir	Antiriba dan anti maysir
Prinsip Dasar Operasi	Bebas nilai (prinsip materialis) Uang Sebagai komoditi Bunga	Tidak bebas nilai (prinsip syariah Islam) Uang sebagai alat tukar dan bukan komoditi Bagi hasil, jual beli, sewa
Prioritas Pelayanan	Kepentingan pribadi	Kepentingan publik
Orientasi	Keuntungan	Tujuan sosial-ekonomi Islam, keuntungan
Bentuk	Bank komersial	Bank komersial, bank pembangunan, bank universal atau *multi-purpose*
Evaluasi Nasabah	Kepastian pengembalian pokok dan bunga *(creditworthiness* dan *collateral)*	Lebih hati-hati karena partisipasi dalam risiko
Hubungan Nasabah	Terbatas debitor-kreditor	Erat sebagai mitra usaha
Sumber Likuiditas Jangka Pendek	Pasar Uang, Bank Sentral	Pasar Uang Syariah, Bank Sentral
Pinjaman yang diberikan	Komersial dan non komersial, berorientasi laba	Komersial dan non komersial, berorientasi laba dan nirlaba
Lembaga Penyelesai Sengketa	Pengadilan, Arbitrase	Pengadilan, Badan Arbitrase Syariah Nasional
Risiko Usaha	Risiko bank tidak terkait langsung dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank Kemungkinan terjadi negatif *spread*	Dihadapi bersama antara bank dan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran Tidak mungkin terjadi negatif *spread*
Struktur Organisasi Pengawas	Dewan Komisaris	Dewan Komisaris, Dewan Pengawas Syariah, Dewan Syariah Nasional
Investasi	Halal atau haram	Halal

Sumber: Ascarya (2006).

Tujuan pemberian suatu kredit menurut Kasmir (2008) adalah sebagai berikut:

1. Mencari Keuntungan
   Tujuan utama pemberian kredit adalah memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan yang diperoleh bank berupa bunga sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan pada nasabah.
2. Membantu Pemerintah
   Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, sebab semakin tinggi tingkat kredit, berarti semakin banyak kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor terutama sektor riil.

Menurut Antonio (2001) terdapat 5 perbedaan dasar antara kredit pada bank konvensional dan musyarakah pada bank syariah, yaitu:

1. *Al musyarakah* pada bank syariah berdasarkan bagi hasil dan marjin keuntungan, sedangkan kredit pada bank konvensional menggunakan perangkat bunga.
2. Bank syariah memiliki hubungan berbentuk kemitraan dengan nasabahnya, sedangkan bank konvensional memiliki hubungan berbentuk debitur dan kreditur.
3. Musyarakah bank syariah melakukan investasi yang halal, sedangkan kredit bank konvensional, berkemungkinan halal, *syubhat* dan haram.
4. Musyarakah berorientasi pada keuntungan duniawi dan ukhrawi, yaitu sebagai pengamalan syariah, sedangkan orientasi pada kredit bank konvensional bersifat duniawi semata.

Bunga

Bunga bank menurut Kasmir (2008) diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Pada halnya kredit, bunga bank yang dimaksudkan adalah imbalan yang wajib dibayarkan secara tetap oleh nasabah atas pinjaman kredit yang diambilnya kepada bank.

Metode perhitungan bunga bank secara umum dibagi menjadi 3, yaitu bunga *flat*, bunga efektif (*sliding*), dan anuitas (Bank Indonesia, 2007). Menurut Arifin (2007), metode perhitungan bunga *flat* atau model *constant payment mortgage* menghasilkan angsuran pinjaman yang tetap dari periode ke periode. Metode perhitungan bunga *flat* merupakan metode dengan pembayaran bunga tiap bulan, dengan angka yang selalu tetap walau tingkat suku bunga pasar naik-turun. Metode bunga *flat* sangat cocok bagi nasabah yang mengambil kredit dengan jangka waktu yang lama. Jangka waktu paling lama dengan perhitungan bunga *flat* adalah maksimal 10 tahun.

Menurut Herprasetyo (2009), jumlah angsuran bulanan dengan metode perhitungan bunga efektif (*sliding*) terus mengalami penurunan, hal yang sama juga terjadi pada jumlah bunga yang dibayarkan. Bila dibandingkan dengan perhitungan bunga *flat*, perhitungan dengan menggunakan bunga efektif cenderung menghasilkan beban bunga yang lebih kecil.

Menurut Arifin (2007), jumlah angsuran pinjaman dengan perhitungan metode anuitas adalah tetap (seperti bunga *flat*), namun cicilan pokok pinjaman

semakin meningkat, sebaliknya bunga per bulan semakin menurun (seperti bunga efektif). Cara perhitungan jumlah angsuran pinjaman dengan metode ini berbeda dengan bunga *flat* dan efektif.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2013), berdasarkan jenis/sifatnya suku bunga dibedakan menjadi 2, yaitu: tetap (*fixed rate*) dan mengambang (*floating rate*). Suku bunga tetap adalah suku bunga yang besarnya selalu tetap selama jangka waktu tertentu atau selama jangka waktu kredit. Suku bunga mengambang adalah suku bunga yang besarnya dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan besarnya suku bunga yang berlaku di pasar (mengikuti mekanisme pasar) atau BI *rate*.

Murabahah

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2014), *murabahah* yaitu perjanjian untuk memiliki suatu barang antara bank dan nasabah yang dilakukan dengan cara perhitungan *margin*, yaitu suatu akad dengan berlandaskan jual beli (Gozali, 2005). Adapun akad ini yaitu *bai' al–murabahah* adalah jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Oleh sebab itu akad *murabahah* ini dikenakan *mark–up* keuntungan yang telah disepakati pada perjanjian awal.

