

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk melakukan penelitian, penulis mengadakan kajian terhadap penelitian yang sudah ada. Sebagai penguat dalam skripsi ini peneliti menghubungkan berbagai sumber kajian ilmiah yang relevan dengan penelitian, yakni:

1. Muhammad Aliyansyah, Skripsi, 2011, *Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Bank Syariah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya)*. Penelitian ini menunjukkan preferensi nasabah non-muslim terhadap bank syariah di pengaruhi oleh faktor-faktor yang mendorong nasabah non-muslim cenderung lebih memilih bertransaksi di bank syariah yakni faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternalnya yakni faktor lembaga perusahaan atau bank yang terdiri dari pelayanan karyawannya yang baik dan ramah, kelengkapan fasilitas yang disediakan bank dan kenyamanan nasabah karena antrian yang tidak banyak seperti di bank lain. Adapun faktor internalnya yaitu faktor kebutuhan konsumen atau nasabah yang terdiri dari keuntungan yang didapatkan, baik keuntungan bagi hasil untuk nasabah penabung maupun keuntungan margin pembiayaan, serta karena adanya kebutuhan pribadi maupun kebutuhan keluarga.¹

¹Muhammad Aliyansyah, *Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Bank Syariah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya, Skripsi*, Palangka Raya: STAIN, 2011.

2. M. Nurkholis F, Skripsi, 200, *Motivasi Masyarakat Non-Muslim Menjadi Peserta Asuransi Syariah Prudential Palangka Raya*. Hasil penelitian tersebut menjelaskan jenis motivasi yang mempengaruhi nasabah non-muslim menjadi peserta asuransi syariah yakni jenis motivasi ekstrensik, jenis motivasi ini merupakan motivasi yang didasarkan oleh dorongan-dorongan dari luar yang menggerakkan subjek untuk menjadi peserta asuransi pru syariah. Selain itu berdasarkan hasil penelitian ini menggambarkan bahwa nasabah non-muslim mengakui keunggulan sistem-sistem ekonomi Islam yang begitu memperhatikan nilai-nilai kebajikan dan menanamkan prinsip tolong menolong dalam asuransinya.²
3. Fitri, Skripsi, 2009, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Perumahan Rakyat BMT Athayibah*. Adapun hasil penelitian ini yakni menyatakan bahwa masyarakat sebagai konsumen BMT Athayibah sangat tertarik terhadap pembiayaan perumahan rakyat yang ditawarkan oleh BMT Athayibah. Faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap pembiayaan perumahan rakyat BMT Athayibah adalah faktor harga, produk, tempat, sarana fisik, proses, dan orang (SDM).³

Yang menjadi pembeda antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang penulis lakukan yakni penulis ingin mengkaji lebih dalam lagi apa saja yang menjadi preferensi nasabah non muslim dalam memilih pembiayaan

²M. Nurkholis, *Motivasi Masyarakat Non-Muslim Menjadi Peserta Asuransi Syariah Prudential Palangka Raya*, *Skripsi*, Palangka Raya: STAIN,

³Fitri, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Perumahan Rakyat BMT Athayibah*, *Skripsi*, Palangka Raya: STAIN, 2009.

rumah di bank syariah. Meskipun ada penelitian-penelitian sebelumnya yang mengangkat mengenai faktor-faktor nasabah non muslim bertransaksi di bank syariah, penulis ingin lebih dalam lagi mengkaji khusus untuk pembiayaan perumahan bank syariah. Untuk kemudian dapat memberikan gambaran mengenai preferensi nasabah non-muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah, apa saja faktor-faktor yang melatarbelakangi preferensi nasabah non-muslim, dan sejauh mana nasabah non-muslim saat ini telah mengenal dan memahami tentang Bank Syariah. Sehingga dapat menjadi acuan bank syariah untuk meningkatkan promosi, kualitas produk dan sumber daya manusianya sesuai dengan kebutuhan konsumen. Untuk memudahkan dalam membedakan penelitian penulis dengan para peneliti terdahulu dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel. 1: Perbedaan dan Persamaan Penelitian

