

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Memiliki rumah sendiri tentu menjadi impian setiap orang. Jumlah penduduk Indonesia terus bertambah setiap tahunnya. Sejalan dengan itu, kebutuhan akan perubahan pun akan ikut bertambah setiap tahunnya. Seperti yang dikutip dari www.detik.com, berdasarkan perhitungan Real Estate Indonesia (REI) total kebutuhan rumah pertahunnya bisa mencapai 2,6 juta unit. Dengan tingkat kebutuhan rumah yang sangat besar tersebut, maka harus diperlukan penyediaan dana yang sangat besar juga.

Bank Indonesia pada websitenya www.bi.go.id melalui hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) menyatakan bahwa penggunaan KPR masih menjadi sumber pembiayaan dominan bagi konsumen dalam bertransaksi, saat ini tercatat sebesar 72,32 persen konsumen masih memilih menggunakan KPR untuk pembelian properti residensial.

Ironisnya saat ini banyak keluhan konsumen terhadap bank mengenai KPR yang memberatkan. Mengutip www.kompas.com, menurut data dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) persoalan KPR menempati posisi ketiga atau 15,7 persen dari total 210 kasus perbankan

yang di tampung oleh YLKI. Salah satu penyebab banyaknya kasus perbankan terkait KPR tersebut adalah kurangnya informasi mengenai produk KPR yang akan diambil oleh masyarakat, sehingga kebanyakan masyarakat memilih produk KPR yang kurang sesuai dengan kemampuan mereka.

Bank Indonesia sebagai bank sentral hanya mengatur tentang suku bunga acuan untuk kredit, tetapi tidak secara spesifik mengatur tentang besaran suku bunga kredit untuk masing – masing bank. Dengan demikian setiap bank berhak menetapkan besaran suku bunga kreditnya sendiri dengan tetap mengacu kepada suku bunga Bank Indonesia. Selain itu antara bank yang satu dengan bank yang lainnya menggunakan metode perhitungan bunga dan angsuran yang belum tentu sama.

Saat ini setidaknya terdapat 5 jenis Bank menurut kepemilikannya, yaitu Bank milik Pemerintah, Bank milik Swasta, Bank milik asing, Bank milik Pemerintah Daerah dan bank yang kepemilikannya campuran. Hampir semua Bank memiliki program KPR sebagai salah satu produk perbankannya.

Persaingan yang ketat antar bank membuat setiap bank berlomba – lomba menawarkan berbagai macam kelebihan produk KPR mereka. Hal ini bisa menguntungkan masyarakat karena masyarakat mendapatkan banyak pilihan Bank tempat mereka mengambil KPR. Tetapi jika

masyarakat tidak jeli memilih, hal ini bisa juga merugikan masyarakat itu sendiri.

Melihat permasalahan diatas, masyarakat dituntut untuk lebih cerdas dalam memilih pembiayaan KPR yang akan diambil. Hal ini bertujuan agar masyarakat dapat memilih produk KPR yang sesuai dengan kemampuan mereka sehingga permasalahan terkait KPR tersebut sebisa mungkin dapat dihindari.

Herutomo (2011) dalam memilih bank dalam pembiayaan KPR terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu persyaratan pengajuan, plafon kredit yang diberikan, tenor atau jangka waktu kredit, reputasi bank, dan suku bunga kredit yang diberikan.

Berdasarkan data statistik Bank Indonesia tahun 2013 Bank BTN dan Bank BCA termasuk kedalam 5 bank penyalur KPR terbesar di Indonesia berdasarkan berdasarkan besarnya penyaluran KPR. Pada tahun 2014 bank BTN menyalurkan kredit perumahan sebesar Rp 102,6 triliun, dan bank BCA menyalurkan kredit perumahan sebesar Rp 52,5 triliun.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional pada Bank Milik Pemerintah dan Swasta (Studi Kasus pada Bank BTN dan Bank BCA).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat diangkat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah kelebihan dan kekurangan dari KPR konvensional antara Bank BTN dan Bank BCA?
2. Manakah pembiayaan KPR yang paling menguntungkan masyarakat dilihat dari perhitungan angsurannya?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

- a. Mengetahui kelebihan dan kekurangan dari pembiayaan KPR konvensional antara Bank BTN dan Bank BCA;
- b. Mengetahui KPR yang paling menguntungkan untuk masyarakat dilihat dari perhitungan angsurannya.

2. Manfaat penulisan

Penelitian ini bermanfaat untuk memberikan informasi mengenai perbandingan pembiayaan KPR konvensional pada Bank Pemerintah dan Bank Swasta sebagai bahan pertimbangan dalam memilih pembiayaan KPR.