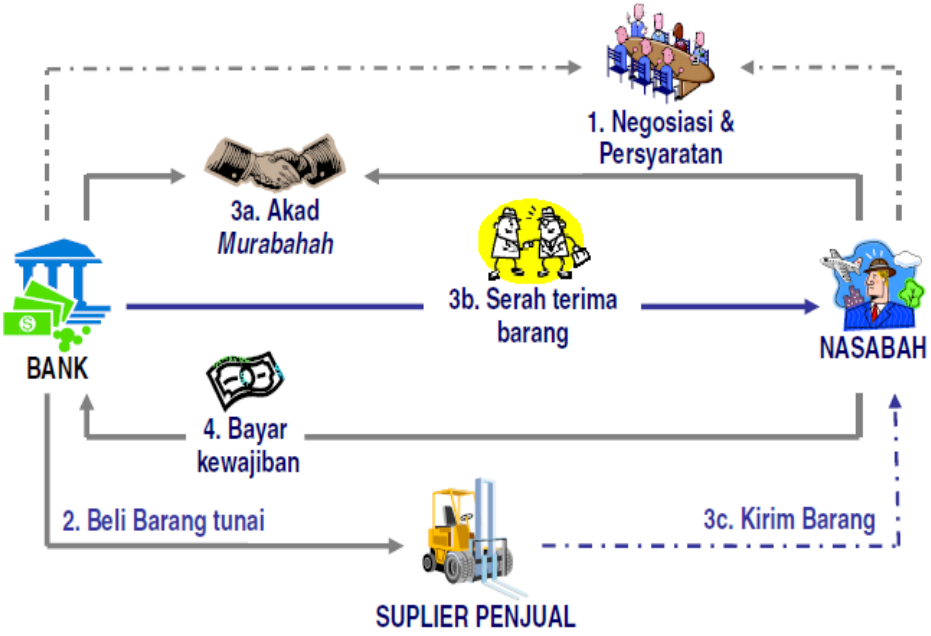
Dalam hal kepemilikan rumah, yang merupakan transaksi jual-beli (konsumsi) dengan penyerahan barang di awal masa transaksi, maka perjanjian ini dilakukan dengan akad *murabahah*. Pada akad *murabahah*, masing-masing pihak memenuhi syarat ikhlas, atas dasar saling sepakat dan tidak ada pihak yang dizalimi (Silvanita, 2009). Barang yang diperjualbelikan biasanya berkaitan dengan sisi konsumtif seseorang.

Dua hal utama yang harus diperhatikan dalam *murabahah* adalah sebagai berikut (Usmani, 1999):

1. Pada mulanya *murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindar dari "bunga" dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika *mudharabah* dan *musyarakah* tidak/belum dapat diterapkan.
2. *Murabahah* muncul bukan hanya untuk menggantikan "bunga" dengan "keuntungan", melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperkenankan oleh ulama Syariah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *murabahah* tidak boleh digunakan dan cacat menurut Syariah.

Menurut Ascarya (2006), dalam pembiayaan *murabahah*, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai denganspesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudianmenjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementaraitu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari, baik secara tunai maupuncicil. Proses *murabahah* dapat dilihat pada Gambar 1. Bentuk pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa ciri atau elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang yang diperjualbelikan harus tetap berada dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan (Rivai *et al*., 2013)

Gambar 1
Proses Pembiayaan *Murabahah*



Sumber: Ascarya (2006).

Metode Penelitian

Rancangan Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian bisnis, yakni proses pengumpulan dan analisis data yang sistematis dan objektif untuk membantu pembuatan keputusan-keputusan bisnis (Indriantoro & Supomo, 2002). Ditinjau dari permasalahannya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang memiliki tujuan khusus untuk mencari informasi faktual secara detail, mengidentifikasi masalah atau untuk justifikasi keadaan, membuat komparasi danevaluasi, dan hasilnya dipakai untuk bahan pengambilan keputusan di masa depan (Indriantoro & Supomo, 2002).

Jenis Penelitian dan Data

Jenis data yang digunakan ini merupakan data primer, dimana tim penulis peroleh langsung berdasarkan wawancara dan form survei yang diisi oleh bagian kredit/*loan officer* seluruh bank yang berlokasi di Batam, yang bercantumkan jenis bank, tingkat bunga yang dikenakan, dan metode perhitungan bunga yang diberlakukan (terdapat pada Lampiran 4).Periode pengumpulan data penelitian antara Mei 2014 hingga Juni 2014.

Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah bank yang berlokasi di Batam, baik bank umum, BPR, dan bank syariah. Periode pelaksanaan penelitian yakni Januari 2014 hingga September 2014.

Tehnik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*, dimana populasi yang dijadikan sampel penelitian adalah yang memenuhi kriteria tertentu, kemudian dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan

penelitian ini (Indriantoro & Supomo, 2002). Kriteria yang harus dipenuhi pada penelitian ini adalah bank menawarkan jasa KPR bagi debitur. Data yang memenuhi kriteria adalah sebanyak 58 bank dari keseluruhan total 61 bank.Tiga bank yang dikeluarkan adalah Bank Permata, Bank Sinarmas, dan BPR Pundi Masyarakat, dimana cabang Batam dari ketiga bank tersebut tidak menawarkan program KPR. Daftar nama bank yang menjadi sampel penelitian terdapat pada Lampiran 5.

Tabel 3
Sampel Penelitian

Bank Umum	27
BPR	28
Bank Syariah	6
Bank yang Tidak Menawarkan KPR	-3
Sampel Penelitian yang Digunakan	58

Sumber: Data diolah (2014).

Variabel Penelitian dan Teknik Pengolahan Data

1. Metode Bunga *Flat*

   Perhitungan bunga dengan menggunakan metode bunga *flat* terjadi apabila pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman bersifat tetap dari suatu periode ke periode lainnya, namun pokok pinjaman terus menurun akibat dari pembayaran cicilan pokok pinjaman.

   Rumus bunga *flat*:

   Total Bunga = Pl x i x n
   Bunga per bulan = Pl x (i/12)

   Keterangan:
   Pl = Plafon Kredit
   i = Suku Bunga per Tahun
   n = Jangka Waktu Kredit (Tahun)
   Sumber: Bank Indonesia (2007).

2. Metode Bunga Efektif (*Sliding*)

   Perhitungan bunga dengan menggunakan metode efektif terjadi apabila jumlah pembayaran bunga terhadap nilai pokokpinjaman semakin menurun dari suatu periode ke periode berikutnya seiring dengan menurunnya pokok pinjaman, sebagai akibat dari pembayaran pokok pinjaman.

   Rumus bunga efektif:

   Bunga per Bulan = SA x (i/12)

   Keterangan:
   SA = Saldo Akhir Periode
   i = Suku Bunga per Tahun
   Sumber: Bank Indonesia (2007).

3. Metode Anuitas

   Perhitungan bunga dengan metode anuitas dapat dilihat dari jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun

demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.