No	Nama, Judul, dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan Penelitian
1	Fitri, <i>Faktor-faktor yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Perumahan BMT Athayibah</i> , 2009.	Faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah terhadap produk pembiayaan rumah di lembaga keuangan syariah	Preferensi nasabah non muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah di bank syariah
2	M. Aliansyah, <i>Preferensi Nasabah Non Muslim Terhadap Bank Syariah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Palangka Raya)</i> , 2011.	Preferensi nasabah non-muslim terhadap bank syariah	Preferensi nasabah non-muslim terhadap produk pembiayaan rumah dan sejauh mana nasabah non-muslim mengenal, mengetahui, dan

			memahami tentang Bank Syariah.
3	M. Nurkholis F, <i>Motivasi Masyarakat Non Muslim Menjadi Peserta Asuransi Syariah Prudential Palangka Raya</i> , 200	Faktor-yang melatarbelakangi masyarakat non-muslim menjadi nasabah di lembaga keuangan syariah	Preferensi nasabah non muslim terhadap bank syariah khusus dalam pembiayaan rumah

Sumber: Penulis

B. Kerangka Teori

1. Persepsi

Persepsi adalah pengalaman tentang objek, peristiwa, atau hubungan-hubungan yang diperoleh dengan menyimpulkan informasi dan menafsirkan pesan. Persepsi ialah memberikan makna pada stimuli inderawi (*sensory stimuli*).⁴

Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi pada dasarnya dibagi menjadi 2 yaitu faktor internal dan faktor eksternal, yakni sebagai berikut:

a. Faktor internal yang mempengaruhi persepsi, yaitu faktor-faktor yang terdapat dalam diri individu, yang mencakup beberapa hal antara lain:

1) Fisiologis

Informasi masuk melalui alat indera, selanjutnya informasi yang diperoleh ini akan mempengaruhi dan melengkapi usaha untuk memberikan arti terhadap lingkungan sekitarnya. Kapasitas indera untuk mempersepsi pada tiap orang berbeda-beda sehingga interpretasi terhadap lingkungan juga berbeda.

⁴ Jalaluddin Rakhmat, *Psikologi Komunikasi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, h.

2) Perhatian

Individu memerlukan sejumlah energi yang dikeluarkan untuk memperhatikan atau memfokuskan pada bentuk fisik dan fasilitas mental yang ada pada suatu objek. Setiap orang memiliki energi yang berbeda-beda sehingga perhatian seseorang terhadap obyek juga berbeda dan hal ini akan mempengaruhi persepsi terhadap suatu obyek.

3) Minat

Persepsi terhadap suatu obyek bervariasi tergantung pada seberapa banyak energi atau *perceptual vigilance* yang digerakkan untuk mempersepsi. *Perceptual vigilance* merupakan kecenderungan seseorang untuk memperhatikan tipe tertentu dari stimulus atau dapat dikatakan sebagai minat.

4) Kebutuhan yang searah

Faktor ini dapat dilihat dari bagaimana kuatnya seseorang individu mencari obyek-obyek atau pesan yang dapat memberikan jawaban sesuai dengan dirinya.

5) Pengalaman dan ingatan,

Pengalaman dapat dikatakan tergantung pada ingatan dalam arti sejauh mana seseorang dapat mengingat kejadian-kejadian lampau untuk mengetahui suatu rangsang dalam pengertian luas.

6) Suasana Hati

Keadaan emosi mempengaruhi perilaku seseorang, mood ini menunjukkan bagaimana perasaan seseorang pada waktu yang dapat mempengaruhi bagaimana seseorang dalam menerima, bereaksi dan mengingat.⁵

- b. Faktor eksternal yang mempengaruhi persepsi, merupakan karakteristik dari lingkungan dan obyek-obyek yang terlibat di dalamnya. Elemen-elemen tersebut dapat mengubah sudut pandang seseorang terhadap dunia sekitarnya dan mempengaruhi bagaimana seseorang merasakan atau menerimanya. Adapun faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi persepsi adalah:

1) Ukuran dan penempatan dari objek atau stimulus.

Faktor ini menyatakan bahwa semakin besarnya hubungan suatu objek, maka semakin mudah untuk dipahami.

2) Warna dari obyek-obyek.

Obyek-obyek yang mempunyai cahaya lebih banyak, akan lebih mudah dipahami dibandingkan yang sedikit.

3) Keunikan dan kontrasan stimulus.

Stimulus luar yang penampilannya dengan latar belakang dan sekelilingnya yang sama sekali di luar sangkaan individu yang lain akan banyak menarik perhatian.

⁵ Hasminee Uma, *Persepsi: Pengertian, definisi, dan faktor yang mempengaruhi*, www.kompasiana.com, (di akses Jum'at, 23 Oktober 2015).

4) Intensitas dan kekuatan dari stimulus.

Stimulus dari luar akan memberi makna lebih bila lebih sering diperhatikan dibandingkan dengan yang hanya sekali dilihat. Kekuatan dari stimulus merupakan daya dari suatu obyek yang bisa mempengaruhi persepsi.

5) Motion atau gerakan.

Individu akan banyak memberikan perhatian terhadap obyek yang memberikan gerakan dalam jangkauan pandangan dibandingkan obyek yang diam.⁶

2. Preferensi

Dalam kamus besar bahasa Indonesia preferensi merupakan suatu hal yang harus didahulukan, dan diutamakan, daripada yang lain, prioritas, pilihan kecenderungan dan lebih disukai.⁷

Preferensi atau selera adalah sebuah konsep, yang digunakan pada ilmu sosial, khususnya ekonomi. Ini mengasumsikan pilihan realitas atau imajiner antara alternatif-alternatif dan kemungkinan dari pemeringkatan alternatif tersebut, berdasarkan kesenangan, kepuasan, gratifikasi, pemenuhan, kegunaan yang ada. Lebih luas lagi, bisa dilihat sebagai sumber dari motivasi. Di ilmu kognitif, preferensi individual memungkinkan pemilihan tujuan/*goal*.⁸

⁶ Hasminee Uma, *Persepsi: Pengertian, definisi, dan faktor yang mempengaruhi*, www.kompasiana.com, (di akses Jum'at, 23 Oktober 2015).

⁷ Dinas Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, h. 894.

⁸ NN, *Pengertian Preferensi*, <http://id.wikipedia.org> (di akses 9 April 2014)

3. Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Konsumsi, dari bahasa Belanda *consumptie*, ialah suatu kegiatan yang bertujuan mengurangi atau menghabiskan daya guna suatu benda, baik berupa barang maupun jasa, untuk memenuhi kebutuhan dan kepuasan secara langsung. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Jika tujuan pembelian produk tersebut untuk dijual kembali (Jawa: kulakan), maka dia disebut pengecer atau distributor. Pada masa sekarang ini bukan suatu rahasia lagi bahwa sebenarnya konsumen adalah raja sebenarnya, oleh karena itu produsen yang memiliki prinsip *holistic marketing* sudah seharusnya memperhatikan semua yang menjadi hak-hak konsumen.⁹

Pengertian konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Menurut pengertian Pasal 1 angka 2 UU PK, “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam

⁹Adiman, *Pengertian Konsumen*, <http://adimanpangaribuan.blogspot.com>, (di akses 1 Juni 2014).

masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga,, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”¹⁰

b. Teori Perilaku Konsumen

Teori perilaku konsumen rasional (*costumer behavior*) mempelajari bagaimana manusia memilih diantara berbagai pilihan yang dihadapinya dengan memanfaatkan sumber daya (*resources*) yang dimilikinya. Teori perilaku konsumen rasional dalam paradigma ekonomi konvensional didasari prinsip-prinsip dari *utilitarianisme*. Diprakarsai oleh Betham yang mengatakan bahwa secara umum tidak seorang pun mengetahui apa yang baik untuk kepentingan dirinya kecuali orang itu sendiri.

