

BAB IV

LAPORAN HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

A. Gambaran Umum APERSI

1. Sejarah singkat Berdirinya APERSI

Melihat gejolak ekonomi dan politik yang belum kunjung usai, terdapat 17 pengembang menengah atau kecil dengan tekad bulat, pada tanggal 10 November 1998 memproklamkan berdirinya APERSI (Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana atau Sangat Sederhana Indonesia), sebagai wadah perjuangan para pengembang menengah dan kecil untuk bangkit mencari solusi, agar dapat menyalurkan kembali usaha membangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Pada awalnya APERSI berdiri atas kesamaan visi para pengembang yang bidang usahanya sejenis dalam pembangunan rumah sederhana atau sangat sederhana, dan kemudian menjadikan organisasi sebagai sarana untuk penyaluran aspirasi dan memperjuangkan kepentingan para pengembang menengah dan kecil agar mendapat perhatian dari pemerintah.

Lima tahun perjalanannya dan seiring dengan perkembangan perekonomian nasional yang mulai membaik, serta keamanan dan politik yang semakin kondusif, memungkinkan APERSI secara lambat dan pasti dapat melakukan pengembangan organisasi. Hingga diadakanlah Musyawarah Nasional I (Munas I) APERSI, pada tanggal 9-10 Juni 2003, sehingga terbentuklah 9 (Sembilan) Dewan Pengurus Daerah (DPD) APERSI, yakni:

- a. DPD APERSI DKI Jakarta
- b. DPD APERSI Jawa Barat
- c. DPD APERSI Jawa Tengah
- d. DPD APERSI Jawa Timur
- e. DPD APERSI Sulawesi Selatan
- f. DPD APERSI Sulawesi Utara
- g. DPD APERSI Sumatera Selatan
- h. DPD APERSI Jambi
- i. DPD APERSI Banten

Jumlah anggota pada waktu tersebut, baru sekitar 170 pengembang. Sementara itu, dalam perkembangannya pembentukan APERSI di daerah Provinsi terus bertambah, yakni:

- a. DPD APERSI Sumatera Barat
- b. DPD APERSI Kalimantan Barat
- c. DPD APERSI Lampung
- d. DPD APERSI Bali
- e. DPD APERSI Nanggroe Aceh Darussalam
- f. DPD APERSI Riau
- g. DPD APERSI Kepulauan Riau
- h. DPD APERSI Sumatera Utara
- i. DPD APERSI Nusa Tenggara Timur
- j. DPD APERSI Kalimantan Timur
- k. DPD APERSI Bengkulu

- l. DPD APERSI Bangka Belitung
- m. DPD APERSI Kalimantan Selatan
- n. DPD APERSI Kalimantan Tengah
- o. DPD APERSI Nusa Tenggara Tengah
- p. DPD APERSI Maluku Utara

Jumlah anggota APERSI sampai dengan Januari 2014 menjadi 25 DPD Provinsi dengan jumlah anggota 1.798 pengembang. Berdasarkan keputusan Musyawarah Nasional I (Munas I) APERSI, dan sesuai dengan kebijakan Nasional dalam pembangunan perumahan, maka kepanjangan nama APERSI mengalami penyesuaian, menjadi Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia.⁴¹

Pengembangan organisasi ke depan, DPP APERSI secara bertahap akan melakukan pembentukan APERSI di daerah Provinsi di seluruh Indonesia, sehingga para pengembang perumahan menengah dan kecil yang ada di daerah dapat terbina secara optimal, untuk menunjang Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah.

2. DPD APERSI Kalimantan Selatan

DPD APERSI Kalimantan Selatan berdiri sejak tanggal 8 Januari 2013. DPD APERSI Kalimantan Selatan hadir untuk membantu *developer* dalam segala urusan yang berkaitan dengan perumahan. Urusan perumahan seperti pengurusan infrastruktur, penyambungan listrik, air bersih, dan perizinan.

⁴¹ www.apersi.or.id di akses tanggal 10 Mei 2015 Pukul 20:19 WITA.

Anggota APERSI memiliki kemudahan saat pengurusan pemasangan listrik dan air bersih, karena pihak APERSI sudah bekerja sama dengan PLN (Perusahaan Listrik Negara) dan PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum). *Developer* yang menjadi anggota mendapatkan kemudahan dalam pengurusan KPR kepada pihak perbankan, APERSI akan memberikan surat rekomendasi pada bank yang ditunjuk agar bisa menerima dan bekerja sama. *Developer* dapat memperoleh informasi lebih lengkap tentang perumahan apabila bergabung dengan APERSI.

a. Visi DPD APERSI Kalimantan Selatan

Menjadikan APERSI lebih modern, lebih maju, lebih dinamis, lebih aspiratif, lebih branded, lebih dikenal dan lebih banyak manfaatnya untuk anggota, masyarakat, Bangsa dan Negara.⁴²

b. Struktur organisasi DPD APERSI Kalimantan Selatan

Struktur organisasi masa bakti 2013-2016

Dewan Penasehat Daerah : H. Hasbullah

Dewan Pengurus Daerah

Ketua : H. Hasyim Kadir, SE

Wakil Ketua : H. Hamdani

Sekretaris : H. Kamaruddin

Bendahara : Hj. Wahidah Muchtar⁴³

⁴² Bapak Ahmadi Zumadi, staf DPD APERSI Kalimantan Selatan.

⁴³ Sofia Parlidia, staf DPD APERSI Kalimantan Selatan.

B. Sejarah Singkat Perbankan Konvensional

Sejarah perbankan di Indonesia tidak terlepas dari zaman penjajahan belanda, di mana pada saat itu telah banyak berdiri bank-bank milik belanda seperti De Javasche NV, De Post Paar Bank, Nederland Handles Maatscappij (NHM), dan De Nationale Handles Bank (NHB).⁴⁴ Sementara itu bank-bank yang ada di zaman awal kemerdekaan antara lain:

1. Bank Negara Indonesia yang didirikan tanggal 5 Juli 1946, kemudian menjadi BNI 1946.
2. Bank Rakyat Indonesia yang berdiri tanggal 22 Februari 1946.
3. Bank Indonesia di Palembang didirikan tahun 1946.
4. Bank Dagang Nasional Indonesia didirikan tahun 1946 di Medan.
5. Bank Dagang Indonesia NV di Banjarmasin didirikan 1949.⁴⁵

Berdasarkan data tersebut bank yang pertama kali berdiri di Banjarmasin adalah Bank Dagang Indonesia NV.

C. Sejarah Perbankan Syariah

Kehadiran bank yang berdasarkan syariah di Indonesia masih relatif baru, yaitu pada awal tahun 1990-an, meskipun masyarakat Indonesia merupakan masyarakat muslim terbesar di dunia. Prakarsa untuk mendirikan bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Namun, diskusi mengenai bank syariah sebagai basis ekonomi islam sudah mulai dilakukan pada awal tahun 1980.

⁴⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) h. 30.

⁴⁵ *Ibid.*, Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, h. 31.