Rumus bunga anuitas:

$$\text{Angsuran Bulanan} = Pl \times (i/12) \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{(1 + i/12)^{m}}\right)}$$

Keterangan:

Pl = Plafon Kredit

i = Suku Bunga per Tahun

m = Jumlah Periode Pembayaran

Sumber: Bank Indonesia (2007).

Hasil dan Pembahasan

Sebagian besar bank umum menggunakan metode perhitungan bunga anuitas, dengan rata-rata tingkat bunga keseluruhan yang dikenakan adalah sebesar 12,07%. Hanya 2 bank yang menggunakan metode bunga efektif, yaitu Bank Mega dan Mestika Dharma (dengan syarat dan ketentuan tertentu), serta 1 bank yang menggunakan metode *flat*, yakni Bank Index Selindo. Pada BPR sebagian besar menggunakan perhitungan bunga *flat*, hanya BTPN yang menggunakan metode perhitungan anuitas, dengan rata-rata tingkat bunga yang dikenakan oleh keseluruhan BPR adalah sebesar 13,63%. Pada bank syariah, hampir seluruhnya menggunakan perhitungan *murabahah* anuitas dengan bunga tetap, hanya BTN Syariah yang menggunakan *murabahah* (bagi hasil) metode *flat* dengan bunga tetap. Rata-rata tingkat *margin* dari keseluruhan bank syariah yakni sebesar 13,44%. Informasi mengenai data penelitian secara lengkap terdapat pada Lampiran 5.

Beberapa bank menawarkan pilihan bunga tetap yang dengan masa kredit yang berbeda-beda, berkisar antara 1, 2, 3, dan 5 tahun, yang kemudian dilanjutkan dengan menggunakan suku bunga mengambang yang cenderung tidak memiliki acuan pasti, kemudian ditambah dengan sekian persen. Selama masa penelitian ini hanya 1 bank umum yang menggunakan acuan pasti, yaitu Bank International Indonesia (BII), dimana menggunakan acuan BI *rate* + 3,55% dalam penetapan tingkat suku bunga mengambangnya.

Berikut perbandingan jumlah nominal total bunga yang harus dibayarkan debitur kepada bank atas kredit KPR-nya, dengan besaran kredit (plafon) sebesar 500 juta rupiah tanpa DP (*down payment*), tingkat bunga 12% per tahun (berdasarkan rata-rata tingkat bunga KPR bank umum), dan kurun waktu kredit selama 5 tahun:

1. Total jumlah bunga pada perhitungan bunga kredit *flat*, yakni:

   Total Bunga = Pl x i x n
   = 500 juta x 12% x 5 tahun
   = **Rp 300.000.000**,-

   Bunga per bulan = Pl x (i/12)
   = 500 juta x (12% / 12 bulan)
   = Rp 5.000.000,-

2. Total jumlah bunga pada perhitungan bunga kredit efektif dirinci pada Lampiran 1, dengan hasil perhitungan akhir yakni:

Total Bunga = **Rp 152.500.000**,-

3. Total jumlah bunga pada perhitungan bunga kredit anuitas, yakni sebagai berikut:

$$\text{Angsuran Bulanan} = 500 \text{ juta} \times (12\% / 12 \text{ bln}) \times \left[\frac{1}{1 - \frac{1}{(1 + 12\% / 12)^{5x12}}} \right]$$

= Rp 11.122.224,-

Total Angsuran = Rp 11.122.224 x 60 bulan

= Rp 667.333.431,-

Total Bunga = Rp 667.333.431 – Rp 500.000.000

= **Rp 167.333.431**,-

Dari keseluruhan metode perhitungan bunga yang digunakan bank, metode perhitungan bunga *flat* adalah perhitungan yang menghasilkan jumlah nominal bunga yang paling tinggi/mahal, dibandingkan dengan perhitungan bunga efektif dan anuitas, hampir dengan dua kali lipatnya (dengan selisih sebesar Rp 147.500.000,- atau 1,97 kali lipat lebih banyak dibandingkan dengan bunga efektif, dan selisih Rp 132.666.569 atau 1,79 kali lipat dibandingkan dengan bunga anuitas). Sedangkan perbandingan antara efektif dan anuitas sendiri adalah pada rasio 1 : 1,097 atau selisih antara keduanya adalah sebesar Rp 14.833.431,-, dimana total bunga anuitas lebih tinggi sebesar 9,73%.

Berdasarkan hasil pengumpulan data, metode *flat* ini diterapkan pada hampir keseluruhan BPR di Batam. Namun seringkali metode perhitungan bunga *flat* ini tidak disebutkan pada saat nasabah melakukan pengajuan permohonan kredit, ataupun pada katalog/brosur promosi bank tersebut.

Tingkat bunga *flat* dan anuitas mayoritas dikenakan hanya pada tahun-tahun awal (1 sampai dengan 5 tahun pertama) masa kredit sesuai pada perjanjian kredit, dimana pada periode berikutnya bank akan mengenakan perhitungan suku bunga mengambang (atas sisa pokok pinjaman) yang tidak tercantum acuan pasti yang menjadi dasar tingkat suku bunga tersebut, apakah berdasarkan tingkat suku bunga BI, bunga deposito, ataupun acuan lainnya.

Pada bank syariah, metode perhitungan *margin* sebagian besar menggunakan metode anuitas, namun ada juga yang menggunakan metode *flat*. Sama halnya dengan bank konvensional *margin* keuntungan dengan menggunakan metode *flat* menghasilkan jumlah total bunga hampir dua kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan metode anuitas. Sedangkan mengenai jenis *margin* yang dikenakan bank syariah adalah serupa pada seluruh bank, yakni *margin fixed* sampai dengan akhir masa perjanjian.

