

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keinginan untuk memiliki rumah merupakan dambaan setiap orang. Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Tapi tidak semua orang bisa memenuhinya karena beberapa faktor, salah satunya daya beli rendah karena harga rumah tidak murah dan selalu naik. Di samping itu, harga properti sepertinya tidak ada patokan pasti karena semua berdasarkan *supply and demand*, hukum kelebihan penawaran dan permintaan mendominasi harga rumah (Solihin, 2018, hlm. 1).

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen atau nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen atau nasabah membeli rumah kepada pengembang (developer). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil kepada pihak bank dengan kelebihan yang disebut bunga.

Hal ini bertentangan dengan aturan syariah yang melarang adanya bunga. Prinsip utama pada bank syariah adalah melakukan kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur *ribā*, *maisir*, *garar*, *harām* dan *zalim* (Wangsawidjaja, 2012, hlm. 16). Pada bank syariah salah satu produk yang ditawarkan adalah pembiayaan kepemilikan rumah, dimana bank syariah menerapkan prinsip bagi hasil dan kerugian (*profit loss and sharing*) sebagai pengganti sistem bunga yang ada pada bank

konvensional. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam firman Allah swt dalam surah Al- Baqarah/2 : 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ
 مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (٢٧٥)

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Penggunaan KPR di bank konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang dikarenakan tingkat suku bunga bertentangan dengan syariah Islam. Perubahan tingkat suku bunga mengakibatkan besarnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank. Sedangkan, KPR di bank syariah lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian besarnya cicilan. Jadi, apabila suku bunga naik, besarnya cicilan tidak berubah. Dengan pembiayaan syariah meskipun terjadi kenaikan suku bunga, tidak menyebabkan kenaikan *margin* yang diambil bank. Sebab pada awal perjanjian atau akadnya sudah menetapkan *margin* yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah. Dengan demikian, jika nasabah membeli rumah lewat pembiayaan KPR syariah, maka hingga jangka

waktu pengambilan pembiayaan berakhir, besarnya cicilan tetap (*fixed*) (Adawiyah, 2018).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sampai saat ini menjadi fasilitas utama pilihan masyarakat untuk membeli rumah. Konsumen tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, konsumen hanya perlu menyediakan uang muka. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang *Rasio Loan to Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor bahwa untuk DP rumah tapak tipe 21 – 71 M² minimal 10% (sikapiuangmu.ojk.go.id).

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan preferensi masyarakat di kompleks perumahan Shalli Messi II yang menerapkan pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan bank. Masyarakat atau nasabah bebas memilih bank sesuai dengan kebutuhan tanpa adanya syarat yang hanya mengharuskan untuk memilih KPR di bank konvensional, yang dituangkan dalam sebuah karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “Preferensi Masyarakat Perumahan Shalli Messi II dalam Memilih Bank untuk Pembiayaan KPR”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat kompleks perumahan Shalli Messi II dalam memilih bank untuk pembiayaan KPR secara simultan?
2. Bagaimana pengaruh prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat kompleks perumahan Shalli Messi II dalam memilih bank untuk pembiayaan KPR secara parsial?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat kompleks perumahan Shalli Messi II dalam memilih bank untuk pembiayaan KPR secara simultan.
2. Untuk menguji pengaruh prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat kompleks perumahan Shalli Messi II dalam memilih bank untuk pembiayaan KPR secara parsial.

D. Kegunaan Penelitian

Secara ringkas manfaat atau kegunaan penelitian ini adalah :

1. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat khususnya di kompleks perumahan Shalli Messi II sebagai bahan informasi dan bagi pihak bank dapat mempertahankan kualitas produk KPR nya agar dapat bersaing dengan bank lainnya.

2. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan akademi perbankan syariah pada umumnya dalam mengisi khazanah pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah dalam bidang perbankan syariah.
3. Sebagai bahan referensi bagi pihak yang ingin meneliti lebih mendalam mengenai masalah yang sama tetapi dari aspek yang berbeda.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam memahami maksud dari judul, maka penulis memberikan gambaran terkait definisi operasional yang berkenaan dengan judul penelitian ini sebagai berikut :

1. Preferensi

Sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), preferensi berarti (hak untuk) didahulukan dan diutamakan daripada yang lain, prioritas, pilihan, kecenderungan, kesukaan. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibatasi dengan menggunakan variabel prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas.

- a) Prosedur yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah Indikator prosedur kredit ini meliputi realisasi kredit, kemudahan prosedur, kecepatan pelaksanaan dan persyaratan di bank.
- b) Pelayanan yang dimaksud dalam penelitian ini meliputi fasilitas yang mendukung (*tangibles*) kecepatan tanggapan waktu pelayanan (*responsiveness*), kecepattangan karyawan bank dalam melayani

(*reliability*), adanya jaminan keamanan (*assurances*) dan memberikan pemahaman terhadap nasabah (*empathy*).