Bank syariah Pertama di Indonesia merupakan hasil kerja tim perbankan MUI, yaitu dengan dibentuknya PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang akte pendiriannya ditandatangani tanggal 1 November 1991. Bank ini ternyata berkembang pesat sehingga saat ini telah memiliki puluhan cabang yang tersebar di beberapa kota besar termasuk kota Banjarmasin.⁴⁶

D. Perbandingan Angsuran KPR

Besarnya cicilan atau angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah, dapat diketahui dari pihak bank yang menyalurkan kredit atau pembiayaan. Kemajuan teknologi lebih mempermudah nasabah untuk mengetahui informasi mengenai KPR, hanya dengan mengunjungi situs website bank, nasabah dapat menggunakan aplikasi simulasi KPR. Menggunakan simulasi KPR tersebut, harga rumah yang ditentukan Rp. 200.000.000, lama pembiayaan 10 tahun, persentase uang muka dan bunga mengikuti aturan bank yang bersangkutan, maka peneliti mendapatkan data sebagai berikut:

1. KPR Konvensional

BNI GRIYA

Harga Rumah : Rp. 200.000.000

Masa Kredit (bulan) : 120 bulan

Persentase Uang Muka : 20,00 % = Rp. 40.000.000

Suku Bunga per. Tahun : 9,00 %

Max. Kredit : Rp. 160.000.000

⁴⁶ *Ibid.*, Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, h. 189.

Angsuran Kredit per. Bulan :Rp. 2.026.812

Min Penghasilan Bersih per. Bulan : Rp. 5.067.031

Bunga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan lebih lanjut.⁴⁷

Bank BRI

Kalkulator Pinjaman

Harga Rumah:Rp. 200.000.000

DP:Rp. 40.000.000

Jumlah Pinjaman:Rp. 160.000.000

Jangka Waktu:10 tahun

Suku Bunga:9.75% effective fixed 1 tahun

Angsuran:Rp. 2.153.864⁴⁸

2. KPR Syariah

BNI Griya iB Hasanah

Jangka waktu/Termin: 10 tahun

Nilai Objek: 200.000.000

Simulasi Pengajuan Pembiayaan dengan Termin 120 Bulan

Uang Muka: Rp. 60,000,000

Nilai Pembiayaan Bank: Rp. 140,000,000

Total Pembiayaan:Rp. 260,820,000

Angsuran/Bulan:Rp. 2,173,500

Minimal Gaji/Pendapatan per Bulan: Rp.5,433,750.⁴⁹

⁴⁷ www.bni.co.id. *Simulasi BNI Griya*, di akses 12 Juli 2015, pukul 12:24.

⁴⁸ www.rumah123.com, *KPR BRI*, di akses 12 Juli 2015, pukul 12:25.

Berdasarkan data di atas KPR konvensional lebih murah dibandingkan KPR syariah, akan tetapi bunga tetap yang ditentukan hanya 1 tahun, setelah itu besarnya cicilan bisa berubah naik atau turun tergantung dari kebijakan bank yang bersangkutan. Angsuran KPR syariah lebih mahal akan tetapi tetap sampai akhir masa pembiayaan. Konsumen atau nasabah hanya melihat angsuran awal dari KPR konvensional sehingga menganggapnya lebih murah, akan tetapi setelah bunga tetapnya berakhir angsurannya fluktuatif. Angsuran KPR konvensional bisa juga tetap apabila menggunakan fasilitas KPR bersubsidi, yang mengurangi bunga KPR.

Fakta di lapangan menunjukkan penurunan suku bunga kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara sebesar 0,75 persen hingga 2 persen, dan disambut baik oleh para nasabahnya, akan tetapi hanya berlaku untuk pengajuan KPR baru. Hal tersebut mengakibatkan nilai cicilan KPR lama tetap, tidak mengalami penurunan. Ada indikasi kecurangan dari pihak bank tersebut yang tidak menginginkan kerugian dari penurunan suku bunga.⁵⁰

E. Penyajian Data

Angket yang disebarkan kepada responden dikumpulkan kembali, akhirnya diperoleh data dari 35 responden, 19 responden (54,2%) yang menggunakan KPR konvensional, 5 responden (14,3%) menggunakan pembiayaan KPR syariah, dan 11 responden (31,5%) yang menggunakan

⁴⁹ www.bnisyariah.co.id , *Simulasi Pembiayaan*, di akses 12 Juli 2015, pukul 17:25.

⁵⁰ www.properti.kompas.com, *Bunga KPR BTN Turun Nasabah Lama Gigit Jari*, di akses 12 Juli 2015, pukul 17:44.

kedua jenis produk KPR tersebut secara bersamaan. Responden yang memilih keduanya, mengisi dua jenis angket, yaitu angket tentang KPR syariah dan angket tentang KPR konvensional. Hasil jawaban responden yang memilih keduanya tadi digabungkan dengan jawaban responden yang memilih pembiayaan KPR syariah dan yang memilih KPR konvensional. Ada 11 buah angket tentang KPR konvensional digabungkan dengan 19 angket yang memilih KPR konvensional. Dan 11 buah angket tentang KPR syariah digabungkan dengan 5 angket yang memilih KPR syariah. Angket KPR konvensional bertambah menjadi 30 buah dan angket KPR syariah bertambah menjadi 16 buah, sehingga jumlah keseluruhan angket ada 46 buah. Keseluruhan angket yang terkumpul tersebut digunakan dalam analisis data penelitian ini sehingga jumlah populasi di anggap menjadi 46 *developer*.

1. Karakteristik Responden

Bagian ini menjelaskan gambaran deskriptif responden untuk mendukung analisa kuantitatif dan memberikan gambaran mengenai preferensi *developer* terhadap KPR syariah dengan KPR konvensional.

Sebelum membahas deskriptif masing-masing dimensi variabel penelitian yang diamati, maka terlebih dahulu akan dijelaskan karakteristik responden. Keseluruhan lembar kuesioner yang dibagikan, semua berhasil dikumpulkan dan dinyatakan layak untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil data yang diperoleh ditunjukkan dalam tabel sebagai berikut:

a. Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan

Tabel 4.0 Jabatan Responden

No	Jabatan Responden	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Marketing	29	83
2	Pemilik	6	17
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Tabel di atas menunjukkan data yang diperoleh melalui penyebaran angket pada *developer* menunjukkan bahwa, karakteristik responden berdasarkan jabatan adalah 29 orang sebagai staf marketing dan 6 orang sebagai pemilik perusahaan.

b. Karakteristik Responden Berdasarkan Bentuk Perusahaan

Tabel 4.1 Bentuk Perusahaan Responden

No	Bentuk perusahaan Responden	Jumlah	Persentase (%)
1	Berbadan hukum	35	100
2	Tidak berbadan hukum	0	0
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, keseluruhan *developer* yang menjadi responden, menyatakan perusahaan mereka sudah berbadan hukum. Hal tersebut merupakan salah satu syarat untuk bergabung dengan APERSI.

c. Data Responden Berdasarkan Bank yang Menjadi Mitra

Tabel 4.2 Bank yang Menjadi Mitra Responden

No	Mitra Responden	Jumlah	Persentase (%)
1	Bank Syariah	5	14
2	Bank Konvensional	19	54
3	Keduanya	11	32

	Jumlah	35	100
--	--------	----	-----

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, *developer* yang bermitra dengan bank syariah berjumlah 5 dengan persentase 14%, yang bermitra dengan bank konvensional berjumlah 19 dengan persentase 54%, dan yang bermitra dengan kedua jenis bank berjumlah 11 dengan persentase 32%. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, setengah dari jumlah keseluruhan *developer* bermitra dengan bank konvensional, dan yang bermitra dengan bank syariah masih sedikit. *Developer* yang bermitra dengan kedua jenis bank 32% dari jumlah responden.

d. Data Responden Berdasarkan Kategori Produk

Tabel 4.3 Kategori Produk Responden

No	Kategori produk Responden	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Subsidi	20	57
2	Non subsidi	4	11
3	Keduanya	11	32
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa ada 20 *developer* yang menawarkan produk bersubsidi, 4 *developer* menawarkan produk non subsidi, dan 11 *developer* yang menawarkan produk subsidi dan nonsubsidi. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, 90% dari jumlah *developer* menawarkan KPR bersubsidi dari pemerintah.

2. Preferensi *Developer* terhadap Pembiayaan KPR Syariah dengan KPR Konvensional

a. Tanggapan Responden terhadap Bunga Bank

Tabel 4.4 Tanggapan Responden terhadap Bunga Bank

No	Tanggapan responden tentang bunga bank	Jumlah	Persentase (%)
1	Haram	15	43
2	Halal	0	0
3	Mubah (boleh)	11	32
4	Tidak tahu	9	25
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan data tabel di atas, tanggapan responden terhadap bunga bank adalah, 15 responden menyatakan bahwa bunga bank haram, 11 responden menyatakan mubah atau boleh, 9 responden menyatakan tidak tahu, dan tidak ada responden yang menyatakan bahwa bunga bank halal. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, masih kurang dari 50% dari total responden yang menyatakan bunga bank haram, 32% menyatakan boleh, 25% menyatakan tidak tahu, dan 0% yang menyatakan halal. Hal ini berarti masih terdapat keraguan dari *developer* menyatakan bahwa bunga bank itu haram.

b. KPR yang Menjadi Rekomendasi Responden

Tabel 4.5 KPR yang Menjadi Rekomendasi Responden

No	KPR yang menjadi rekomendasi	Jumlah	Persentase (%)
1	KPR syariah	16	46
2	KPR konvensional	19	54
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan data tabel di atas, KPR konvensional sedikit lebih direkomendasikan oleh *developer* daripada KPR syariah, 19 responden (54%) memilih bank konvensional. KPR syariah 16 (46%) responden yang merekomendasikan. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, bahwa rekomendasi *developer* terhadap KPR konvensional lebih dominan, walaupun selisihnya hanya 3 angka (8%) daripada KPR syariah, yang berarti tidak ada perbedaan yang signifikan.

c. KPR yang Menjadi Pilihan Konsumen

Tabel 4.6 KPR yang Menjadi Pilihan Konsumen

No	KPR yang menjadi pilihan konsumen	Jumlah	Persentase (%)
1	KPR syariah	21	60
2	KPR konvensional	14	40
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan data tabel di atas *developer* menyatakan bahwa konsumen yang memilih KPR syariah 21 orang (60%) dan yang memilih KPR konvensional 14 orang (40%). Kesimpulannya adalah, konsumen yang memilih KPR syariah lebih banyak daripada yang memilih KPR konvensional.

d. Paling Berpengaruh dalam Mengambil Keputusan Penggunaan Produk KPR Tertentu

Tabel 4.7 Yang Paling Berpengaruh dalam Mengambil Keputusan

No	Yang paling berpengaruh dalam mengambil	Jumlah	Persentase (%)
----	---	--------	----------------

	keputusan		
1	Pemilik perusahaan	9	26
2	Tim Marketing	7	20
3	Permintaan konsumen	11	31
4	Lainnya	8	23
	Jumlah	35	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas yang paling berpengaruh dalam mengambil keputusan penggunaan produk KPR, adalah permintaan konsumen dengan jumlah jawaban 11 (31%), pemilik perusahaan 9 (26%), alasan lainnya 8 (23%), dan yang terakhir adalah tim marketing 7 (20%). Kesimpulan yang diambil adalah, keputusan responden lebih dipengaruhi oleh keadaan pasar sendiri, dimana konsumen juga berpengaruh terhadap pengambilan keputusan.

a. Data angket Responden yang Memilih KPR Syariah

Angket yang dikumpulkan ada 16 buah, angket bagian kedua yang berisi tanggapan tentang KPR syariah. Seluruh data diuraikan sebagai berikut:

Tabel 4.8 Tanggapan Responden terhadap KPR Syariah

No	Tanggapan responden tentang KPR syariah	Jumlah	Persentase (%)
1	KPR khusus orang islam	0	0
2	KPR dengan sistem syariah	9	56
3	KPR bebas bunga	7	44
4	Lainnya	0	0
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel diatas, tanggapan responden mengenai KPR syariah adalah, tidak ada yang menyatakan bahwa KPR syariah adalah KPR khusus orang islam, 9 responden menyatakan bahwa KPR syariah adalah KPR dengan sistem syariah, 7 responden menyatakan KPR yang bebas dari bunga, dan tidak ada responden yang menyatakan tanggapan lainnya. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, responden yang menggunakan KPR syariah sudah memahami apa yang dimaksud dengan KPR syariah.

Tabel 4.9 Darimana Responden Mengetahui KPR Syariah

No	Darimana mengetahui KPR syariah	Jumlah	Persentase (%)
1	Teman dan kerabat	7	44
2	Iklan / promosi	4	25
3	Majalah / koran	3	19
4	Lainnya	2	12
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui darimana responden mengetahui tentang KPR syariah, 7 responden mengetahui dari teman atau kerabat, 4 responden mengetahui dari iklan atau promosi, 3 responden mengetahui dari majalah atau Koran, dan 2 responden yang menyatakan mengetahui dari sumber lainnya. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, sumber informasi atau referensi *developer* mengenai KPR syariah, kebanyakan dari teman atau kerabat dan yang selanjutnya adalah melalui iklan atau promosi dari pihak perbankan sendiri.

Tabel 4.10 Akan Terus Menggunakan KPR Syariah di Masa yang Akan Datang

No	Akan terus menggunakan KPR syariah di masa yang akan datang	Jumlah	Persentase (%)
1	Ya	11	69
2	Tidak	5	31
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui, *developer* yang akan terus menggunakan KPR syariah 11 *developer* (69%) dan tidak akan terus menggunakan KPR syariah 5 *developer* (31%). Kesimpulan yang dapat diambil adalah, preferensi *developer* terhadap KPR syariah cukup tinggi, dilihat dari jumlah *developer* yang akan terus menggunakan KPR syariah lebih banyak daripada yang tidak akan menggunakan kembali.

