

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai makhluk hidup kita manusia memiliki berbagai kebutuhan baik berupa kebutuhan primer, seperti sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal), atau kebutuhan sekunder seperti: pendidikan, motor, mobil, Hp, laptop, dll. Kedua kebutuhan tersebut sangatlah kita butuhkan agar kita dapat bertahan hidup dan senantiasa beribadah kepada Allah Swt.

Seiring perkembangan zaman kedua kebutuhan tersebut mengalami berbagai perkembangan dan berbagai permasalahan, lebih khusus kebutuhan primer, seperti memiliki suatu rumah/ tempat tinggal. Yang mana kita ketahui bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (Bisri 2008). Dalam UUD 1945 pasal 28 bahwa setiap warga negara Indonesia harus mendapatkan tempat tinggal rumah layak huni. (Ani dan Yono. 2021:1-2). Namun di zaman yang serba modern ini tidak semua orang mampu untuk memiliki/ membangun rumah pribadi secara tunai, Hal tersebut dikarenakan dari beberapa faktor di antaranya seperti: minimnya pendapatan, mahalnya bahan-bahan untuk membangun rumah, tingginya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat namun lahan yang tersedia semakin terbatas sehingga membuat harga suatu tanah menjadi mahal. Dari beberapa faktor ini lah yang menjadi beban sebagian masyarakat khususnya masyarakat di kecamatan gambut yang mana kita ketahui mayoritas masyarakatnya kebanyakan bekerja sebagai petani dan wiraswasta yang berpenghasilan di bawah batas rata-

rata untuk membangun rumah pribadi secara cash/tunai. Sehingga membuat masyarakat memutuskan untuk mengontarak rumah dan menabung terlebih dahulu atau untuk memilih membangun rumah pribadi secara kredit.

Dari beberapa permasalahan ini lah di butuhkan peran pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan lebih khusus pihak bank yang berperan dalam bidang pinjaman atau pembiayaan. Bank memegang peranan penting dalam peyediaan pendanaan yang berguna memperlancar proses pembangunan dan diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan membangun rumah, selain itu yang mana kita ketahui bahwa pihak bank memiliki berbagai macam bentuk produk pinjaman atau pembiayaan, yang berfungsi untuk memperlancar semua sektor perekonomian. salah satunya produk bank seperti Pembiayaan Kepemilikan Rumah(KPR). Yang mana kita ketahui sekarang ini banyak terdapat berbagai jenis promosi-promosi dari berbagai pihak bank, baik bank konvensional atau bank syariah yang fungsinya untuk menarik minat nasabah (masyarakat perumahan di kecamatan gambut) akan produk-produk nya tersebut. sehingga membuat masyarakat memutuskan memilih untuk menggunakan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), khususnya di kecamatan gambut dari beberapa tahun ini mengalami tunjukkan yang cukup tinggi diminati oleh masyarakat di kecamatan gambut.

Namun dalam hal tersebut terdapat permasalahan pada nasabah (masyarakat perumahan di kecamatan gambut) kurang bijak dalam mengambil keputusan akan penggunaan produk KPR tersebut. Sehingga membuat mendominasinya produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional dari pada bank syariah. Menurut agama islam menggunakan sistem

bunga itu adalah riba, yang mana kita ketahu bahwa riba ini termasuk dosa besar jika kita melakukannya seperti yang di jelaskan dalam Al-Qur'an dan Hadits sebagai berikut:

وَأَخَذَهُمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا ١٦١

Artinya: “dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah di larang dari padanya, dan karena mereka memakan harta orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir diantara mereka siksa yang pedih”. (Q. S. An- Nisa. 161).

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: bahwasanya Rasulullah SAW bersabda “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli secara tidak tunai, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga.” (HR. Ibnu Majah dan Shuhaib).

Dari arti ayat Al- Qur'an dan hadist tersebut kita dapat memaknai bahwa kita telah dilarang keras menggunakan sistem bunga ini, namun Pada kenyataannya masih banyak saja orang-orang di sekitar kita yang acuh menggunakan pembiayaan pada bank konvensional. Oleh sebab itulah dalam hal ini diperlukan peran kita sebagai mahasiswa perbankan syariah untuk mengubah kebudayaan buruk orang-orang (menggunakan sistem pembiayaan berbasis bunga), khususnya masyarakat di sekitar kita menjadi kebudayaan yang baik (menggunakan transaksi yang di syariatkan agama islam). Sehingga dari situlah penulis mulai timbul rasa ingin melakukan penelitian akan minimnya penggunaan

produk pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syari'ah dari pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada bank konvensional dalam melakukan pembangunan rumah.

