

ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN MASYARAKAT MUSLIM DI PERUMAHAN GRAND PARAMOUNT LEBIH MEMILIH MENGGUNAKAN AKAD KPR KONVENSIONAL

Muhamad Subhan¹, Neneng Sudharyati², Muhamad Filza Thriyandha³

subhanmuhamad347@gmail.com

Universitas Islam Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

nenengsudharyati@uinjambi.ac.id

Universitas Islam Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

mfilzathriyandha@gmail.com

Universitas Islam Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

Abstrak

Pengamatan peneliti pada observasi awal ditemukan permasalahan mengapa masyarakat muslim di perumahan grand lebih memilih menggunakan KPR konvensional adalah karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang konsep KPR syariah itu sendiri. Adapun menurut peneliti penyebab dari kurangnya minat masyarakat mengajukan KPR syariah adalah pemahaman yang diberikan oleh pihak pengembang tentang perbedaan antara KPR syariah dan KPR konvensional masih belum menyeluruh. Namun tidak sedikit masyarakat yang beranggapan bahwa konsep yang ada pada KPR syariah dan KPR konvensional itu sama saja, dan hal inilah yang mendasari masyarakat masih menggunakan KPR konvensional. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan desain pendekatan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan, 1. Tingkat pemahaman masyarakat tentang konsep KPR Syari'ah : a. masyarakat tidak memahami konsep KPR syariah., b. masyarakat kurang memahami konsep KPR syariah., c. masyarakat memahami konsep KPR syariah. 2. Alasan masyarakat lebih memilih menggunakan akad KPR Konvensional dibandingkan KPR syari'ah: a. kesulitan ketika seleksi berkas., b. tingginya DP yang ditawarkan., c. kemudahan yang ditawarkan KPR Konvensional., d. tidak adanya penawaran dari pihak developer.

Kata kunci: Analisis pemahaman, KPR konvensional, KPR syariah.

Abstract

The researcher's observation on initial observations found that the problem why Muslim communities in grand housing prefer to use conventional mortgages is because of the lack of public understanding of the concept of sharia mortgages themselves. According to researchers, the cause of the lack of public interest in applying for sharia mortgages is that the understanding provided by the developer about the difference between sharia mortgages and conventional mortgages is still not comprehensive. However, not a few people think that the concepts in sharia mortgages and conventional mortgages are the same, and this is what underlies people still using conventional mortgages. The research method used in this study is qualitative

method, with a case study approach design. The results showed, 1. The level of public understanding of the concept of KPR Shari'ah: a. the community does not understand the concept of KPR syariah., b. the community does not understand the concept of KPR syariah., c. the public understands the concept of sharia mortgage. 2. Reasons why people prefer to use conventional mortgage contracts over shari'ah mortgages: a. difficulties when selecting files., b. high DP offered., c. convenience offered by conventional mortgages., d. no offers from the developer.

Keywords: Understanding analysis, conventional mortgage, sharia mortgage

A. PENDAHULUAN

Setiap insan mempunyai mimpi untuk memiliki hunian rumah yang layak untuk ditempati, mengingat rumah sebagai kebutuhan *Dharuriyah* (primer). Rumah dapat memberikan ketenangan, kesejukan, kebahagiaan hidup dan tempat untuk mengajarkan nilai-nilai kehidupan kepada anak-anak. Lewat rumah juga dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat. Banyak masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum memiliki rumah dikarenakan tingginya harga lahan, sulitnya perijinan bangunan dan juga menyangkut pada permasalahan sistem pembiayaan perumahan terhadap kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pemerintah hadir memberikan solusi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah. Dengan memberikan subsidi pendanaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat, pemerintah mengadakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bersubsidi untuk bisa membantu masyarakat menengah ke bawah agar bisa mencapai impian mereka untuk memiliki rumah yang layak huni. Sasaran dari pembangunan perumahan ini diwujudkan dan dilaksanakan oleh kementerian perumahan rakyat, maka ditetapkan dengan visi kementerian perumahan rakyat yaitu tersedianya infrastruktur pekerjaan umum dan pemukiman yang andal untuk mendukung Indonesia sejahtera 2025.

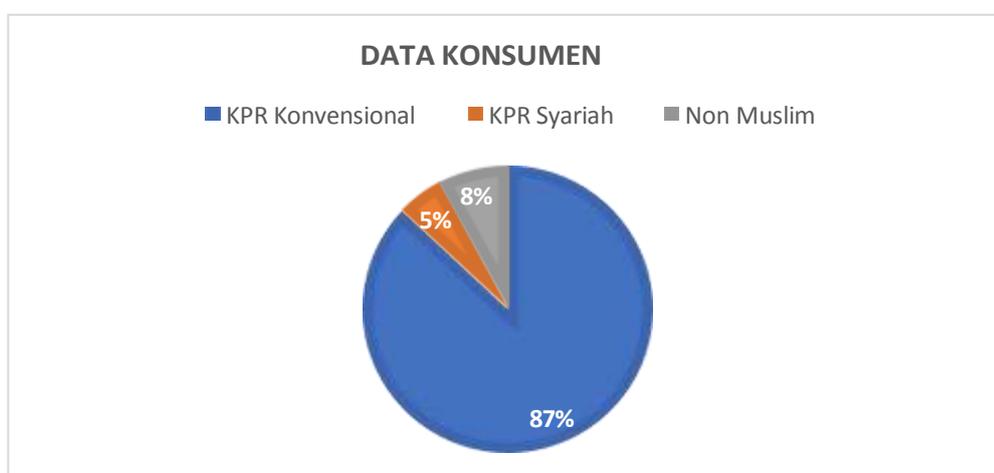
Sejalan dengan mewujudkan visi dari kementerian perumahan rakyat pihak LPDPP terus membangun sinerginitas untuk memangku kepentingan KPR sejahtera di Jambi. Dengan adanya program nasional satu juta rumah Jokowi, pemerintah menargetkan akan membangun 3,9 juta unit rumah untuk MBR selama tahun 2020- 2024.