Tabel 4.11 Konsumen Mempengaruhi Keputusan Pemilihan KPR Syariah

No	Konsumen mempengaruhi keputusan pemilihan KPR syariah	Jumlah	Persentase (%)
1	Ya	6	37,5
2	Tidak	10	62,5
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui, 6 responden yang menyatakan bahwa konsumen mereka mempengaruhi dalam mengambil keputusan untuk menggunakan KPR syariah, 10 responden menyatakan konsumen tidak mempengaruhi keputusan mereka menggunakan KPR syariah. Kesimpulan yang dapat di ambil adalah konsumen tidak

berpengaruh besar dalam pengambilan keputusan penggunaan KPR syariah.

Tabel 4.12 KPR Syariah Bebas Riba

No	KPR syariah bebas riba	Jumlah	Persentase (%)
1	Sangat setuju	9	56
2	Setuju	7	44
3	Ragu-ragu	0	0
4	Tidak setuju	0	0
5	Sangat tidak setuju	0	0
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, 9 responden menyatakan sangat setuju bahwa KPR syariah bebas dari riba, dan 7 responden menyatakan setuju KPR syariah bebas dari riba. Kesimpulan yang dapat diambil adalah *developer* meyakini bahwa pembiayaan KPR syariah sudah terbebas dari riba.

Tabel 4.13 KPR Syariah Bebas dari Spekulasi

No	KPR syariah bebas spekulasi	Jumlah	Persentase (%)
1	Sangat setuju	9	56
2	Setuju	7	44
3	Ragu-ragu	0	0
4	Tidak setuju	0	0
5	Sangat tidak setuju	0	0
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel diatas, 9 responden menyatakan sangat setuju bahwa KPR syariah bebas dari spekulasi, dan 7 responden menyatakan setuju KPR syariah bebas dari spekulasi. Kesimpulan yang dapat diambil

adalah, *developer* meyakini bahwa KPR syariah sudah terbebas dari spekulasi.

Tabel 4.14 KPR Syariah Bebas dari Ketidakjelasan Produk

No	KPR syariah bebas dari ketidakjelasan produk	Jumlah	Persentase (%)
1	Sangat setuju	6	37,5
2	Setuju	10	62,5
3	Ragu-ragu	0	0
4	Tidak setuju	0	0
5	Sangat tidak setuju	0	0
	Jumlah	16	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, 6 responden menyatakan sangat setuju bahwa KPR syariah bebas dari ketidakjelasan produk, dan 10 responden menyatakan setuju KPR syariah bebas dari ketidakjelasan produk. Kesimpulan yang dapat di ambil adalah *developer* meyakini bahwa KPR syariah sudah terbebas dari ketidakjelasan dalam transaksinya.

b. Data Angket Responden yang Menggunakan KPR Konvensional

Tabel 4.15 Darimana mengetahui KPR konvensional

No	Darimana mengetahui KPR konvensional	Jumlah	Persentase (%)
1	Teman dan kerabat	7	23,3
2	Iklan / promosi	19	63,4
3	Majalah / Koran	3	10
4	Lainnya	1	3,3
	Jumlah	30	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, 7 responden mengetahui KPR konvensional dari teman atau kerabat, 19 responden mengetahui dari iklan atau promosi, 4 responden mengetahui dari majalah atau koran, dan 3

responden mengetahui dari sumber lainnya. Kesimpulannya adalah *developer* lebih banyak mengetahui KPR konvensional dari iklan atau promosi.

Tabel 4.16 Akan Terus Menggunakan KPR Konvensional di Masa yang akan Datang

No	Akan terus menggunakan KPR konvensional di masa yang akan datang	Jumlah	Persentase (%)
1	Ya	27	90
2	Tidak	3	10
	Jumlah	30	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel diatas, 27 responden menyatakan akan terus menggunakan KPR konvensional di masa yang akan datang dan 3 responden menyatakan tidak akan menggunakan KPR konvensional di masa yang akan datang. Preferensi *developer* terhadap KPR Konvensional lebih tinggi dengan persentase 90%.

Tabel 4.17 Konsumen Mempengaruhi Keputusan Pemilihan KPR Konvensional

No	Konsumen mempengaruhi keputusan memilih KPR konvensional	Jumlah	Persentase (%)
1	Ya	16	53
2	Tidak	14	47
	Jumlah	30	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, 16 responden menyatakan konsumen berpengaruh terhadap keputusan memilih KPR konvensional. 14 responden menyatakan konsumen tidak berpengaruh terhadap keputusan

memilih KPR konvensional, dapat disimpulkan konsumen cukup berpengaruh dalam menagambil keputusan memilih KPR.

c. Data Angket Pertanyaan Tambahan, untuk Responden yang menggunakan KPR Syariah dan KPR konvensional (keduanya)

Tabel 4.18 Alasan Memilih Kedua Jenis KPR

No	Alasan memilih kedua KPR	Jumlah	Persentase (%)
1	Karena keinginan konsumen	3	27,27
2	Karena keinginan perusahaan	4	36,36
3	Ingin mengetahui mana yang lebih menguntungkan	3	27,27
4	Tidak terikat satu KPR bank	1	9,09
5	Lainya	0	0
	Jumlah	11	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui beberapa alasan responden memilih kedua jenis KPR tersebut. 3 responden menyatakan alasan memilih keduanya karena keinginan konsumen, 4 responden menyatakan karena keinginan perusahaan, 3 responden yang beralasan ingin mengetahui KPR mana yang lebih menguntungkan, dan 1 responden beralasan karena tidak terikat dengan satu jenis KPR saja. Responden tidak ada yang memberikan alasan lainnya memilih kedua jenis KPR bersamaan.

Tabel 4.19 KPR Syariah Sama dengan KPR Konvensional

No	KPRsyariah sama dengan KPR konvensional	Jumlah	Persentase (%)
1	Sama seluruhnya	0	0
2	Sama sebagian	3	27,27

3	Hampir sama	3	27,27
4	Tidak sama	5	45,45
	Jumlah	11	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel diatas, 3 responden menyatakan bahwa KPR syariah sama sebagian dengan KPR konvensional, 3 responden menyatakan hampir sama, dan 5 responden menyatakan KPR syariah dengan KPR konvensional tidak sama. Tidak ada responden yang menyatakan kedua jenis KPR tersebut sama seluruhnya.

Tabel 4.20 KPR yang Lebih Menguntungkan bagi Perusahaan

No	KPR yang lebih menguntungkan bagi perusahaan	Jumlah	Persentase (%)
1	KPR syariah	3	27
2	KPR konvensional	8	73
	Jumlah	11	100

Sumber: Diolah dari hasil penelitian (2015)

Berdasarkan tabel di atas, 3 responden menyatakan KPR syariah lebih menguntungkan, dan 8 responden menyatakan KPR konvensional lebih menguntungkan bagi perusahaan mereka. Kesimpulan yang diambil menurut *developer* yang menggunakan kedua jenis KPR tersebut KPR Konvensional lebih menguntungkan.