Adapun teori perilaku konsumen dalam Islam yakni perilaku konsumen harus mencerminkan hubungan dirinya dengan Allah SWT.¹¹ Dalam Islam, konsumsi tidak dapat dipisahkan dari peranan keimanan. Keimanan sangat mempengaruhi kepribadian manusia, yaitu dalam bentuk perilaku, gaya hidup, selera, sikap-sikap terhadap sesama manusia, sumber daya dan ekologi.¹²

Dalam ekonomi Islam preferensi seorang konsumen dibangun atas kebutuhan akan masalah, baik masalah yang diterima di dunia ataupun di akhirat. Masalah adalah setiap keadaan yang membawa manusia pada derajat yang lebih tinggi sebagai makhluk yang

¹⁰Eka Hayati, *Pengertian dan Ciri-ciri Konsumen*, <http://ekakeropoooh.blogspot.com>, (di akses 9 April 2014).

¹¹Muhammad Muflih, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006, h. 4.

¹²*Ibid.*, h.12.

sempurna. Masalah dunia dapat berbentuk manfaat fisik, biologis, psikis, dan material, atau disebut manfaat. Masalah akhirat berupa janji kebaikan (pahala) yang akan diberikan di akhirat sebagai akibat perbuatan mengikuti ajaran Islam.¹³

Perilaku konsumen dipengaruhi oleh empat faktor utama budaya (kultur, subkultur, dan kelas sosial), sosial (kelompok acuan, keluarga, serta peran dan status), pribadi (umur dan tahap siklus hidup, pekerjaan, keadaan ekonomi, gaya hidup, serta kepribadian dan konsep diri), dan psikologis (motivasi persepsi, pengetahuan, serta keyakinan dan sikap).¹⁴

4. Konsep Al-maqasidu Syariah

Secara *lughawi* (bahasa), *Maqa>sid syariah* terdiri dari dua kata, yakni *Maqa>sid* dan *syariah*. *Maqa>sid* adalah bentuk dari *Maqa>sid* yang berarti kesengajaan atau tujuan. *Syariah* secara bahasa berarti jalan menuju sumber air. Jalan menuju sumber air ini dapat pula dikatakan sebagai jalan kearah sumber pokok kehidupan.¹⁵

Kandungan *Maqa>sid syariah* tidak hanya dilihat dalam arti teknis belaka, akan tetapi dalam upaya dinamika dan pengembangan

¹³ Tim Penulis Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, h.174.

¹⁴ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Manajemen Pemasaran*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cet.2, 2013, h. 134.

¹⁵ Asafri Jaya Bakri, *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996, h. 61.

hukum dilihat sebagai sesuatu yang mengandung filosofis dari hukum-hukum yang disyariatkan Tuhan terhadap manusia.¹⁶

Yusuf Al-Qardhawi mendefinisikan *Maqa>sid syariah* sebagai tujuan yang menjadi taget teks dan hukum-hukum petikular untuk direalisasikan dalam kehidupan manusia. Baik berupa perintah, larangan, dan mubah. Untuk individu, keluarga, jamaah, dan umat, atau juga disebut dengan hikmat-hikmat yang menjadi tujuan ditetapkannya hukum, baik yang diharuskan ataupun tidak. Karena dalam setiap hukum, baik yang diharuskan ataupun tidak. Karena dalam setiap hukum yang disyari'atkan Allah SWT. kepada hambanya pasti terdapat hikmat, yaitu tujuan luhur yang ada di balik hukum.¹⁷

Maqa>sid syariah adalah konsep untuk mengetahui hikmah (nilai-nilai dan sasaran syara' yang tersurat dan tersirat dalam Al-Qur'an dan Hadits), yang ditetapkan oleh Allah SWT. Terhadap manusia adapun tujuan akhir hukum tersebut adalah satu, yaitu masalah atau kebaikan dan kesejahteraan umat manusia baik di dunia (dengan Mu'amalah) maupun di akhirat (dengan 'aqidah dan Ibadah). Hal ini berdasarkan firman Allah SWT.

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ¹⁸

¹⁶ Asafri Jaya Bakri, *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996, h.65-66.

¹⁷ Muhammad dan Rahmat Kurniawan, *Visi dan Aksi Ekonomi Islam*, Malang: Intimedia, 2014, h.32.