Berikut perbandingan antara pembiayaan pada bank umum dan bank syariah (contoh jenis dan metode perhitungan bunga diambil berdasarkan informasi yang didapat dari Bank Mandiri dan Bank Syariah Mandiri per Maret 2014, secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 2 dan 3). Total jumlah bunga pada perhitungan bunga kredit Bank Mandiri, dengan plafon pinjaman sebesar 500 juta rupiah kurun waktu 5 tahun, tingkat bunga 10,5% anuitas, bunga tetap selama 2 tahun pertama, yang dilanjutkan dengan bunga mengambang berikutnya dengan tingkat bunga

13,25% anuitas (dengan asumsi bunga mengambang tidak berubah/meningkat hingga akhir masa kredit), yakni:

- Angsuran per bulan pada 2 tahun pertama = Rp 10.746.950,-
- Total bunga yang dibayarkan pada 2 tahun pertama = Rp 88.577.335,-
- Sisa kredit/pinjaman pada akhir tahun kedua = Rp 330.650.531,-
- Sisa kredit ini dikenakan bunga anuitas dengan suku bunga mengambang sebesar 13,25% selama 3 tahun berikut.
- Angsuran per bulan pada 3 tahun berikut = Rp 11.180.780,-
- Total bunga yang dibayarkan pada 3 tahun berikut = Rp 71.857.559,-

Pada perhitungan *margin* Bank Syariah Mandiri dengan plafon pembiayaan sebesar 500 juta rupiah untuk kurun waktu 5 tahun, tingkat bunga tetap sebesar 15,5% *murabahah* anuitas, adalah sebagai berikut:

- Angsuran per bulan yang dibayarkan = Rp 12.026.596,-
-

Tabel 4
Perbandingan Jumlah Angsuran dan Bunga pada Bank Umum dan Bank Syariah

	Bank Umum	Bank Syariah	Selisih
Total angsuran yang dibayarkan selama 5 tahun	Rp660,434,894	Rp721,595,732	Rp61,160,838
Total bunga yang dibayarkan selama 5 tahun	Rp160,434,894	Rp221,595,732	

Sumber: Data Diolah (2014).

Berdasarkan Tabel 4 diketahui bahwa *margin* pada bank syariah lebih tinggi sebesar Rp 61.160.838,- dibandingkan dengan bank umum, atau setara dengan 72,4% lebih tinggi. Namun hal ini masih dibatasi asumsi, karena sifat bunga mengambang yang dapat berubah/cenderung naik selama masa kredit di bank umum.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan berdasarkan hasil pengumpulan data, dapat dilihat bahwa sebagian besar bank umum menggunakan metode perhitungan bunga anuitas. Pada BPR, sebagian besar menggunakan perhitungan bunga *flat*. Sedangkan pada bank syariah, hampir seluruhnya menggunakan perhitungan *murabahah* anuitas dengan bunga tetap.

Tabel 5
Perbandingan antara Bunga *Flat*, Efektif, Anuitas, dan *Margin Murabahah*

	Flat	**Efektif**	**Anuitas**	***Murabahah***
Istilah Imbalan	Bunga			*Margin*
Dikenakan atas	Jumlah kredit yang dipinjam			Harga rumah (objek pembiayaan)
Penggunaan Metode	Mayoritas digunakan oleh BPR	Seringkali digunakan untuk bunga tabungan, deposito, produk simpanan, karena dikenakan atas jumlah uang yang sebenarnya	Mayoritas digunakan oleh bank umum	Digunakan oleh semua bank syariah
Biaya Bunga	Paling mahal	Paling murah	Sedang*	
Jenis Bunga	Tetap	Tetap dan mengambang		Tetap
Tingkat Bunga	Terlihat paling kecil persentasenya	Terlihat paling besar persentasenya	Sedang*, karena bunga mengambang seringkali terlihat lebih murah	Sedang*, karena bunga tetap seringkali terlihat lebih mahal
Pilihan Pelunasan	Sebagian atau seluruhnya (jumlah bunga dapat menjadi lebih kecil)			Seluruhnya (jumlah *margin* tidak berubah)
Biaya Penalti	Ada			Tidak ada

Catatan: * = pada kondisi tertentu.
Sumber: Data diolah (2014).

Metode perhitungan bunga *flat* cenderung lebih mahal sampai dengan hampir 2 kali lipat, bila dibandingkan dengan metode perhitungan anuitas dan efektif. Sehingga akan lebih murah total biaya bunga yang dikenakan oleh bank umum, diikuti bank syariah bila dibandingkan dengan BPR.

Pada bank syariah, metode perhitungan *marginmurabahah* yang dikenakan atas nilai rumah juga tidak berbeda. Seperti hal-nya bank umum, sebagian besar bank syariah menggunakan metode anuitas, namun perhitungan besaran angsuran dan tingkat bunga sudah tetap sampai akhir masa perjanjian.

Saran bagi kalangan perbankan agar dapat lebih bijaksana dalam penentuan besaran *margin* atas suku bunga BI/acuan (dasar penentuan bunga mengambang). Akan lebih baik lagi jika perbankan dapat mencantumkan suku bunga yang menjadi acuan selama ini (BI *rate*, bunga deposito, dll.). Hal ini tentunya akan berdampak

pada kepercayaan nasabah kepada bank, yang selama ini sudah dianggap sepihak saja dalam menentukan suku bunga kredit. Tingginya suku bunga kredit selama ini mengakibatkan melesunya sektor properti di Indonesia selama 2-3 tahun terakhir, karena tingginya jumlah kredit macet (Wartaekonomi, 2014). Tentunya hal ini membawa dampak negatif terhadap profitabilitas perbankan sendiri.

Bagi masyarakat luas, diharapkan tidak hanya tergiur pada angka bunga dari kredit yang ditawarkan, bila mencari kredit dengan bunga yang relatif lebih rendah, lebih disarankan untuk mengajukan kredit pada bank umum ataupun bank syariah, dibanding dengan BPR. Namun, di sisi lain kelebihan yang biasanya dimiliki oleh BPR adalah kemudahan dari segi syarat pengajuan kredit dan singkatnya masa pencairan kredit.

Debitur yang berencana melunasi kredit sebelum jangka waktu kredit berakhir, disarankan memilih bank umum atau BPR. Pada bank umum dan BPR terdapat 2 jenis pelunasan KPRtergantung dari kemampuan debitur yang akan dikenakan *penalty fee*(Wijaya, 2009). *Penalty fee* dimaksudkan untuk mencegah debitur melakukan *takeover* kredit ke bank lain (Herutomo, 2010).

1. Pada pelunasan seluruhnya, debitur akan lebih diuntungkan jika mampu melunasi lebih cepat sebelum jatuh tempo kredit, karena jumlah keseluruhan bunga yang dibayarkan relatif akan lebih sedikit.
2. Pada pelunasan sebagian, debitur melunasi sebagian dari saldo (pokok + bunga) utang KPR dimana bertujuan untuk mengurangi beban utang. Angsuran bulanan berikutnya dapat mengecil/berkurang. Pihak bank memberi batasan jumlah pelunasan sebagian yang diperkenankan.