3. Penilaian *Developer* terhadap dimensi produk, harga, promosi, dan tempat serta preferensinya terhadap produk KPR tertentu.

Distribusi jawaban responden terdiri 2 kelompok, kelompok 1 merupakan jawaban terhadap dimensi variabel KPR konvensional berjumlah 30 buah dan kelompok 2 merupakan jawaban dimensi variabel

KPR syariah yang berjumlah 16 buah, jumlahnya menjadi 46 buah. Tabel dibawah ini menunjukkan penilaian responden responden terhadap dimensi variabel dan dapat dilihat perbandingannya antara KPR syariah dan KPR konvensional.

a. Distribusi Penilaian Responden terhadap Proses KPR

Tabel 4.21 Penilaian terhadap Proses KPR

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat lambat	0	0	0	0
2.	Lambat	0	0	2	12,5
3.	Cukup cepat	5	16,66	1	6,25
4	Cepat	20	66,66	11	68,75
5.	Sangat cepat	5	16,66	2	12,5
	Total	30	100 %	16	100 %

b. Distribusi Penilaian Responden terhadap, Prosedur KPR

Tabel 4.22 Penilaian terhadap Prosedur KPR

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat sulit	10	33,33	8	50
2.	Sulit	5	16,66	3	18,75
3.	Cukup mudah	8	26,66	2	12,5
4	Mudah	2	6,66	2	12,5
5.	Sangat mudah	5	16,66	1	6,25
	Total	30	100 %	16	100 %

c. Distribusi Jawaban Responden mengenai Produk Sudah dikenal Masyarakat

Tabel 4.23 Penilaian terhadap Produk sudah dikenal Masyarakat

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak dikenal	0	0	0	0
2.	Tidak dikenal	0	0	0	0
3.	Cukup dikenal	11	36,66	3	18,75
4	dikenal	14	46,66	13	81,25
5.	Sangat dikenal	5	16,66	0	0
	Total	30	100 %	16	100 %

d. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pelayanan

Tabel 4.24 Penilaian terhadap Pelayanan

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak puas	0	0	0	0
2.	Tidak puas	0	0	0	0
3.	Cukup puas	3	10	2	12,5
4.	puas	15	50	8	50
5.	Sangat puas	12	40	6	37,5
	Total	30	100 %	16	100 %

e. Distribusi Jawaban Berdasarkan Margin Atau Keuntungan

Tabel 4.25 Penilaian terhadap Margin atau Keuntungan

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat rendah	0	0	0	0
2.	Rendah	0	0	0	0
3.	Cukup tinggi	11	36,66	3	18,75
4.	tinggi	14	46,66	13	81,25
5.	Sangat tinggi	5	16,66	0	0
	Total	30	100 %	16	100 %

f. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Biaya

Tabel 4.26 Penilaian terhadap Biaya

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat mahal	0	0	0	0
2.	Mahal	1	3,33	0	0
3.	Cukup murah	2	6,66	1	6,25
4.	Murah	11	36,66	11	68,75
5.	Sangat murah	16	53,33	4	25
	Total	30	100 %	16	100 %

g. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Promosi pada Perusahaan

Developer

Tabel 4.27 Penilaian terhadap Promosi pada Perusahaan *Developer*

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat buruk	0	0	0	0
2.	Buruk	0	0	0	0
3.	Cukup baik	1	3,33	2	12,5
4.	Baik	16	53,33	8	50

5.	Sangat baik	13	43,33	6	37,5
	Total	30	100 %	16	100 %

- h. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Promosi Kepada Nasabah atau Konsumen *Developer*

Tabel 4.28 Penilaian terhadap Promosi pada Konsumen *Developer*

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat buruk	0	0	0	0
2.	Buruk	0	0	0	0
3.	Cukup baik	1	3,33	2	12,5
4.	Baik	15	50	8	50
5.	Sangat baik	14	46,66	6	37,5
	Total	30	100 %	16	100 %

- i. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Promosi Tepat Sasaran

Tabel 4.29 Penilaian terhadap Promosi Tepat Sasaran

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak setuju	0	0	0	0
2.	Tidak setuju	1	3,33	0	0
3.	Cukup setuju	3	10	4	25
4.	Setuju	20	66,66	9	56,25
5.	Sangat setuju	6	20	3	18,75
	Total	30	100 %	16	100 %

- j. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Lokasi Mudah Dijangkau

Tabel 4.30 Penilaian terhadap Lokasi

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak setuju	0	0	0	0
2.	Tidak setuju	0	0	0	0
3.	Cukup setuju	3	10	8	50
4.	Setuju	21	70	8	50
5.	Sangat setuju	6	20	0	0
	Total	30	100 %	16	100 %

k. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Sarana Dan Prasarana

Tabel 4.31 Penilaian terhadap Sarana dan Prasarana

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat buruk	0	0	0	0
2.	Buruk	0	0	0	0
3.	Cukup baik	2	6,66	2	12,5
4.	Baik	14	46,66	7	43,75
5.	Sangat baik	14	46,66	7	43,75
	Total	30	100 %	16	100 %

l. Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Kantor Cabang

Tabel 4.32 Penilaian terhadap Kantor Cabang

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat sedikit	10	3,33	8	50
2.	Sedikit	5	16,66	3	18,75
3.	Cukup banyak	8	26,66	2	12,5
4.	Banyak	2	6,66	2	12,5
5.	Sangat banyak	5	16,66	1	6,25
	Total	30	100 %	16	100 %

m. Distribusi Jawaban Responden Menggunakan KPR

Tabel 4.33 Penilaian terhadap Penggunaan KPR

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak puas	0	0	0	0
2.	Tidak puas	0	0	0	0
3.	Cukup puas	1	3,33	0	0
4.	Puas	18	60	8	50
5.	Sangat puas	11	36,66	8	50
	Total	30	100 %	16	100 %

n. Distribusi Jawaban Responden akan Selalu Menggunakan KPR Pilihan Mereka

Tabel 4.34 Penilaian terhadap akan selalu menggunakan KPR

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak setuju	0	0	0	0

2.	Tidak setuju	0	0	0	0
3.	Cukup setuju	11	36,66	5	31,25
4.	Setuju	9	30	10	62,50
5.	Sangat setuju	10	33,33	1	6,25
	Total	30	100 %	16	100 %

- o. Distribusi jawaban responden berdasarkan akan selalu merekomendasikan pada KPR yang mereka pilih.