¹⁸ Q.S Al-Anbiyaa: 107.

Artinya: “Dan tiadalah kami mengutus kamu, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam”.¹⁹

Adapun cara untuk tercapai kemaslahatan tersebut manusia harus memenuhi kebutuhan *Da>ruriat* (Primer), dan menyempurnakan kebutuhan *Haji}ya>t* (sekunder), dan *Tahsini}at* atau *ka>ma>lia>t* (tersier).

Secara umum tujuan syariat Islam dalam menetapkan hukum-hukumnya adalah untuk kemaslahatan hidup manusia, baik rohani maupun jasmani, individual dan sosial.²⁰ Kemaslahatan itu tidak hanya untuk kehidupan dunia ini saja tetapi juga untuk kehidupan yang kekal di akhirat. Abu Ishaq al-Shatibi merumuskan lima tujuan hukum Islam yang di sebut *Maqa>sid syariah*, yakni:

- a. *Hifdz Ad-Din* (Memelihara Agama).
- b. *Hifdz An-Nafs* (Memelihara Jiwa).
- c. *Hifdz Al'Aql* (Memelihara Akal).
- d. *Hifdz An-Nasb* (Memelihara Keturunan).
- e. *Hifdz Al-Maal* (Memelihara Harta).

5. Maslahat *Dha>ruriyah Hifdzhul Ma>l*

Maslahat *dha>ruriyah* adalah maslahat yang kehidupan manusia bergantung kepadanya baik kehidupan duniawi maupun kehidupan beragama. Maslahat ini harus ada dan terwujud, dan jika hilang atau

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Surabaya: Karya Agung, 2006, h. 508.

²⁰ Abdurrahman Misno Bambang Prawiro, *Maqashid Asy- Syariah Tujuan Hukum Islam*, <http://majelispenulis.blogspot.com>, (di akses 15 Mei 2015).

rusak maka akan terganggu keteraturan hidup mereka, serta menyebarnya kerusuhan dan kerusakan.²¹

Tujuan daruriyyah merupakan tujuan yang harus ada dan mendasar bagi penciptaan kesejahteraan di dunia dan akhirat, yaitu mencakup terpeliharanya lima elemen dasar kehidupan yakni jiwa keyakinan/agama, akal/intelektual, keturunan dan keluarga serta harta benda. Jika tujuan daruriyyah diabaikan, maka tidak ada kedamaian, yang timbul adalah kerusakan (fasad) di dunia dan kerugian yang nyata di akhirat.²²

Untuk tercapainya *maslahat dharuriyyah hifdzul ma'at*, Islam mensyariatkan peraturan-peraturan mengenai muamalah seperti jual-beli, sewa-menyewa, gadai-menggadai, dan kegiatan muamalah lainnya, serta melarang penipuan, riba, dan mewajibkan kepada orang yang merusak barang orang lain untuk membayarnya.²³ Perlindungan Islam terhadap harta benda seseorang tercemin dalam firman Allah SWT.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا²⁴

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

²¹ NN, *Ulumul Islam: Maqasid Syariah*, <http://www.indonesiaoptimis.com>, (Diakses 14 Mei 2015)

²² Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Jakarta: Kencana Prenada Nedia Group, 2007, h. 64.

²³ Abdurrahman Misno Bambang Prawiro, *Maqashid Asy-Syariah Tujuan Hukum Islam*, <http://majelispennulis.blogspot.com>, (di akses 15 Mei 2015).

²⁴ Q.S An-Nisaa: 29.

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.²⁵

6. Bank

a. Pengertian Bank

Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dimana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.²⁶

Kemudian menurut 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.²⁷

b. Bank Syariah

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga, maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang

²⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Surabaya: Karya Agung, 2006, h.122.

²⁶ Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif ekonomi Islam*, ... , h.56.

²⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, ... , h.3-4.

diterima oleh bank syariah, maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian tersebut didasarkan pada hukum syariah baik perjanjian yang dilakukan bank dengan nasabah dalam penghimpunan dana, maupun penyalurannya. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad tersebut.²⁸

Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, menyangkut kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.²⁹

Adapun prinsip syariah yang diterapkan oleh bank syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), dan pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan

²⁸ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana Prenada Group, Cet.2, 2011, h.20.

²⁹ *Ibid.*

atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).³⁰

7. Jenis-jenis Pembiayaan Bank Syariah

a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Secara umum, yang dimaksud dengan Pembiayaan Modal Kerja Syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimum 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

Fasilitas Pembiayaan Modal Kerja dapat diberikan kepada seluruh sektor/subsektor ekonomi yang dinilai prospek, tidak bertentangan dengan syariat Islam dan tidak dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta yang dinyatakan jenuh oleh Bank Indonesia. Akad yang digunakan dalam produk Pembiayaan Modal Kerja Syariah yakni *Mudarabah*, *Istishna'*, *Salam*, *Murabahah*, dan *Ijarah*.³¹

b. Pembiayaan Investasi Syariah

Investasi adalah penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/manfaat/keuntungan di kemudian hari.

³⁰ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010, h. 14.

³¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... , h. 234-235.

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal.³²

c. Pembiayaan Konsumtif Syariah

Pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan. Adapun akad yang digunakan dalam pembiayaan konsumtif ini yakni akad *Murabahah*, akad IMBT, akad *Ijarah*, akad *Istishna'*, serta akad *Qardh* dan *Ijarah*.³³

d. Pembiayaan Sindikasi

Secara definitif, pembiayaan sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pada umumnya, pembiayaan ini di berikan bank kepada nasabah korporasi yang memiliki nilai transaksi yang sangat besar.³⁴

e. Pembiayaan Berdasarkan *Take Over*

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qa>rd*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank

³² *Ibid.*, h. 237.

³³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 244.

³⁴ *Ibid.*, h. 245.

konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dan bank syariah.³⁵

Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.³⁶

f. Pembiayaan *Letter Of Credit* (L/C)

Secara definitif, yang dimaksud dengan pembiayaan *Letter Of Credit* (L/C) adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor atau ekspor nasabah.³⁷

8. Pembiayaan Rumah Bank Syariah

Lembaga keuangan adalah bisnis yang bergerak dalam pembiayaan dan jasa keuangan lainnya. Selama ini usaha lembaga keuangan yang terbesar dalam memberikan kontribusi sebagai sumber penghasilan bank berasal dari penyaluran pembiayaan.³⁸

Kegiatan pembiayaan atau kredit (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.

³⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 248.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*, h. 252.

³⁸ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, h. 2.

Perbedaan pokok antara kredit pada perbankan konvensional dengan pembiayaan pada perbankan yang berbasis Syariah Islam adalah dilarangnya *riba* (bunga) pada pembiayaan syariah. Kredit atau pembiayaan konvensional dilakukan melalui pemberian pinjaman uang (*lending*) kepada nasabah sebagai peminjam dimana pemberi pinjaman memperoleh imbalan berupa bunga yang harus di bayar oleh peminjam. Untuk menghindari penerimaan bunga (*riba*) maka perbankan Syariah menempuh cara memberikan pembiayaan (*financing*) berdasarkan prinsip jual-beli (*al bai'*), prinsip sewa-beli (*ijarah muntahia bi tamlik*) atau berdasarkan prinsip kemitraan (*partnership*) yaitu prinsip penyertaan (*musyarakah*) atau prinsip bagi hasil (*mudharabah*).³⁹

Dalam pembiayaan rumah bank menggunakan prinsip jual-beli (*al bai'*) dengan akad murabahah dan prinsip penyertaan (*musyarakah*), yakni sebagai berikut:

a. Pembiayaan Murabahah

Salah satu skim yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW. dan para sahabatnya. Akad *murabahah* adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty*

³⁹ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, Cet.4, 2006, h.200.

contracts, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).⁴⁰

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun bentuk *lump sum* (sekaligus).⁴¹

b. Pembiayaan Musyarakah

Al-Musyârakat atau *partnership project financing participation* atau *equity participation* merupakan salah satu instrumen yang dipergunakan oleh bank syariah untuk menyediakan pembiayaan. Dalam literatur ilmu fiqih *musyarakah* dikenal dengan istilah *al-syirkat*. Secara bahasa *al-syirkat* berarti *al-ikhtilâth* (campur). Diartikan demikian karena seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak bisa dibedakan dan dipisahkan antara yang satu dan yang lain.⁴²

⁴⁰ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... , h. 113.