Bank syariah tidak memperkenankan pelunasan sebagian, sedangkan pelunasan seluruhnya diperbolehkan, namun jumlah *margin* yang dibayarkan keseluruhannya tidak berkurang.

Selain itu, debitur juga harus memperhatikan informasi mengenai berapa lama dikenakannya perhitungan suku bunga tetap yang kemudian akan diikuti oleh perhitungan suku bunga mengambang. Besaran suku bunga mengambang ini seringkali dipercayaikut turun di saat suku bunga BI/pasar menurun, namun pada kenyataannya bunga ini selalu meningkat ataupun lebih tinggi dari bunga tetap yang dikenakan sebelumnya, bahkan tiap tahunnya dapat mengalami kenaikan sampai dengan 2 kali (Kontan.co.id, 2013). Akibatnya jumlah bunga yang dibayarkan debitur akan semakin mahal saja. Fakta ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi debitur dalam memilih pembiayaan yang lebih ringan antara penawaran dari bank umum atau bank syariah. Pada saat suku bunga BI/pasar sedang rendah, sebaiknya debitur memilih pembiayaan dari bank syariah, dimana bunga tetap dikenakan hingga akhir masa perjanjian (tingkat *margin* tidak berubah-ubah/naik) dan debitur tidak terjebak oleh bunga yang dikenakan oleh bank umum di akhir masa periode bunga tetap berakhir. Namun bila tingkat suku bunga BI/pasar sedang tinggi, maka debitur disarankan untuk memilih pembiayaan dari bank umum, dimana bunga tetap (yang sedang tinggi) hanya berlaku di awal masa kredit, sedangkan pada bank syariah debitur akan dikenakan *margin* yang tinggi mulai dari awal hingga akhir masa perjanjian.

Daftar Pustaka

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Arifin, J. (2007). *Aplikasi Excel untuk Perencanaan Bisnis (Business Plan)*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

Ascarya. (2006). *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*. Jakarta: Bank Indonesia.

Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Bank Indonesia (2007). Perhitungan Bunga Kredit dengan Angsuran. Retrieved December 10, 2013, from http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/F7C90C39-28AB-4570-AC58-EB9B7AF08066/910/PerhitunganBungaKreditdenganAngsuran.pdf

Gozali, A. (2005). *Jangan Ada Bunga di Antara Kita: Serba-serbi Kredit Syariah*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

Herli, A. S. (2013). *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. Yogyakarta: Andi.

Herprasetyo, B. (2009). *Berani Utang Pasti Untung*. Yogyakarta: Indonesia Cerdas.

Herutomo, A. (2010). *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

http://keuangan.kontan.co.id/news/pasrah-atau-protes-bunga-kpr-pasti-naik (2013). *Pasrah atau Protes, Bunga KPR Pasti Naik*.

http://wartaekonomi.co.id/berita22804/lsm-waspadai-potensi-peningkatan-kpr-macet/related_news.html (2013). *LSM: Waspadai Potensi Peningkatan KPR Macet*.

http://www.bi.go.id/web/id/Perbankan/Ikhtisar+Perbankan/Lembaga+Perbankan/ (2013). *Ikhtisar Perbankan*.

http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan/Statistik+BPR/Indikator+Utama/ (2013). *Statistik BPR Konvensional*.

http://www.haluankepri.com/batam/39746-perkembangan-bank-syariah-di-kepri-signifikan.html(2012). *Perkembangan Bank Syariah di Kepri Signifikan*.

Ikatan Bankir Indonesia (2013). *Memahami Bisnis Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Ikatan Bankir Indonesia (2014). *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Indriantoro, N., & Supomo, B. (2002). *Metode Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.

Kasmir, (2002). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Kasmir, (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Khoiruddin, M. (2010). *Trik Membeli Rumah dan Apartemen untuk Hunian dan Investasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Laksmana, Y. (2009). *Tanya Jawab: Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank Syariah*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

Rivai, H. V., Basir, S., Sudarto, S., & Veithzal, A. P. (2013). *Commercial Bank Management: Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers.

Siamat, D. (2004). *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Silvanita, K. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Erlangga.

Solihin, A. I. (2008). *Ini Lho Bank Syariah!*. Jakarta: Hamdalah.

Usmani, M. T. (1999). *An Introduction to Islamic Finance*. Karachi: Idaratul Ma'arif.

Wijaya, H. (2009). *77 Rahasia Cepat Untung Bisnis Properti*. Yogyakarta: Pustaka Grhatama (Anggota Ikapi).

Wiroso. (2005). *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: PT. Grasindo.

Lampiran 1
Perhitungan Bunga Kredit dengan Metode Perhitungan Bunga Efektif
Catatan: Plafon = Rp 500 juta
Bunga = 12%
Waktu = 5 tahun

(dalam rupiah)