Tabel 4.35 Penilaian terhadap akan merekomendasikan KPR

No	Jawaban	Konvensional	Persentase	Syariah	Persentase
1.	Sangat tidak setuju	0	0	0	0
2.	Tidak setuju	1	3,33	0	0
3.	Cukup setuju	9	30	5	31,25
4.	Setuju	9	30	6	37,50
5.	Sangat setuju	11	36,66	5	31,25
	Total	30	100 %	16	100 %

Penilaian *developer* terhadap variabel produk, harga, promosi dan tempat dapat disimpulkan dan dilihat perdingannya pada tabel berikut ini

Tabel 4.36 Perbandingan Penilaian *Developer* terhadap Variabel Penelitian

no	Dimensi variabel	KPR Konvensional (skor tertinggi 150)	Kesimpulan	KPR Syariah (skor tertinggi 80)	Kesimpulan
1	Proses	120 (80%)	Cepat sekali	61 (76,25%)	Cepat
2	prosedur	77 (51,33%)	Sedang	33 (41,25%)	Sulit
3	Sudah di kenal masyarakat	114 (76%)	Dikenal	61 (76,25%)	Dikenal
4	Pelayanan	129 (86%)	Baik sekali	68 (85%)	Baik sekali
5	Margin/keuntungan	114 (76%)	Tinggi	61 (76,25%)	Tinggi
6	Biaya proses	132 (88%)	Murah sekali	67 (83,75%)	Murah sekali
7	Promosi pada perusahaan	132 (88%)	Baik sekali	68 (85%)	Baik sekali
8	Promosi pada nasabah	133 (88,67%)	Baik sekali	68 (85%)	Baik sekali
9	Promosi tepat sasaran	121 (80,67%)	Sangat tepat	63 (78,75%)	tepat
10	Lokasi	123 (82%)	Sangat mudah	56 (70%)	Mudah
11	Sarana dan prasarana	132 (88%)	Sangat baik	69 (86,25%)	Sangat baik
12	Kantor cabang	77 (51,33%)	Cukup banyak	33 (41,25%)	Cukup banyak
13	Kepuasan <i>developer</i>	130 (86,67%)	Sangat puas	72 (90%)	Sangat puas
14	Akan selalu menggunakan	119 (79,33%)	Setuju	60 (75%)	setuju
15	Akan selalu merekomendasikan	120 (80%)	Sangat setuju	64 (80%)	Sangat setuju

Keterangan:

Jumlah skor penilaian di persentasekan dengan jumlah skor penilaian tertinggi (jumlah responden x skala tertinggi pada penilaian), di mana $30 \times 5 = 150$ (KPR konvensional), dan $16 \times 5 = 80$ (KPR syariah).

Nilai persentase:

0-19,99% sangat buruk

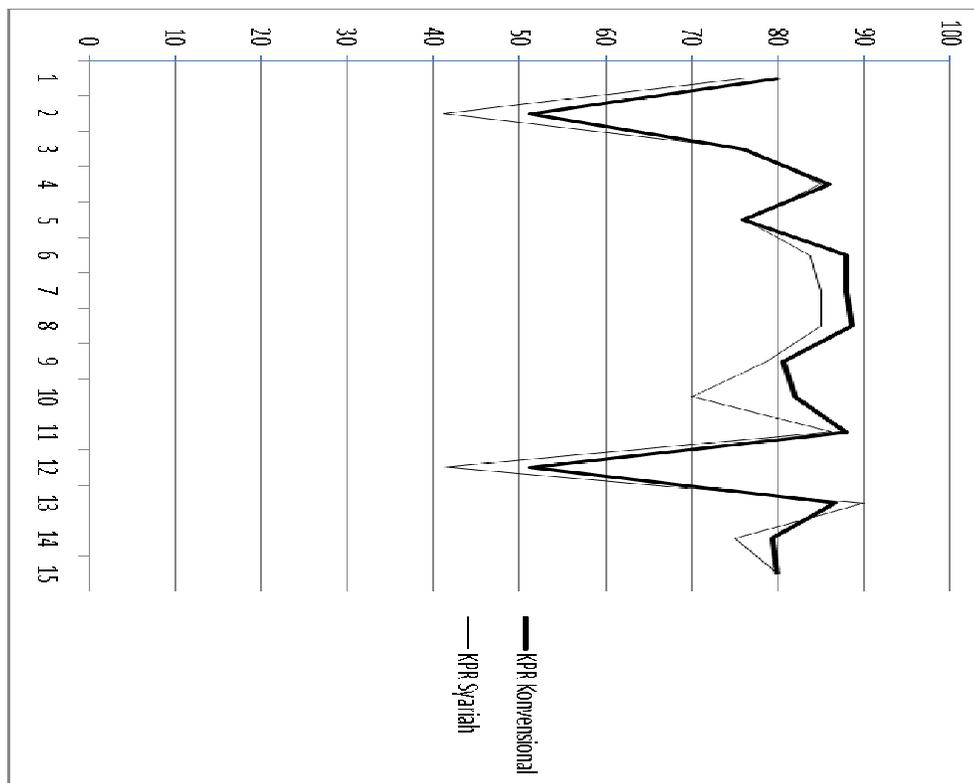
20-39,99% buruk

40-59,99% sedang

60-79,99% baik

80-100% sangat baik

Berdasarkan tabel 4.36 maka diperoleh grafik sebagai berikut:



Gambar 4.0 Grafik Perbandingan Penilaian terhadap Variabel Penelitian

Penilaian *developer* terhadap variabel produk, proses KPR konvensional sedikit lebih cepat dibandingkan KPR syariah. Prosedur pada KPR syariah dianggap lebih sulit daripada KPR konvensional. Produk KPR syariah maupun KPR konvensional sama-sama sudah dikenal masyarakat. Pelayanan pada kedua jenis KPR tersebut juga dinilai baik sekali.

Penilaian *developer* terhadap variabel harga, margin atau keuntungan kedua jenis KPR tersebut tinggi, biaya bagi *developer* yang memilih KPR konvensional sedikit lebih murah daripada KPR syariah. Penilaian terhadap promosi sedikit lebih baik KPR konvensional daripada KPR syariah. Penilaian *developer* terhadap variabel tempat, KPR konvensional lebih baik daripada KPR konvensional.

F. Analisis Data

1. Analisis Deskriptif

a. Gambaran preferensi *Developer* di Banjarmasin terhadap Pembiayaan KPR syariah dan KPR konvensional

Developer yang tergabung didalam APERSI seluruhnya merupakan perusahaan yang sudah berbadan hukum. Kategori Produk yang mereka tawarkan adalah produk bersubsidi dari pemerintah dan produk komersial. *Developer* 90% memasarkan KPR bersubsidi. Bank yang menjadi mitra, lebih banyak dari bank konvensional, dari 35 *developer* yang diteliti 19 *developer* yang bermitra dengan bank konvensional, sedangkan yang bermitra dengan bank syariah hanya 5

developer. *Developer* yang menggunakan kedua jenis KPR, cukup banyak yaitu 11 *developer*.

KPR yang menjadi rekomendasi *developer* memiliki nilai yang hampir sama, 46% *developer* yang merekomendasikan KPR syariah dan 54% *developer* merekomendasikan KPR konvensional. Perbedaannya sangat kecil, hanya terpaut 8%, dapat disimpulkan preferensi *developer* sama terhadap kedua KPR. Konsumen juga mempunyai keinginan untuk memilih produk KPR tertentu, dari data yang diperoleh, minat konsumen lebih tinggi terhadap KPR syariah dibandingkan dengan KPR konvensional. Keputusan *developer* memilih produk KPR tertentu, dipengaruhi juga oleh permintaan konsumen.