Berdasarkan latar belakang yang di uraikan di atas maka, penulis membuat suatu ringkasan rumus masalah sebagai berikut :

B. Rumus Masalah

1. Bagaimana Preferensi Nasabah terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah di Kecamatan, Gambut Kalimantan Selatan ?
2. Faktor-Faktor apa saja yang mempengaruhi Preferensi Nasabah dalam memutuskan memilih Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah di Kecamatan Gambut, Kalimantan Selatan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui Preferensi Nasabah terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah di Kecamatan Gambut, Kalimantan Selatan.
2. Mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Nasabah dalam memutuskan memilih Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah di Kecamatan Gambut, Kalimantan selatan.

D. Signifikasi Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan bisa di ambil dari penelitian skripsi ini baik bersifat teoritis dan praktis yang akan di jelaskan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk menambah Khasanah keilmuan bagi pihak akademik mengenai ilmu perbankan Syariah.
 - b. Penelitian bermanfaat bagi peneliti, sebagai penambah wawasan secara pribadi, serta sebagai tugas akhir dalam penyelesaian tahapan akademik agar mendapat gelar sarjana (S1).
 - c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan referensi untuk penelitian yang lebih mendalam Khususnya penelitian mengenai pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Secara Praktis
 - a. Penelitian ini bermanfaat bagi Nasabah, sebagai penambahan wawasan informasi terkait pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah.
 - b. bagi pihak Bank Syariah bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam meningkatkan pelayanan, kualitas maupun faktor lainnya. Agar dapat bersaing dengan pihak bank yang lainnya (Bank Konvensional).

E. Definisi Operasional

Agar terhindar dari kekeliruan dan kesalahan terhadap maksud dari penelitian yang di kehendaki dalam penelitian ini, penulis berusaha membuat definisi oprasional sebagai berikut:

1. Preferensi

Preferensi adalah hal yang lebih disukai, pilihan, kesukaan, perlakuan istimewa yang diberikan seseorang kepada suatu barang atau produk yang disukai. Menurut bahasa Preferensi berasal dari bahasa Inggris *Prefer* yang berarti pilihan. (Wardhani, W. 2015:47).

Berdasarkan definisi di atas Preferensi Secara umum didefinisikan sebagai pilihan mengenai kesukaan suatu nasabah/ seseorang pada suatu barang/ produk seperti pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah.

2. Nasabah

Nasabah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai rekening baik rekening simpanan atau pinjaman pada pihak bank. (Arif, M, N, R, A. 2010: 189). Menurut Kamus Perbankan, nasabah adalah orang atau badan yang mempunyai rekening simpanan atau pinjaman pada bank Berdasarkan Pasal 1 angka (16) UU Perbankan diintroduksikan rumusan nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank. (Saladin, D. 2002: 7)

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa nasabah adalah seseorang atau badan usaha yang mempunyai rekening simpanan/ pinjaman, yang dimana ia melakukan transaksi simpanan atau pinjaman tersebut pada Bank syariah.

3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah fasilitas pinjaman yang diberikan untuk membeli rumah (didalam maupun diluar real estate), merenovasi/ membangun rumah, membeli tanah, membeli bangunan ruko, yang dimana pinjaman ini dapat diangsur dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah angsuran

yang sesuai dengan kemampuan dan kesepakatan di awal akad. (Karnaen. A., dan Hendri, P. 2007: 77).

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Syariah yang di maksud pada skripsi ini adalah suatu pembiayaan yang di sediakan oleh pihak bank syariah kepada nasabah untuk membeli rumah, membangun rumah atau merenovasi rumah yang kemudian mewajibkan pihak nasabah di biayai untuk mengembalikan pinjaman dengan jumlah angsur dan waktu sesuai dengan kesepakatan diawal akad.

4. Bank Syariah

Menurut Zainul Arifin, Bank berasal dari kata Prancis Banque yang berarti peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti emas, peti berlian, peti uang, dan sebagainya. (Arifin, Z. 2009.: 2). Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan yang di lakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. (Zainuddin, A. 2010: 1)

Berdasarkan dari definisi di atas dapat di simpulkan Bank Syariah adalah bank yang menjalankan operasionalnya baik dalam menghimpun dana, menyalurkan dana, maupun jasa keuangan lainnya dengan penerapan prinsip syariah yaitu Al-Qur'an dan Al-Hadits sebagai pedoman.