- c) Biaya yang dimaksud dalam penelitian ini adalah biaya-biaya pada awal akad pembiayaan KPR syariah antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya notaris dan akta pengikat pembiayaan, biaya jasa penilai independen (*Appraisal*), dan denda (*Ta'zir*) (OJK, 2016).
- d) Pengetahuan yang dimaksudkan di dalam penelitian ini mengenai pengetahuan produk yang meliputi bunga bank yang termasuk riba, karakter produk pembiayaan, informasi produk dan manfaat produk.
- e) Religiusitas yang dimaksudkan dalam penelitian ini lima dimensi religiusitas dalam diri manusia yaitu: dimensi keyakinan (*religious believe*), dimensi praktik (*religious reactive*), dimensi pengalaman (*religious feeling*), dimensi pengetahuan agama (*religious knowledge*) dan dimensi konsekuensi (*religijs effect*).

2. Bank

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank yang dimaksudkan didalam penelitian ini adalah bank konvensional dan bank syariah.

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008, hlm. 25), KPR atau Kredit Pemilikan Rumah

adalah salah satu jenis pelayanan Kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. Dalam penelitian yang dimaksudkan disini yaitu produk KPR bank konvensional dan bank syariah.

4. Komplek perumahan Shalli Messi II

Komplek Perumahan Shalli Messi II berlokasi di jalan Semangat Karya Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala. Jumlah unit sebanyak kurang lebih 53 unit dengan 180 KK. Konsep pembangunan properti ini mengacu pada pemenuhan kriteria perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan nuansa asri, ramah lingkungan dan minimalis. Lokasi proyek cukup strategis yaitu dekat dengan sejumlah fasilitas public seperti pasar tradisional, bank, restoran, pusat perbelanjaan, sarana pendidikan dan akses transportasi.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan judul “Preferensi Masyarakat dalam Memilih Bank untuk Pembiayaan KPR” belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, namun ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan dengan penelitian ini yaitu :

1. Rismayanti Nasrum (2019). Judul : Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Bank Konvensional dan Bank Syariah di Kecamatan Belopa Kabupaten Luwu (Studi Komparatif). Hasil penelitian menunjukkan bahwa preferensi

masyarakat Balopa Kabupaten Luwu cenderung di bank Konvensional daripada bank syariah, hal tersebut disebabkan karena masyarakat Balopa terbiasa dan memahami sistem maupun transaksi di bank konvensional. Selain itu bank konvensional sangat menarik perhatian masyarakat karena dipengaruhi aspek sosial, ekonomi, budaya dan psikologi masyarakat terhadap layanan perbankan. Jenis penelitian ini kualitatif deskriptif dengan wawancara dan dokumentasi sebagai teknik pengumpulan data. Informan dalam penelitian ini berjumlah 40 orang. Kemudian persamaannya dalam penelitian ini yaitu objek sama dengan judul memilih bank namun dengan aspek yang berbeda. Perbedaannya mengenai variabel, objek dan subjek penelitiannya, jenis penelitian dan jumlah sampel yang peneliti gunakan sebanyak 125 orang.

2. Nadya Putri Rahayu (2019). Judul: Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah dalam Memilih Pembiayaan Kredit Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel posedur, pelayanan, biaya, dan religiusitas berpengaruh signifikan. Sedangkan variabel pengetahuan tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan nasabah memilih pembiayaan melalui bank syariah. Penelitian ini menggunakan sampel 100 responden KPR bank syariah di Kota Malang. Pengumpulan data menggunakan kuesioner/angket. Persamaan dalam penelitian ini adalah variabel penelitian dan teknik pengumpulan data. Perbedaan dalam penelitian ini mengenai jenis bank

syariah dan bank konvensional, sedangkan dalam penelitian sebelumnya hanya terkhusus pada satu bank yaitu bank syariah.