Bulan	Jumlah Kredit	Bunga	Kredit yang Dibayarkan	Angsuran	Sisa Kredit
1	500,000,000	6,525,000	8,333,333	14,858,333	491,666,667
2	491,666,667	4,916,667	8,333,333	13,250,000	483,333,333
3	483,333,333	4,833,333	8,333,333	13,166,667	475,000,000
4	475,000,000	4,750,000	8,333,333	13,083,333	466,666,667
5	466,666,667	4,666,667	8,333,333	13,000,000	458,333,333
6	458,333,333	4,583,333	8,333,333	12,916,667	450,000,000
7	450,000,000	4,500,000	8,333,333	12,833,333	441,666,667
8	441,666,667	4,416,667	8,333,333	12,750,000	433,333,333
9	433,333,333	4,333,333	8,333,333	12,666,667	425,000,000
10	425,000,000	4,250,000	8,333,333	12,583,333	416,666,667
11	416,666,667	4,166,667	8,333,333	12,500,000	408,333,333
12	408,333,333	4,083,333	8,333,333	12,416,667	400,000,000
13	400,000,000	4,000,000	8,333,333	12,333,333	391,666,667
14	391,666,667	3,916,667	8,333,333	12,250,000	383,333,333
15	383,333,333	3,833,333	8,333,333	12,166,667	375,000,000
16	375,000,000	3,750,000	8,333,333	12,083,333	366,666,667
17	366,666,667	3,666,667	8,333,333	12,000,000	358,333,333
18	358,333,333	3,583,333	8,333,333	11,916,667	350,000,000
19	350,000,000	3,500,000	8,333,333	11,833,333	341,666,667
20	341,666,667	3,416,667	8,333,333	11,750,000	333,333,333
21	333,333,333	3,333,333	8,333,333	11,666,667	325,000,000
22	325,000,000	3,250,000	8,333,333	11,583,333	316,666,667
23	316,666,667	3,166,667	8,333,333	11,500,000	308,333,333
24	308,333,333	3,083,333	8,333,333	11,416,667	300,000,000
25	300,000,000	3,000,000	8,333,333	11,333,333	291,666,667
26	291,666,667	2,916,667	8,333,333	11,250,000	283,333,333
27	283,333,333	2,833,333	8,333,333	11,166,667	275,000,000
28	275,000,000	2,750,000	8,333,333	11,083,333	266,666,667
29	266,666,667	2,666,667	8,333,333	11,000,000	258,333,333
30	258,333,333	2,583,333	8,333,333	10,916,667	250,000,000
31	250,000,000	2,500,000	8,333,333	10,833,333	241,666,667
32	241,666,667	2,416,667	8,333,333	10,750,000	233,333,333
33	233,333,333	2,333,333	8,333,333	10,666,667	225,000,000

34	225,000,000	2,250,000	8,333,333	10,583,333	216,666,667
35	216,666,667	2,166,667	8,333,333	10,500,000	208,333,333
36	208,333,333	2,083,333	8,333,333	10,416,667	200,000,000
37	200,000,000	2,000,000	8,333,333	10,333,333	191,666,667
38	191,666,667	1,916,667	8,333,333	10,250,000	183,333,333
39	183,333,333	1,833,333	8,333,333	10,166,667	175,000,000
40	175,000,000	1,750,000	8,333,333	10,083,333	166,666,667
41	166,666,667	1,666,667	8,333,333	10,000,000	158,333,333
42	158,333,333	1,583,333	8,333,333	9,916,667	150,000,000
43	150,000,000	1,500,000	8,333,333	9,833,333	141,666,667
44	141,666,667	1,416,667	8,333,333	9,750,000	133,333,333
45	133,333,333	1,333,333	8,333,333	9,666,667	125,000,000
46	125,000,000	1,250,000	8,333,333	9,583,333	116,666,667
47	116,666,667	1,166,667	8,333,333	9,500,000	108,333,333
48	108,333,333	1,083,333	8,333,333	9,416,667	100,000,000
49	100,000,000	1,000,000	8,333,333	9,333,333	91,666,667
50	91,666,667	916,667	8,333,333	9,250,000	83,333,333
51	83,333,333	833,333	8,333,333	9,166,667	75,000,000
52	75,000,000	750,000	8,333,333	9,083,333	66,666,667
53	66,666,667	666,667	8,333,333	9,000,000	58,333,333
54	58,333,333	583,333	8,333,333	8,916,667	50,000,000
55	50,000,000	500,000	8,333,333	8,833,333	41,666,667
56	41,666,667	416,667	8,333,333	8,750,000	33,333,333
57	33,333,333	333,333	8,333,333	8,666,667	25,000,000
58	25,000,000	250,000	8,333,333	8,583,333	16,666,667
59	16,666,667	166,667	8,333,333	8,500,000	8,333,333
60	8,333,333	83,333	8,333,333	8,416,667	0
	Total	**154,025,000**	**500,000,000**	**654,025,000**	

Lampiran 2
Perhitungan Perhitungan Bunga Tetap dan Mengambang Kredit dengan Metode Perhitungan Anuitas pada Bank Umum

Catatan: Plafon = Rp 500 juta
Bunga tetap 2 tahun pertama = 10,5%
Bunga mengambang 3 tahun terakhir = 13.25%
Waktu = 5 tahun

(dalam rupiah)

Bulan	Jumlah Kredit	Bunga	Kredit yang Dibayarkan	Angsuran	Sisa Kredit
1	500,000,000	4,375,000	6,371,950	10,746,950	493,628,050
2	493,628,050	4,319,245	6,427,705	10,746,950	487,200,345
3	487,200,345	4,263,003	6,483,947	10,746,950	480,716,398
4	480,716,398	4,206,268	6,540,682	10,746,950	474,175,716
5	474,175,716	4,149,038	6,597,913	10,746,950	467,577,804
6	467,577,804	4,091,306	6,655,644	10,746,950	460,922,159
7	460,922,159	4,033,069	6,713,881	10,746,950	454,208,278
8	454,208,278	3,974,322	6,772,628	10,746,950	447,435,650
9	447,435,650	3,915,062	6,831,888	10,746,950	440,603,762
10	440,603,762	3,855,283	6,891,667	10,746,950	433,712,095
11	433,712,095	3,794,981	6,951,969	10,746,950	426,760,125
12	426,760,125	3,734,151	7,012,799	10,746,950	419,747,326
13	419,747,326	3,672,789	7,074,161	10,746,950	412,673,165
14	412,673,165	3,610,890	7,136,060	10,746,950	405,537,105
15	405,537,105	3,548,450	7,198,501	10,746,950	398,338,604
16	398,338,604	3,485,463	7,261,487	10,746,950	391,077,117
17	391,077,117	3,421,925	7,325,025	10,746,950	383,752,092
18	383,752,092	3,357,831	7,389,119	10,746,950	376,362,972
19	376,362,972	3,293,176	7,453,774	10,746,950	368,909,198
20	368,909,198	3,227,955	7,518,995	10,746,950	361,390,203
21	361,390,203	3,162,164	7,584,786	10,746,950	353,805,417
22	353,805,417	3,095,797	7,651,153	10,746,950	346,154,265
23	346,154,265	3,028,850	7,718,100	10,746,950	338,436,164
24	338,436,164	2,961,316	7,785,634	10,746,950	330,650,531
25	330,650,531	3,650,933	7,529,847	11,180,780	323,120,683
26	323,120,683	3,567,791	7,612,989	11,180,780	315,507,694
27	315,507,694	3,483,731	7,697,049	11,180,780	307,810,644
28	307,810,644	3,398,743	7,782,038	11,180,780	300,028,607
29	300,028,607	3,312,816	7,867,964	11,180,780	292,160,642
30	292,160,642	3,225,940	7,954,840	11,180,780	284,205,802
31	284,205,802	3,138,106	8,042,675	11,180,780	276,163,128

