

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kota Palangka Raya adalah sebuah kota sekaligus merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Tengah. Kota ini memiliki luas wilayah 2.678,51 km<sup>2</sup> (267.851 Ha) dan berpenduduk sebanyak 244.500 jiwa (hasil Sensus Penduduk Indonesia 2013).<sup>1</sup> Palangka Raya merupakan kota dengan luas wilayah terbesar di Indonesia.<sup>2</sup> Perkembangan penduduk, ekonomi, wacana pemindahan ibu kota Indonesia ke kota Palangka Raya dan luasnya wilayah kota ini membuat perkembangan pembangunan juga terus meningkat seiring berjalannya waktu. Perkembangan penduduk di kota Palangka Raya tentunya memacu juga terhadap perkembangan pembangunan khususnya dalam peningkatan pembangunan rumah huni yang termasuk dalam kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan.

Walaupun rumah termasuk dalam kebutuhan primer (utama), saat ini kebanyakan masyarakat memiliki persepsi bahwa rumah merupakan barang mewah yang tidak semua orang bisa memilikinya. Persepsi ini bukannya tidak beralasan, munculnya persepsi ini karena harga rumah saat ini cukup tinggi, dan hal inilah yang menjadi kendala dalam pemenuhan kebutuhan utama masyarakat. Kendala ini khususnya sangat dirasakan oleh masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah kebawah.

---

<sup>1</sup> Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, *Palangka Raya Dalam Angka: In Figures 2014*, file PDF, 2014, h. 57 dan 101.

<sup>2</sup>NN, *Kota Palangka Raya*, [http:// id.wikipedia.org](http://id.wikipedia.org), (di akses 1 Juni 2014).

Beranjak dari fenomena yang terjadi untuk memberikan kemudahan terhadap masyarakat yang ingin memiliki rumah pribadi namun terkendala dana, saat ini hampir semua pengembang perumahan (*developer*) melakukan kerjasama dengan pihak perbankan baik itu perbankan konvensional maupun perbankan syariah untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat yang tidak memiliki cukup dana untuk membeli rumah pribadi dengan secara tunai. Pihak pengembang perumahan (*developer*) yang bekerjasama dengan pihak perbankan memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk dapat memiliki rumah pribadi dengan menggunakan atau memanfaatkan produk kredit atau pembiayaan yang disediakan oleh pihak perbankan.

Berdasarkan pengertian bank yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>3</sup>

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana dari masyarakat, diharapkan dengan adanya dana dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan. Indonesia sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak hanya sebatas

---

<sup>3</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012, h. 4.

finansial namun juga tuntutan moralitasnya. Sistem bank mana yang dimaksud adalah perbankan yang terbebas dari praktik bunga (*free interest banking*).

Sistem bank bebas bunga atau disebut pula bank Islam atau bank syariah, tidak hanya khusus diperuntukkan untuk sekelompok orang namun sesuai dengan landasan Islam yang “*Rahmatan lil ‘alamin*”, didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.

Bagi kaum muslimin, kehadiran bank syari’ah adalah dapat memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakat non-muslim, bank syariah adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada.<sup>4</sup> Sebagai alternatif lembaga jasa keuangan bagi masyarakat non-muslim, bank syariah hadir dengan berbagai produk menarik dan memberikan kemudahan bagi seluruh masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan dari bank syariah.

Di Indonesia, bank syariah yang pertama didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Walaupun perkembangannya agak terlambat bila dibandingkan dengan negara-negara Muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia akan terus berkembang. Berdasarkan data Bank Indonesia, prospek perbankan syariah pada tahun 2005 diperkirakan cukup baik. Industri perbankan syariah diprediksi masih akan berkembang dengan tingkat pertumbuhan yang cukup tinggi.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, h.15

<sup>5</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cet. Ke-8, 2011, h. 25.

Bank Muamalat Indonesia saat ini telah berkembang sebagai salah satu bank murni syariah terbesar di Indonesia, didukung dengan 275 kantor cabang yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia termasuk di Kalimantan Tengah khususnya di Kota Palangka Raya.<sup>6</sup>

Dalam produk pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank Muamalat yang diberi nama Pembiayaan Hunian Syariah ini merupakan suatu produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk mempunyai rumah (*ready stock* baik baru/bekas), ruko, rukan, kios, apartemen ataupun pengalihan *take-over* Rumah KPR dari bank lain. KPR Syariah Bank Muamalat ini memiliki fitur-fitur unggulan di bandingkan dengan KPR bank lain, Fitur-fitur unggulan ini meliputi pembiayaan KPR Syariah sampai jangka waktu 15 tahun. Uang muka ringan minimal 10%.

Adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan. Bank Muamalat iB sebagai Bank Syariah tentu memiliki sistem perjanjian (akad) Syariah dalam KPR Syariah mereka, berikut ini fitur umum KPR Syariah Bank Muamalat yakni berdasarkan kepada prinsip Syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa). Bisa diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*). Bisa diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional. Untuk akad *murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah

---

<sup>6</sup> NN, *Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat*, <http://dompetpintar.com>, (di akses 16 Feb 2015)

bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank. Mendapat lindungan asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi jika nasabah meninggal dunia. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.<sup>7</sup>

Dengan berbagai fitur menarik dalam produk pembiayaan rumah yang memudahkan masyarakat memiliki rumah pribadi melalui lembaga keuangan syariah, tidak hanya menarik minat kaum muslimin tetapi juga menarik minat masyarakat non-muslim. Dalam mempercayakan pembiayaan rumah di bank syariah tentunya persepsi nasabah terhadap bank syariah menjadi faktor yang mempengaruhi preferensi nasabah non muslim terhadap produk pembiayaan rumah dari bank syariah. Dalam observasi sementara yang dilakukan penulis, penulis mendapati persepsi nasabah non-muslim yang memahami bahwa bank syariah adalah bank yang diperuntukkan bagi masyarakat yang beragama Islam, hanya orang muslim saja yang dapat bertransaksi di bank syariah. Berkembangnya persepsi ini karena minimnya informasi yang dimiliki masyarakat tentang bank syariah khususnya bagi masyarakat yang beragama non-muslim.

Untuk mengetahui bagaimana persepsi nasabah non muslim terhadap produk pembiayaan rumah bank syariah, dan faktor apa yang mempengaruhi preferensi nasabah non-muslim terhadap produk pembiayaan rumah perlu dikaji lebih mendalam agar dapat menjadi acuan bank syariah dalam

---

<sup>7</sup>NN, *Produk Hunian Bisnis*, <http://www.muamalatbank.com>, (di akses 1 Juni 2014)

meningkatkan strategi pemasaran untuk meningkatkan nasabah baik itu nasabah muslim ataupun non-muslim.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam lagi tentang preferensi nasabah non-muslim di Kota Palangka Raya dalam memilih produk pembiayaan rumah, untuk itu penulis mengambil judul “PERSEPSI DAN PREFERENSI NASABAH NON-MUSLIM TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN RUMAH YANG DITAWARKAN BANK MUAMALAT DI KOTA PALANGKA RAYA”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian secara umum dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana persepsi nasabah non-muslim terhadap bank syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah?
2. Apa yang melatarbelakangi preferensi nasabah non-muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah yang ditawarkan bank syariah di kota Palangka Raya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana persepsi nasabah non-muslim terhadap bank syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah.

2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan tentang hal-hal yang melatarbeakangi preferensi nasabah non-muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah yang ditawarkan bank syariah di kota Palangka Raya.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Suatu penelitian ilmiah tentu diharapkan dapat memberikan kontribusi tertentu. Dalam konteks penelitian ini maka manfaat atau kegunaan dari hasil penelitian ini diharapkan sebagai berikut:

1. Skripsi ini diharapkan dapat menjadi acuan bank syariah dalam meningkatkan kualitas bank syariah di kota Palangka Raya menjadi lebih baik, bukan saja meningkatkan minat nasabah muslim tapi juga meningkatkan minat masyarakat non-muslim terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah terutama terhadap produk pembiayaan rumah.
2. Untuk memperkenalkan dan menyampaikan kepada masyarakat yang ada di kota Palangka Raya bahwa bank syariah bukan hanya diperuntukan untuk masyarakat muslim melainkan untuk seluruh masyarakat tidak terkecuali yang non-muslim untuk dapat memanfaatkan berbagai produk yang ditawarkan bank syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah.
3. Sebagai bahan informasi atau bahan untuk penelitian lain yang ingin menggali permasalahan yang sama dari aspek yang berbeda.
4. Sebagai bahan pustaka untuk pengembangan keilmuan perpustakaan IAIN Palangka Raya terutama dalam bidang ekonomi syariah.

## **E. Fokus Penelitian**

Dalam penelitian ini agar nantinya pembahasan tidak terlalu luas dan juga lebih memudahkan penulis maka penelitian ini akan berfokus pada :

1. Penulis akan fokus menggali bagaimana persepsi nasabah non-muslim terhadap Bank Syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah.
2. Penulis akan fokus terhadap nasabah non-muslim yang menggunakan produk pembiayaan rumah Bank Syariah.
3. Preferensi nasabah non-muslim, dalam hal ini penulis akan menggali tentang hal-hal apa saja yang mempengaruhi nasabah non-muslim dalam mempercayakan produk pembiayaan rumah mereka kepada bank syariah.

## **F. Sistematika Penelitian**

Secara garis besar skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dengan beberapa sub bab. Agar mendapat arah dan gambaran yang jelas mengenai hal yang tertulis, berikut ini sistematika penulisannya secara lengkap:

1. Bab I : Merupakan bab pendahuluan. Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.
2. Bab II : Memaparkan tentang kerangka teori yang mana didalamnya terdapat penelitian terdahulu, kajian pustaka yang terdiri dari pengertian persepsi, pengertian preferensi, konsumen, yang meliputi; pengertian konsumen, teori perilaku konsumen; bank, yang meliputi; pengertian bank, pengertian bank syariah, jenis-jenis pembiayaan bank syariah,

pembiayaan rumah bank syariah; Pada bab II juga memaparkan kerangka berpikir dalam penelitian dan pertanyaan penelitian.

3. Bab III : Berisi metode penelitian yang meliputi waktu dan tempat penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.
4. Bab IV : Berisi hasil penelitian dan analisis yang meliputi gambaran umum lokasi penelitian, deskripsi hasil penelitian, analisis dan pembahasan.
5. Bab V : Berisi kesimpulan dan saran