F. Penelitian yang Relevan

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang penulis lakukan berkaitan dengan masalah pembiayaan kepemilikan rumah, maka telah di temukan beberapa penelitian sebelumnya yang juga mengkaji tentang pembiayaan

kepemilikan rumah, namun demikian ditemukan perbedaan persoalan dengan penulis angkatan terdahulu. Penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

Muhammad Iqbal Dailani Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah (2015), dengan Judul “Preferensi Pengembangan Perumahan (Developer) di Banjarmasin Terhadap Pembiayaan KPR Syariah Dengan Konvensional”. Pada penelitian tersebut sipeneliti lebih membahas pada pemilihan pihak developer akan penggunaan produk pembiayaan syariah atau konvensional. Yang dimana dalam penelitiannya menghasilkan bahwa tidak terdapat perbedaan preferensi developer di Banjarmasin terhadap pembiayaan KPR Syariah dan KPR Konvensional, yang mana pada pengujian hipotesis nol (H_0) diterima. Hal ini dapat dilihat dari nilai P (sig) $0,162 > 0,05$, menghasilkan bahwa preferensi terhadap KPR Konvensional lebih mendominasi dibandingkan KPR Syariah. Kesamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang Pembiayaan KPR dan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sipenulis adalah metode penelitiannya yang dimana sipenulis menggunakan metode analisis kualitatif sedangkan sipeneliti muhammad iqbal dailani menggunakan metode analisis kuantitatif.

Nopita Syari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah (2017). “Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) IB Ar-Rahman Dengan Akad Murabahah Pada Bank Kalsel Syariah KCPS Banjarmasin’. Pada penelitian tersebut sipeneliti membahas tentang pembiayaan pemilikan rumah (PPP) IB Ar-Rahman dengan Akad murabahah yang di lakukan oleh nasabah di Bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabaha di Bank Kalsel Syariah

KCPS Kedai Gatot Subroto. Persamaan terletak pada metode penelitian yang digunakan di mana sama-sama menggunakan metode kualitatif dan dari segi pembahasan yang dimana sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaan penelitian adalah di mana sipenulis fokus pada penggunaan produk pembiayaan syariah yang digunakan oleh nasabah developer sedangkan sipeneliti Novita Sari lebih fokus terhadap pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah, yang di mana nasabah tersebut telat membayar angsuran.

Saftahul Khoirot (2017), skripsi yang berjudul “Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya periode 2013-2016” pada penelitian ini penulis menjelaskan tentang bagaimana strategi pemasaran yang di lakukan BTN Syariah KC Surabaya terhadap pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi Masyarakat berpenghasilan rendah dan bagaimana perkembangan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah KC Surabaya pada periode 2013-2016 dan apa saja kendala-kendala yang di hadapi BTN Syariah KC surabaya dalam proses pemasaran KPR Syariah bersubsidi. Berdasarkan pernyataan di atas, terdapat perbedaan penelitian, fokus penelitan di atas terletak pada strategi pemasaran yang dilakukan BTN Syariah KC Surabaya terhadap pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi BTN Syariah KC surabaya dalam proses pemasaran KPR Syariah bersubsidi, sedangkan fokus penelitian penulis terdapat pada penerapan akad Istisna pada pembiayaan KPR Syariah.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian skripsi ini penulis membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan, Meliputi Latar belakang Masalah, Rumus Masalah, Tujuan Penelitian, Signifikasi Penelitian, Definisi Operasional, Penelitian yang Relevan, dan Sistematika Pembahasan.
- BAB II Landasan Teori, yang di dalamnya terdiri tentang teori-teori yang berhubungan dengan Preferensi, Nasabah, Pembiayaan kepemilikan rumah, dan Bank Syariah.
- BAB III Metode Penelitian, Meliputi Jenis dan Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Subjek dan Objek Penelitian, Data dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.
- BAB IV Laporan hasil Penelitian, meliputi Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Penyajian Data, dan Analisis Data.
- BAB V Penutup, Meliputi Kesimpulan, Saran-Saran, Daftar Pustaka, Lampiran-Lampiran, dan Daftar Riwayat Hidup.