**ABSTRAK**

**Hardiana. 2017.** Analisis Perbandingan KPR Konvensional dengan Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Di Makassar.

Program Studi Akuntansi. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri

Makassar. Dibimbing oleh M. Ridwan Tikollah, S.Pd.,M.SA dan Mukhammad

Idrus, SE.,M.Si.,Ak.,CA

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perbedaan KPR konvensional pada Bank BTN Kantor Cabang Makassar dengan Pembiayaan KPR Syariah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Makassar. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa dokumen-dokumen.

Adapun teknik analisis data yang digunakan yaitu Analisis Deskriptif Komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan yang mendasar dari KPR konvensional dengan pembiayaan KPR syariah terletak pada akadnya. Bank BTN Kantor Cabang Makassar menggunakan dasar perjanjian/akad Utang-Piutang dengan sistem bunga sebagai balas jasa, sedangkan pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Makassar menggunakan dasar akad Jual-Beli *(murabahah)* dengan sistem margin sebagai balas jasanya. Selain itu, dari empat indikator yang diperbandingkan yaitu Persyaratan Pengajuan KPR, Pembebanan Suku Bunga dan Persentase Margin, Perhitungan Angsuran KPR, dan Prosedur Pengajuan KPR terdapat beberapa perbedaan

diantara kedua sistem KPR tersebut. Pada indikator persyaratan pengajuan KPR, kedua bank menerapkan persyaratan yang sama secara komponen meski ada beberapa item yang berbeda. Masing-masing bank mensyaratkan komponen kelengkapan berkas pengajuan KPR yang terdiri dari data pribadi, data pekerjaan/perusahaan, dan data agunan. Pada indikator pembebanan suku bunga dan persentase margin, kedua bank menerapkan sistem yang berbeda. Bank BTN

Kantor Cabang Makassar menggunakan sistem suku bunga yang berfluktuasi

sedangkan pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Makassar menggunakan

sistem persentase margin yang bersifat tetap. Pada indikator perhitungan angsuran

KPR, kedua bank juga menerapkan sistem yang berbeda yaitu pada Bank BTN

Kantor Cabang Makassar melakukan perhitungan angsuran menggunakan metode

anuitas sedangkan pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Makassar melakukan

perhitungan angsuran menggunakan metode margin keuntungan anuitas. Pada

indikator prosedur pengajuan KPR, kedua bank menerapkan prosedur yang secara

umum sama meski ada tahapan yang berbeda. Kedua bank mempunyai prosedur

pengajuan KPR yaitu di mulai dari tahap penentuan lokasi rumah yang akan

diKPR-kan, proses melengkapi berkas, proses BI *checking,* verifikasi data dan

analisa, dan proses akhir (akad kredit dan pencairan) jika permohonan disetujui

oleh bank. Adapun tahapan yang berbeda yaitu pada saat akad, Bank BTN Kantor

Cabang Syariah Makassar menyebutkan dengan jelas berapa keuntungan (margin)

yang diambil dari pembiayaan nasabah.

***Kata kunci:*** *KPR Konvensional, Pembiayaan KPR Syariah.*