⁴¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 113-115

⁴² Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011, h.244-245.

Definisi *al-syirkat* menurut para ulama aliran fiqih yakni pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

Berdasarkan pengertian *al-syirkat* diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ia adalah suatu transaksi antara dua orang atau lebih. Transaksi ini meliputi pengumpulan modal dan penggunaan modal. Keuntungan dan kerugian ditanggung bersama sesuai kesepakatan.⁴³

Dalam pembiayaan rumah jenis musyarakah yang digunakan yakni musyarakah mutanaqisah. Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁴⁴

Akad *musyarakah muta>naqisah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah dimana merupakan kerjasama

⁴³ Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011, h.246.

⁴⁴ Huda Saleh, *Musyarakah Mutanaqishah di Pembiayaan Perbankan Syariah*, <http://ekonomisyariah.com>, (di akses 17 Feb 2015)

antara bank dan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana asset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah hingga angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersama dengan pembayaran angsuran.⁴⁵

C. Kerangka Berpikir dan Pertanyaan Penelitian

1. Kerangka Berpikir

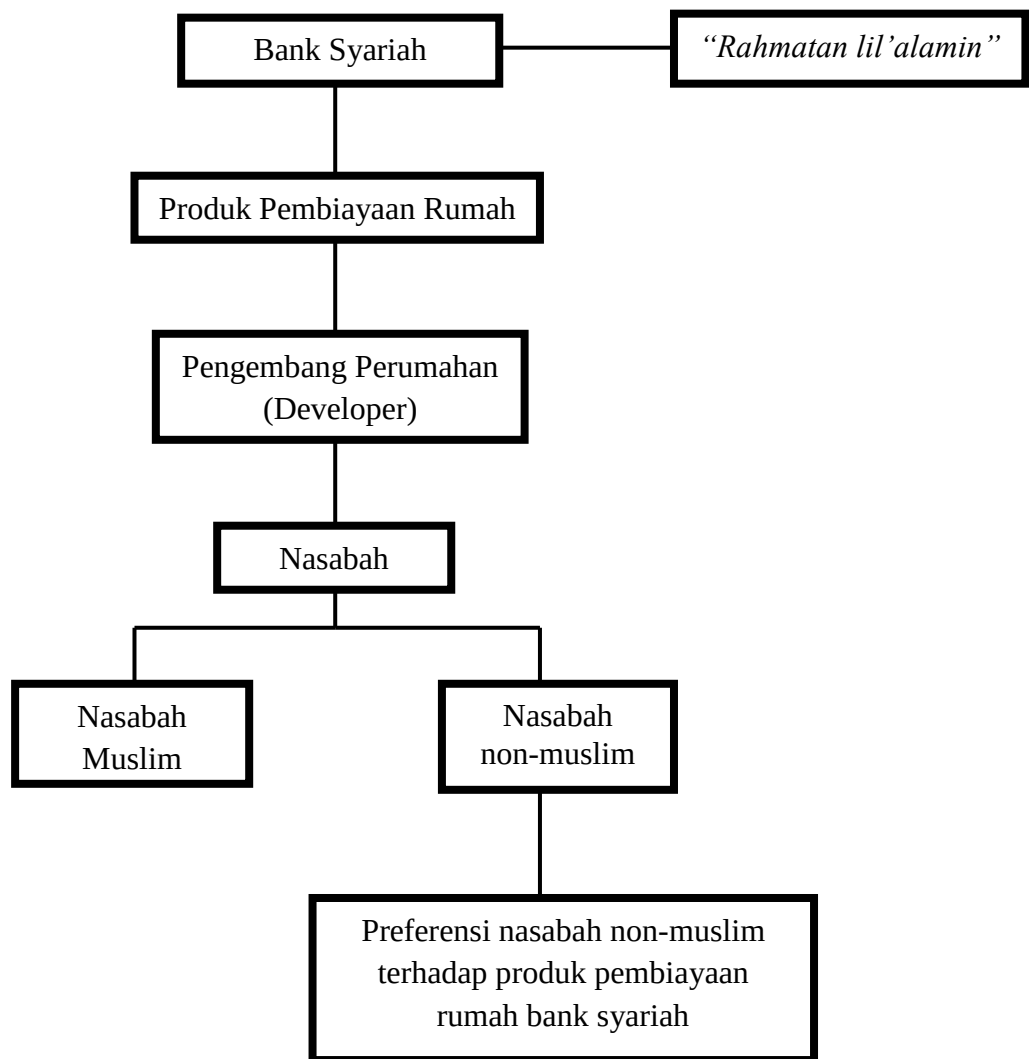
Bank sebagai lembaga keuangan memiliki tugas pokok yakni menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat melalui

⁴⁵ Huda Saleh, *Musarakah Mutanaqishah di Pembiayaan Perbankan Syariah*, <http://ekonomisyariah.com>, (di akses 17 Feb 2015).

pembiayaan, bank menawarkan berbagai produk yang menarik kepada nasabah. Salah satu produk bank yang diminati masyarakat yakni pembiayaan rumah, produk ini memberikan kemudahan kepada masyarakat yang tidak memiliki cukup dana untuk memiliki rumah.

Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan di Indonesia yang didasari landasan Islam yang "*Rahmatan lil'alam*" hadir untuk dapat melayani seluruh umat. Seiring terus berkembangnya bank syariah di Indonesia pada umumnya saat ini, dan di kota Palangka Raya khususnya telah menarik minat banyak nasabah, tidak hanya masyarakat yang beragama muslim saja, akan tetapi menjadi suatu hal yang menarik ketika besarnya minat masyarakat yang beragama non-muslim memilih bank syariah menjadi alternatif lembaga keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada. Besarnya minat nasabah non-muslim ini khususnya dalam produk pembiayaan rumah bank syariah. Tetapi, sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa "bank syariah adalah bank yang diperuntukkan bagi masyarakat yang bergama Islam saja, yang bisa menjadi nasabah di bank syariah hanya orang muslim". Berkembangnya asumsi ini karena minimnya informasi yang dimiliki masyarakat tentang bank syariah khususnya bagi masyarakat yang beragama non-muslim, dan bank syariah belum tersosialisasi dengan baik dalam memberikan pemahaman bahwa bank syariah didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.

Melihat akan adanya fenomena tersebut dimasyarakat, maka penulis tertarik ingin meneliti permasalahan tersebut. Untuk lebih jelasnya mengenai kerangka pikir diatas, maka dapat dilihat pada bagan dibawah ini:



2. Pertanyaan Penelitian

a. Pengembang Perumahan (*developer*)

1. Mengapa pengembang perumahan (*developer*) memilih bank Muamalat sebagai mitra dalam memberikan pembiayaan rumah kepada calon pembeli?
2. Bagaimana respon calon pembeli terhadap penawaran dari pengembang perumahan (*developer*) dalam produk pembiayaan rumah dari Bank Muamalat?
3. Bagaimana kesan pengembang perumahan (*developer*) terhadap kerjasama dengan Bank Muamalat dalam produk pembiayaan rumah?

b. Nasabah Non-Muslim

1. Sejauh mana nasabah mengenal Bank Muamalat ?
2. Siapa yang memberikan rekomendasi atau memperkenalkan nasabah terhadap produk pembiayaan rumah dari Bank Muamalat?
3. Apa yang melatarbelakangi nasabah memilih pembiayaan rumah dari Bank Muamalat?
4. Adakah perbedaan dalam hal pelayanan dan produk pembiayaan rumah yang di tawarkan Bank Muamalat dengan bank konvensional?
5. Bagaimana kesan yang nasabah rasakan selama bertransaksi dalam produk pembiayaan rumah dari Bank Syariah ?