32	276,163,128	3,049,301	8,131,479	11,180,780	268,031,649
33	268,031,649	2,959,516	8,221,264	11,180,780	259,810,385
34	259,810,385	2,868,740	8,312,041	11,180,780	251,498,344
35	251,498,344	2,776,961	8,403,819	11,180,780	243,094,525
36	243,094,525	2,684,169	8,496,612	11,180,780	234,597,913
37	234,597,913	2,590,352	8,590,428	11,180,780	226,007,485
38	226,007,485	2,495,499	8,685,281	11,180,780	217,322,204
39	217,322,204	2,399,599	8,781,181	11,180,780	208,541,023
40	208,541,023	2,302,640	8,878,140	11,180,780	199,662,883
41	199,662,883	2,204,611	8,976,169	11,180,780	190,686,714
42	190,686,714	2,105,499	9,075,281	11,180,780	181,611,433
43	181,611,433	2,005,293	9,175,487	11,180,780	172,435,945
44	172,435,945	1,903,980	9,276,800	11,180,780	163,159,145
45	163,159,145	1,801,549	9,379,231	11,180,780	153,779,914
46	153,779,914	1,697,987	9,482,794	11,180,780	144,297,120
47	144,297,120	1,593,281	9,587,500	11,180,780	134,709,621
48	134,709,621	1,487,419	9,693,362	11,180,780	125,016,259
49	125,016,259	1,380,388	9,800,392	11,180,780	115,215,867
50	115,215,867	1,272,175	9,908,605	11,180,780	105,307,261
51	105,307,261	1,162,768	10,018,013	11,180,780	95,289,249
52	95,289,249	1,052,152	10,128,628	11,180,780	85,160,621
53	85,160,621	940,315	10,240,465	11,180,780	74,920,156
54	74,920,156	827,243	10,353,537	11,180,780	64,566,619
55	64,566,619	712,923	10,467,857	11,180,780	54,098,762
56	54,098,762	597,340	10,583,440	11,180,780	43,515,322
57	43,515,322	480,482	10,700,299	11,180,780	32,815,023
58	32,815,023	362,333	10,818,448	11,180,780	21,996,575
59	21,996,575	242,879	10,937,901	11,180,780	11,058,674
60	11,058,674	122,106	11,058,674	11,180,780	0
		160,434,894	**500,000,000**	**660,434,894**	

Lampiran 3
Perhitungan Pembiayaan Kredit dengan Metode *Margin Murabahah* Tetap pada Bank Syariah

Catatan: Plafon = Rp 500 juta
Margin = 15,5%
Waktu = 5 tahun

(dalam rupiah)

Bulan	Jumlah Kredit	*Margin*	Kredit yang Dibayarkan	Angsuran	Sisa Kredit
1	500,000,000	6,458,333	5,568,262	12,026,596	494,431,738
2	494,431,738	6,386,410	5,640,186	12,026,596	488,791,552
3	488,791,552	6,313,558	5,713,038	12,026,596	483,078,514
4	483,078,514	6,239,764	5,786,831	12,026,596	477,291,683
5	477,291,683	6,165,018	5,861,578	12,026,596	471,430,105
6	471,430,105	6,089,306	5,937,290	12,026,596	465,492,815
7	465,492,815	6,012,616	6,013,980	12,026,596	459,478,835
8	459,478,835	5,934,935	6,091,661	12,026,596	453,387,174
9	453,387,174	5,856,251	6,170,345	12,026,596	447,216,830
10	447,216,830	5,776,551	6,250,045	12,026,596	440,966,785
11	440,966,785	5,695,821	6,330,775	12,026,596	434,636,010
12	434,636,010	5,614,048	6,412,547	12,026,596	428,223,463
13	428,223,463	5,531,220	6,495,376	12,026,596	421,728,087
14	421,728,087	5,447,321	6,579,274	12,026,596	415,148,813
15	415,148,813	5,362,339	6,664,257	12,026,596	408,484,556
16	408,484,556	5,276,259	6,750,337	12,026,596	401,734,220
17	401,734,220	5,189,067	6,837,529	12,026,596	394,896,691
18	394,896,691	5,100,749	6,925,847	12,026,596	387,970,844
19	387,970,844	5,011,290	7,015,305	12,026,596	380,955,539
20	380,955,539	4,920,676	7,105,920	12,026,596	373,849,619
21	373,849,619	4,828,891	7,197,705	12,026,596	366,651,915
22	366,651,915	4,735,921	7,290,675	12,026,596	359,361,240
23	359,361,240	4,641,749	7,384,846	12,026,596	351,976,393
24	351,976,393	4,546,362	7,480,234	12,026,596	344,496,160
25	344,496,160	4,449,742	7,576,853	12,026,596	336,919,306
26	336,919,306	4,351,874	7,674,721	12,026,596	329,244,585
27	329,244,585	4,252,743	7,773,853	12,026,596	321,470,732
28	321,470,732	4,152,330	7,874,265	12,026,596	313,596,467
29	313,596,467	4,050,621	7,975,975	12,026,596	305,620,492
30	305,620,492	3,947,598	8,078,998	12,026,596	297,541,495
31	297,541,495	3,843,244	8,183,351	12,026,596	289,358,143
32	289,358,143	3,737,543	8,289,053	12,026,596	281,069,091

33	281,069,091	3,630,476	8,396,120	12,026,596	272,672,971
34	272,672,971	3,522,026	8,504,570	12,026,596	264,168,401
35	264,168,401	3,412,175	8,614,420	12,026,596	255,553,981
36	255,553,981	3,300,906	8,725,690	12,026,596	246,828,291
37	246,828,291	3,188,199	8,838,397	12,026,596	237,989,894
38	237,989,894	3,074,036	8,952,559	12,026,596	229,037,335
39	229,037,335	2,958,399	9,068,197	12,026,596	219,969,138
40	219,969,138	2,841,268	9,185,328	12,026,596	210,783,810
41	210,783,810	2,722,624	9,303,971	12,026,596	201,479,839
42	201,479,839	2,602,448	9,424,148	12,026,596	192,055,692
43	192,055,692	2,480,719	9,545,876	12,026,596	182,509,815
44	182,509,815	2,357,418	9,669,177	12,026,596	172,840,638
45	172,840,638	2,232,525	9,794,071	12,026,596	163,046,568
46	163,046,568	2,106,018	9,920,577	12,026,596	153,125,990
47	153,125,990	1,977,877	10,048,718	12,026,596	143,077,272
48	143,077,272	1,848,081	10,178,514	12,026,596	132,898,758
49	132,898,758	1,716,609	10,309,987	12,026,596	122,588,771
50	122,588,771	1,583,438	10,443,157	12,026,596	112,145,614
51	112,145,614	1,448,548	10,578,048	12,026,596	101,567,566
52	101,567,566	1,311,914	10,714,681	12,026,596	90,852,885
53	90,852,885	1,173,516	10,853,079	12,026,596	79,999,806
54	79,999,806	1,033,331	10,993,265	12,026,596	69,006,541
55	69,006,541	891,334	11,135,261	12,026,596	57,871,280
56	57,871,280	747,504	11,279,092	12,026,596	46,592,189
57	46,592,189	601,816	11,424,780	12,026,596	35,167,409
58	35,167,409	454,246	11,572,350	12,026,596	23,595,059
59	23,595,059	304,770	11,721,826	12,026,596	11,873,233
60	11,873,233	153,363	11,873,233	12,026,596	0
		221,595,732	**500,000,000**	**721,595,732**	

Lampiran 4
Format Form Survei yang Diisi oleh Responden

FORM SURVEI

Nama Bank	:	
Jenis Bank	:	Bank Umum/ BPR/ Syariah
Alamat (Kantor Cabang)	:	
Contact Person	:	
Jabatan	:	

Tingkat Bunga/Marjin KPR (%) per tahun :		
Metode Perhitungan Angsuran	:	1) *Flat*
(Lingkari nomor yang sesuai)		2) Efektif
		3) Anuitas
		4) *Murabahah*
		5) Lainnya, ...

Tanggal Survei :

Lampiran 5a
Data Tingkat Bunga dan Metode Perhitungan Bunga KPR Bank Umum di Batam
Per Mei – Juni 2014

No.	Nama Bank	Bunga	Metode
1	Bank Artha Graha	13.50%	Anuitas
2	Bank Bukopin	11.50%	Anuitas
3	Bank Central Asia	10.50%	Anuitas
4	Bank CIMB Niaga	10.50%	Anuitas
5	Bank Commonwealth	10.50%	Anuitas
6	Bank Danamon	12.50%	Anuitas
7	Bank Ekonomi Raharja	12.50%	Anuitas
8	Bank Harmoni	15%	Anuitas
9	Bank ICB Bumiputera	12.99%	Anuitas
10	Bank Index Selindo	12.00%	*Flat in advance*
11	Bank International Indonesia	12%	Anuitas
12	Bank Mandiri	10.50%	Anuitas
13	Bank Mega	14%	Efektif
14	Bank Mestika Dharma	10.50%	Efektif
15	Bank Mutiara	13%	Anuitas
16	Bank Negara Indonesia	11.10%	Anuitas
17	Bank OCBC NISP	10.99%	Anuitas
18	Bank Panin	14.50%	Anuitas
19	Bank QNB Kesawan	13.75%	Anuitas
20	Bank Rabobank International Indonesia	13%	Anuitas
21	Bank Rakyat Indonesia	10.25%	Anuitas
22	Bank Tabungan Negara	11.50%	Anuitas
23	Bank UOB Indonesia	10.75%	Anuitas
24	BPD Riau	14.50%	Anuitas
25	HSBC	10.00%	Anuitas

Lampiran 5b
Data Tingkat Bunga dan Metode Perhitungan Bunga KPR BPR di Batam
Per Mei – Juni 2014

No.	Nama Bank	Bunga	Metode
1	BPR Agra Dhana	15%	*Flat*
2	BPR Artha Prima Perkasa PT	15%	*Flat*
3	BPR Banda Raya PT	14%	*Flat*
4	BPR Barelang Mandiri PT	10.50%	*Flat*
5	BPR Central Kepri PT	11%	*Flat*
6	BPR Cosmic Mitra Andalan PT	10%	*Flat*
7	BPR Dana Central Mulia PT	11.50%	*Flat*
8	BPR Dana Fanindo	15%	*Flat*
9	BPR Dana Makmur PT	15%	*Flat*
10	BPR Dana Mitra Sukses	14.50%	*Flat*
11	BPR Dana Mitra Utama	14.50%	*Flat*
12	BPR Dana Nagoya PT	15%	*Flat*
13	BPR Dana Nusantara	10.75%	*Flat in advance*
14	BPR Dana Putra	15%	*Flat*
15	BPR Danamas Simpan Pinjam	12%	*Flat*
16	BPR Global Mentari	15%	*Flat*
17	BPR Harapan Bunda PT	14.50%	*Flat*
18	BPR Indobaru Finansia PT	15%	*Flat*
19	BPR Kencana Graha	15%	*Flat*
20	BPR Kepri Batam	12%	*Flat*
21	BPR Kintamas Mitra Dana PT	15%	*Flat*
22	BPR LSE Manggala	14%	*Flat*
23	BPR Majesty Golden Raya PT	15%	*Flat*
24	BPR Putra Batam	11%	*Flat*
25	BPR Sejahtera Batam PT	10%	*Flat*
26	BPR Ukabima Mitra Dana PT	14%	*Flat*
27	Bank Tabungan Pensiunan Nasional	18.75%	Anuitas

Lampiran 5c
Data Tingkat dan Metode Perhitungan *MarginMuharabah* Bank Syariah di Batam
Per Mei – Juni 2014

No.	Nama Bank	*Margin*	Metode
1	Bank CIMB Niaga Syariah	15.60%	Murabahah, anuitas
2	Bank Muamalat Syariah	15.50%	Murabahah, anuitas

3	Bank Negara Indonesia Syariah	8.80%	Murabahah, anuitas
4	Bank Rakyat Indonesia Syariah	15.70%	Murabahah, anuitas
5	Bank Syariah Mandiri	15.50%	Murabahah, anuitas
6	Bank Tabungan Negara Syariah	9.54%	Murabahah, flat