Perkembangan perumahan di Jambi terus mengalami peningkatan, trend penjualan rumah subsidi saat ini mengalami peningkatan sebesar 15 persen dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2018 Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia (DPD REI) Jambi, telah mempersiapkan sebanyak 10 ribu kavling untuk rumah subsidi. Ketua DPD REI Jambi Ramond Fauzan menerangkan, dari perkembangan pasar dan perekonomian, DPD REI Jambi optimis terhadap sektor perumahan di Jambi yang masih bisa tubuh berkisar di angka antara 15 hingga 20 persen.

Pada tahun 2022, Ketua DPD REI Jambi Ramond Fauzan kembali menargetkan akan membangun sebanyak 6.000 unit rumah subsidi. Perusahaan yang dipimpin oleh Deki Yuniyanto ini memasarkan perumahannya melalui 2 cara, yaitu secara cash dan secara kredit. Dalam konsep pemberian kredit PT. Pamungkas Propertindo Prima memberikan 2 opsi kepada masyarakat, sehingga mereka dibebaskan untuk memilih pengajuan akad melalui KPR konvensional atau KPR syariah.

Keputusan pembelian merupakan tindakan yang nyata dan bukan suatu tindakan saja, akan tetapi juga terdiri dari beberapa tindakan yang meliputi keputusan tentang jenis produk, merek, harga, kualitas, kuantitas, waktu pembelian dan cara melakukan pembayaran. Seperti yang telah dipaparkan pada gambar 1.1 dibawah ini tentang keputusan pembelian konsumen.

Gambar 1
Data Konsumen PT. Pamungkas Propertindo Prima



Berdasarkan gambar 1 diatas diketahui bahwa masyarakat di perumahan Grand Paramount lebih dominan memilih menggunakan akad KPR konvensional

dibandingkan KPR syariah. Dari 77 orang masyarakat yang telah melakukan akad, sebanyak 73 dari mereka memilih akad KPR konvensional dan 4 orang lainnya memilih akad KPR syariah. Dari 73 orang tersebut terdapat 5 masyarakat non muslim yang juga memilih akad KPR konvensional, dan dari 4 orang masyarakat yang memilih akad KPR syariah, salah 1 dari mereka adalah non muslim. Seiring berjalannya waktu untuk merespon permintaan masyarakat akan perumahan berbasis syariah dan mayoritas masyarakat di kota Jambi yang beragama muslim maka pihak pengembang memberikan 2 opsi kepada masyarakat melalui KPR syariah dan KPR konvensional.

Sehingga hasil wawancara peneliti pada observasi awal ditemukan permasalahan mengapa masyarakat muslim di perumahan grand lebih memilih menggunakan KPR konvensional adalah karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang konsep KPR syariah itu sendiri. Adapun menurut peneliti penyebab dari kurangnya minat masyarakat mengajukan KPR syariah adalah pemahaman yang diberikan oleh pihak pengembang tentang perbedaan antara KPR syariah dan KPR konvensional masih belum menyeluruh. Namun tidak sedikit masyarakat yang beranggapan bahwa konsep yang ada pada KPR syariah dan KPR konvensional itu sama saja, dan hal inilah yang mendasari masyarakat masih menggunakan KPR konvensional.

B. METODE PENELITIAN

1. Metode dan Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian studi kasus. Kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen). Yaitu dimana peneliti berperan sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan *makna* dari pada *generalisas*.

Pendekatan kualitatif diharapkan mampu menghasilkan uraian yang mendalam tentang ucapan, tulisan atau perilaku yang dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat dan organisasi tertentu dalam suatu keadaan konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh dan komprehensif.

2. Jenis dan Sumber data

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu:

a. Data primer

Peneliti mengumpulkan data-data yang terkait dengan objek penelitian yang diperoleh secara langsung dari masyarakat muslim di perumahan Grand Paramount dan developer. Data yang diperoleh merupakan hasil dari wawancara, observasi dan dokumentasi.

b. Data Sekunder

Peneliti mengumpulkan data yang diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian ialah untuk mendapatkan data.¹ Dalam hal ini untuk mendapatkan data-data dan informasi tentang tingkat pemahaman masyarakat muslim di perumahan grand paramount tidak menggunakan akad KPR syariah, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang ingin diteliti, namun juga bisa digunakan apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden lebih mendalam. ". Wawancara merupakan pertemuan antara dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak developer dan masyarakat sehingga peneliti mendapatkan informasi yang akurat mengenai tingkat pemahaman masyarakat muslim tidak menggunakan akad KPR syariah.

b. Observasi

¹ (Sugiyono, 2022, hlm. 104)

Merupakan suatu kegiatan mendapatkan informasi yang diperlukan untuk menyajikan gambaran riil tentang suatu peristiwa atau kejadian untuk menjawab pertanyaan penelitian, untuk membantu mengerti perilaku manusia dan untuk evaluasi yang bertujuan melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

Marshall menjelaskan bahwa *“through observation, the researcher learn about behavior and the meaning attached to those behavior”*. Melalui observasi, peneliti akan belajar tentang perilaku dan makna dari perilaku tersebut. