

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus terpenuhi guna meningkatkan kualitas hidup yang lebih baik. Rumah adalah tempat berlindung dan sebagai tempat berkomunikasi dengan keluarga. Hal ini mengakibatkan banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkan rumah. Namun, rata-rata masyarakat di Indonesia masih berpenghasilan kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah secara tunai sangatlah sulit. Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank.

Bank adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antar pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang (Antonio, 2011:58). Salah satu usaha bank untuk memperoleh keuntungan adalah dengan memberikan kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dalam Kasmir, 2011:73).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan 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 (Hardjono, 2008:25). KPR hingga kini masih menjadi fasilitas utama yang dimanfaatkan masyarakat dalam membeli rumah. Di dalam KPR, konsumen tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah,

konsumen hanya menyediakan uang muka yang besarnya 10% - 30% (tergantung dari ketentuan bank untuk masing-masing konsumen).

Perbankan di Indonesia menganut dua sistem transaksi yang dikenal dengan sebutan bank konvensional (menggunakan sistem bunga) dan bank syariah (menggunakan sistem syariah Islam). Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan pada bank syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR dengan prinsip jual beli (skema *murabahah*), KPR dengan prinsip sewa (skema *ijarah*), KPR dengan prinsip sewa beli (skema *ijarah muntahia bittamlik*), dan KPR kepemilikan bertahap (*musyarakah mutanaqisah*). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema *murabahah*).

Penggunaan KPR konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Hal ini dikarenakan tingkat suku bunga bertentangan dengan syariah Islam dan dapat berubah-ubah seiring dengan perubahan kondisi politik dan ekonomi. Adanya perubahan tingkat suku bunga dapat mengakibatkan besarnya cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank. Cicilan rumah yang tadinya rendah bisa tiba-tiba naik drastis karena mengikuti perkembangan tingkat suku bunga. Dengan demikian, penggunaan KPR konvensional oleh sebagian masyarakat dinilai kurang baik dan dapat memberikan kerugian secara finansial.

Pembiayaan KPR syariah lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian besarnya cicilan. Jadi meskipun tingkat suku bunga naik, besarnya cicilan tidak berubah. Dengan pembiayaan syariah, meskipun terjadi peningkatan suku bunga, tidak akan menyebabkan kenaikan *margin* yang diambil bank. Sebab dari awal perjanjian atau akad pembiayaannya sudah menetapkan *margin* yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayar nasabah. Jika nasabah membeli rumah lewat pembiayaan KPR syariah, maka hingga jangka waktu pengambilan pembiayaan berakhir, besarnya cicilan yang harus dibayar tetap. Dengan prinsip syariah, karena perjanjian di depan, maka sampai tenor atau jangka waktu selesai, besarnya cicilan *fixed* (tetap).

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berkaitan dengan preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR syariah serta perbedaannya dengan KPR konvensional sebagai studi perbandingan preferensi masyarakat dalam memilih KPR.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya maka penulis menentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR?
2. Apakah terdapat perbedaan preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR antara yang syariah dengan konvensional?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR.
2. Untuk mengetahui perbedaan preferensi masyarakat dalam memilih pembiayaan KPR antara yang syariah dengan konvensional.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti, diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan sebagai berikut:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna untuk:
  - a. Sebagai bahan sumbangan pemikiran dalam mengisi khazanah pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya dalam bidang disiplin ilmu tentang perbankan syariah.

- b. Sebagai bahan masukan dan informasi bagi pihak yang ingin meneliti lebih mendalam dari masalah yang sama tetapi dari aspek yang berbeda.
  - c. Sebagai bahan masukan bagi pengayaan perpustakaan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI).
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak bank dalam meningkatkan dan mempertahankan kualitas produk KPR-nya dan dapat bersaing dengan bank lainya.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sesuai dengan judul skripsi maka penulis akan menguraikan sistematika pembahasan yang terdiri dari 5 (lima) bab masing-masing dapat diuraikan berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

Pada bab ini diuraikan mengenai kerangka teoritis penelitian dan memaparkan hipotesis yang dikembangkan berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai strategi penelitian, model pengujian hipotesis, definisi dan operasionalisasi variabel, data dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data dan instrumen pengumpulan data, dan metode analisis data.

### **BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai hasil pengolahan data, analisis, dan interpretasi hasil analisis dalam menjawab hipotesis penelitian.

### **BAB V SIMPULAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai simpulan, saran, serta keterbatasan penelitian dan pengembangan penelitian.