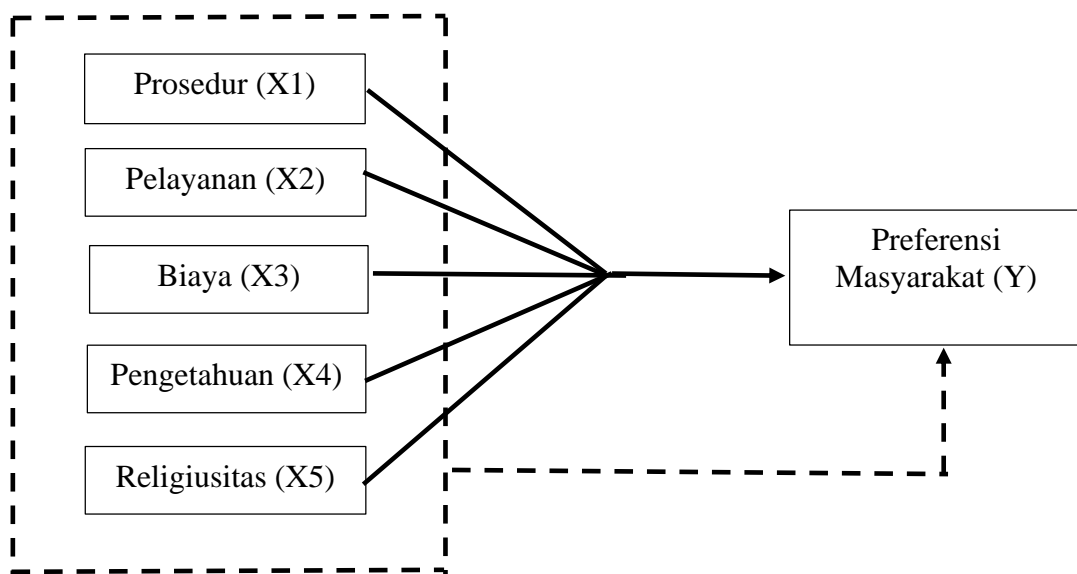
3. Robiatul Adawiyah (2018). Judul: Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Pembiayaan KPR syariah serta Perbedaannya dengan KPR Konvensional. Hasil penelitian ini menunjukkan kecenderungan masyarakat memilih pembiayaan KPR syariah lebih banyak dibandingkan dengan KPR konvensional. Terdapat perbedaan signifikan preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional. Teknik pengumpulan data menggunakan kuesioner dengan sampel sebanyak 150 orang dengan metode analisis kuantitatif. Uji hipotesis dengan menggunakan uji t yang diolah melalui SPSS 17.00. Persamaan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data dan uji hipotesis yang digunakan dengan uji t, sedangkan perbedaannya dengan penelitian ini yaitu sampel yang diambil sebanyak 125 orang responden dan SPSS yang digunakan adalah versi 24.
4. Fadhilatul Hasanah (2019). Judul: Pengaruh tingkat Religiusitas, Pengetahuan, Kualitas Produk, dan Kualitas Pelayanan Terhadap Preferensi Menabung Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Palembang pada Bank Syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa religiusitas, pengetahuan, kualitas produk dan kualitas pelayanan berpengaruh secara simultan. Sedangkan secara parsial tidak ada pengaruh pengetahuan, kualitas produk dan kualitas pelayanan terhadap preferensi masyarakat menabung di bank syariah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini

adalah kuantitatif deskriptif dengan sampel 99 responden. Persamaan dalam penelitian ini adalah variabel religiusitas, pengetahuan, dan kualitas pelayanan. Perbedaan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan preferensi masyarakat yang memilih bank untuk pembiayaan KPR sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang preferensi menabung.

G. Kerangka Pikir

Berdasarkan paparan teori dalam sub bab sebelumnya maka kerangka teori sebagai berikut:

Gambar I
Ilustrasi Kerangka Berpikir



Keterangan :

-----> = Secara Simultan

—————> = Secara Parsial

Dari keterangan gambar di atas menggambarkan variabel bebas yang terdiri dari prosedur (X1), pelayanan (X2), Biaya (X3), Pengetahuan (X4) dan religiusitas

(X5) akan mempengaruhi variabel terikat yaitu preferensi masyarakat (Y) baik secara simultan maupun secara parsial.

H. Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian merupakan salah satu jawaban sementara dari rumusan masalah penelitian.

1. H_0 = Tidak terdapat pengaruh antara variabel prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat secara simultan.

H_1 = Terdapat pengaruh positif dan signifikan antara variabel prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat secara simultan.

2. H_0 = Tidak terdapat pengaruh antara variabel prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat secara parsial.

H_1 = Terdapat pengaruh positif dan signifikan antara variabel prosedur, pelayanan, biaya, pengetahuan, dan religiusitas terhadap preferensi masyarakat secara parsial.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi uraian singkat tentang isi bab demi bab yang akan ditulis dalam penelitian ini :

Bab I Pendahuluan, merupakan bab yang akan menguraikan mengenai latar belakang masalah yang menguraikan alasan peneliti memilih judul dan

gambaran dari permasalahan yang diteliti. Permasalahan yang sudah tergambar dalam rumusan masalah, setelah itu disusun tujuan penelitian yang merupakan hasil yang diinginkan. Definisi operasional untuk membatasi istilah-istilah dalam judul penelitian yang bermakna umum atau luas.

Bab II landasan teori. Bab ini menjabarkan tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain.

Bab III Metode Penelitian, menguraikan lebih secara singkat mengenai objek penelitian dan metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini, seperti jenis penelitian, pendekatan, lokasi penelitian, subjek dan objek, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis, serta tahap penelitian.

Bab IV pengujian data dan analisis, membahas mengenai analisis data dan hasil analisis serta pembahasannya yang disesuaikan dengan metode penelitian bab tiga sehingga, akan memberikan perbandingan hasil penelitian dan kriteria yang ada dan pembuktian jawaban dari pernyataan yang telah disebutkan dalam perumusan masalah.

Bab V penutup, berisi simpulan sebagai jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan, simpulan bukan merupakan ringkasan dari uraian sebelumnya melainkan sebagai hasil pemecahan terhadap apa yang dipernasakahkan dapat skripsi. Selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu dan hendaknya saran yang diajukan bersumber pada penemuan penelitian, pembahasan, dan simpulan hasil penelitian.