Developer yang memilih KPR syariah untuk produknya, telah memahami tentang KPR syariah, dimana KPR syariah adalah KPR dengan sistem syariah yang harus terhindar dari riba dan hal-hal yang dilarang dalam agama. Sumber informasi atau referensi *developer* mengenai KPR syariah, melalui iklan atau promosi dari pihak perbankan dan dari kerabat atau rekanan. Preferensi *developer* terhadap KPR syariah juga terlihat dimana *developer* akan terus menggunakan KPR syariah di masa yang akan datang.

Developer yang memilih KPR konvensional mengetahui tentang KPR konvensional melalui iklan atau promosi dari pihak bank. Preferensi *developer* terhadap KPR konvensional tinggi terbukti dari tanggapannya akan terus menggunakan KPR konvensional di masa yang akan datang.

Menurut Philip Kotler, seperti yang telah dijelaskan pada landasan teori, preferensi dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pengaruh kebudayaan merupakan faktor penentu yang paling mendasar dari keinginan dan perilaku, faktor ini dipengaruhi oleh kelompok, keagamaan, nasionalisme, ras, letak geografis. *Developer* yang menggunakan KPR konvensional lebih dipengaruhi oleh kelompok, yaitu APERSI. *Developer* yang memasarkan produk KPR bersubsidi, menjadikan APERSI sebagai referensinya terhadap bank mana yang akan menjadi mitra. *Developer* yang menggunakan KPR syariah, dipengaruhi oleh adanya dimensi keagamaan, di mana *developer* telah mengerti bagaimana KPR syariah tersebut.

Sejumlah sumber informasi yang digunakan *developer* dalam mengakses informasi diantaranya melalui iklan, media masa, organisasi dan rekanan. Berdasarkan data yang diperoleh *developer* mengetahui tentang KPR dari teman, rekan kerja atau kenalan, dan melalui sumber komersial seperti iklan atau promosi. Hal ini sesuai dengan teori Philip Kotler yang menyatakan sumber informasi yang menentukan untuk memilih produk.

b. Penilaian *Developer* terhadap Dimensi Produk, Harga, Promosi, dan Tempat

Penilaian *developer* terhadap dimensi produk, *developer* yang memilih KPR syariah maupun KPR konvensional menyatakan proses KPR mereka cepat tetapi dalam prosedurnya masih sulit dikarenakan banyak persyaratan yang harus dilengkapi. Meskipun demikian mereka puas

terhadap pelayanan dari perbankan yang mereka gunakan. *Developer* yang menggunakan KPR konvensional menyatakan produk KPR konvensional sudah dikenal oleh masyarakat sedangkan *Developer* yang memilih KPR syariah beranggapan KPR syariah belum terlalu dikenal oleh masyarakat.

Penilaian *developer* terhadap dimensi harga, *developer* yang memilih KPR syariah maupun KPR konvensional menyatakan mereka mendapatkan keuntungan yang tinggi dengan menggunakan KPR yang mereka pilih dan biaya untuk KPR mereka murah. Data dari pertanyaan tambahan untuk yang memilih kedua jenis KPR sekaligus, *developer* menyatakan KPR konvensional lebih menguntungkan bagi usaha mereka.

Penilaian *developer* terhadap dimensi promosi, *developer* yang memilih KPR syariah maupun KPR konvensional menyatakan bahwa promosi yang dilakukan oleh KPR syariah maupun KPR konvensional pada perusahaan dan konsumen *developer* sudah baik serta sudah tepat sasaran.

Penilaian *developer* terhadap dimensi tempat, *developer* yang menggunakan KPR syariah maupun KPR konvensional sama-sama menyatakan lokasi perbankan yang *developer* pilih mudah dijangkau, sarana dan prasarana yang ada baik. Akan tetapi kekurangan dari perbankan yang *developer* gunakan adalah sedikitnya kantor cabang dari perbankan tersebut.

Penilaian *developer* terhadap dimensi preferensi atau kecenderungan minat adalah *developer* yang menggunakan KPR syariah

maupun KPR konvensional merasa puas dengan KPR yang mereka pilih. Mereka juga menyatakan akan selalu menggunakan KPR yang mereka pilih di masa yang akan datang. *Developer* juga akan merekomendasikan KPR yang menjadi pilihan mereka kepada konsumennya.

Developer baik yang memilih KPR syariah maupun KPR konvensional memberikan penilaian relatif baik terhadap dimensi-dimensi tersebut. Hal demikian berarti teori tentang hal yang mempengaruhi minat atau preferensi sesuai dengan kenyataan. Semua faktor tersebut benar-benar berpengaruh terhadap keputusan *developer* untuk menggunakan pembiayaan KPR syariah maupun KPR konvensional.

c. Penilaian developer yang Menggunakan KPR Syariah terhadap Dimensi Agamis

Developer yang menggunakan KPR syariah menyatakan bahwa hukum riba atau bunga adalah haram. Penilaian *developer* terhadap KPR syariah menyatakan bahwa KPR syariah sudah terbebas dari riba, spekulasi dan ketidakjelasan produknya. Hal tersebut merupakan alasan tersendiri yang menarik minat *developer* untuk memilih KPR syariah.

d. Keunggulan dan Kelemahan KPR Syariah

Alasan agama adalah alasan yang paling banyak digunakan dalam memilih pembiayaan syariah. Namun, diluar alasan itu, juga dapat dilihat berbagai pertimbangan ekonomis dalam pembiayaan syariah dibandingkan KPR konvensional.

1) Keunggulan KPR Syariah

Menawarkan kepastian, nasabah tidak perlu dipusingkan dengan nilai cicilan yang naik, karena cicilan pada KPR syariah jumlahnya tetap sampai masa pembiayaan rumah selesai. Banyak nasabah yang dipusingkan dengan kenaikan cicilan KPR konvensional sementara pendapatan atau gaji mereka tetap. Apabila nasabah memiliki pendapatan yang tetap, misalnya sebagai pegawai, cicilan tetap akan mengurangi masalah dari kenaikan bunga, dalam situasi ketidakpastian, saat suku bunga naik dan cicilan meningkat, belum lagi harga-harga yang biasanya ikut melonjak, cicilan tetap akan meringankan beban keuangan nasabah.

Pelunasan dipercepat tidak dikenakan denda, karena KPR syariah tidak membebankan denda seperti KPR konvensional sekitar 5% dari sisa pokok, jika nasabah melakukan pelunasan dipercepat, misalkan pokok pinjaman yang belum lunas adalah Rp 200 juta, maka nasabah harus membayar paling tidak Rp 200 juta ditambah 10 juta (5% dari 200 juta) untuk dendanya, diluar biaya-biaya lainnya. Jumlah denda yang cukup besar, apabila nasabah memang berencana melakukan pelunasan dipercepat suatu saat nanti, kesempatan bebas denda dari syariah patut dijadikan pertimbangan.

2) Kelemahan KPR Syariah

Nasabah akan kehilangan kesempatan menikmati cicilan rendah apabila suku bunga turun. Tentu saja, dengan memanfaatkan cicilan tetap, nasabah akan kehilangan kesempatan menikmati turunnya suku bunga kredit. Tahun 2011-2013, ekonomi Indonesia mengalami penurunan suku

bunga kredit yang cukup signifikan. Imbasnya pada suku bunga KPR. Kondisi ini tidak dapat dinikmati oleh nasabah KPR syariah yang terlanjur mengikat perjanjian kredit rumah dengan cicilan tetap. Namun, itulah konsekuensi yang harus dibayar untuk mendapatkan kepastian cicilan setiap bulan.

Tingginya denda keterlambatan, satu hal yang perlu diperhatikan dalam KPR syariah adalah tingginya denda keterlambatan. Denda ini harus nasabah bayar jika cicilan bulanan dibayar terlambat. Jumlah denda dengan pembiayaan syariah lebih tinggi dibandingkan KPR konvensional. Denda keterlambatan pinjaman syariah mencapai 5% dari cicilan bulanan dan jumlahnya tetap. Jumlah denda ini relatif tinggi dibandingkan KPR konvensional yang umumnya menetapkan denda di kisaran 1% dari cicilan bulanan dan sifatnya proporsional terhadap jumlah cicilan.

Lama pinjaman maksimum 15 tahun. Lebih singkat dibandingkan KPR konvensional yang bisa memberikan masa pinjaman lebih panjang sampai 20 tahun, misalnya KPR BTN. Kenapa dianggap tidak menguntungkan, karena dalam pembiayaan rumah dan tanah, yang nilai jualnya cenderung naik, kenaikan nilai rumah umumnya lebih besar dibandingkan kewajiban yang harus dibayar ke bank. Sehingga makin panjang masa kredit, makin besar selisih antara kenaikan nilai rumah dan margin yang bisa dinikmati.⁵¹

⁵¹ www.duwitmu.com, *Pilih Kpr Syariah Atau Konvensional Mencari Cicilan Murah Saat Bunga-Naik*, di akses 12 Juli 2015, pukul 17:25.

Berdasarkan kelemahan tersebut kita dapat melihat keunggulan dari bank konvensional, di mana nasabah akan mendapatkan kesempatan nilai cicilan KPR yang turun apabila suku bunga turun. Denda keterlambatan pada KPR konvensional juga lebih ringan dibandingkan KPR konvensional. Lama pinjaman atau tenor pada KPR konvensional lebih lama bila dibandingkan KPR syariah. KPR konvensional juga merupakan produk KPR yang telah lebih dulu ada daripada KPR syariah.

2. Analisis Kuantitatif

a. Uji Validitas

Tabel 4.37 Hasil Uji Validitas

Item	Analisis	r- Hitung	r- Tabel	Validitas
X1a	Pearson Correlation	0,413	0,291	Valid
X1b	Pearson Correlation	0,686	0,291	Valid
X1c	Pearson Correlation	0,503	0,291	Valid
X1d	Pearson Correlation	0,445	0,291	Valid
X2a	Pearson Correlation	0,503	0,291	Valid
X2b	Pearson Correlation	0,467	0,291	Valid
X3a	Pearson Correlation	0,491	0,291	Valid
X3b	Pearson Correlation	0,358	0,291	Valid
X3c	Pearson Correlation	0,625	0,291	Valid
X4a	Pearson Correlation	0,547	0,291	Valid
X4b	Pearson Correlation	0,350	0,291	Valid
X4c	Pearson Correlation	0,686	0,291	Valid
X5a	Pearson Correlation	0,322	0,291	Valid
X5b	Pearson Correlation	0,543	0,291	Valid
X5c	Pearson Correlation	0,488	0,291	Valid

Berdasarkan tabel diatas, nilai r- hitung dari semua item pertanyaan lebih besar dari r tabel 0,291, ini berarti semua item pertanyaan tersebut dapat

dinyatakan *Valid*, dan benar benar bisa digunakan sebagai alat ukur preferensi *developer* terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.

b. Uji Reliabilitas

Tabel 4.38 Hasil Uji Reliabilitas
Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.778	.797	15

Berdasarkan tabel diatas, nilai *Cronbach Alpha* dari variabel adalah 0,778 lebih besar dari nilai standarnya, yaitu 0,60, ini berarti semua item dapat dinyatakan *reliabel* dan siap untuk dimasukkan ke dalam analisis data.

c. Uji Normalitas

Tabel 4.39 Hasil Uji Normalitas
Tests of Normality

RESP	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
total 1	.111	30	.200*	.969	30	.512
2	.208	16	.062	.930	16	.248

*. This is a lower bound of the true significance.

a. Lilliefors Significance Correction

Berdasarkan tabel diatas, hasil uji *Shapiro-Wilk*, didapatkan skor preferensi *developer* yang memilih KPR konvensional dengan nilai $p = 0,512$ sedangkan yang memilih KPR syariah dengan nilai $p = 0,248$. Karena nilai $p > 0,05$, dapat diambil kesimpulan bahwa data berdistribusi normal dan dapat digunakan untuk uji selanjutnya.

d. Uji t- Tidak Berpasangan (Independent Sample T Test)

Tabel 4.40 Hasil Uji Independent Sample T Test

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
total	Equal variances assumed	1.043	.313	1.421	44	.162	2.600	1.829	-1.087	6.287
	Equal variances not assumed			1.561	39.481	.126	2.600	1.666	-7.68	5.968

Berdasarkan tabel diatas hasil pada kotak *Levene's test* nilai sig = 0,313. Karena nilai p (sig) 0,313 > 0,05 maka varians data kedua kelompok sama. Karena varians sama, maka hasil uji t memakai hasil pada baris pertama (*equal variances assumed*), di mana angka sig (*2-tailed*) 0,162 dengan *mean difference* (beda rerata) 2,600. Nilai IK (Interval Kepercayaan) 95% adalah antara 1,087 sampai 6,287 yang berarti nilai selisih preferensi *developer*. Karena nilai p (sig) 0,162 > 0,05 maka H_0 (Hipotesis nol) diterima, yang berarti tidak terdapat perbedaan rerata skor pada preferensi *developer*. Preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional adalah sama.

Meskipun demikian kita tetap dapat mengetahui KPR mana yang lebih dominan, dengan melihat mean keduanya.

Tabel 4.41 Hasil Rerata Skor (mean) Preferensi

Group Statistics					
	RESP	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
total	1	30	59.10	6.440	1.176
	2	16	56.50	4.719	1.180

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui, *developer* kelompok 1 yang menggunakan KPR konvensional mempunyai nilai mean 59,10 dan kelompok 2 yang menggunakan KPR syariah 56,50. Dengan demikian dapat disimpulkan preferensi *developer* terhadap KPR konvensional lebih dominan dibandingkan KPR syariah, dengan selisih nilai rerata (mean) 2,60. Karena nilai selisih yang kecil atau tidak signifikan maka dikatakan preferensi *developer* tersebut adalah sama.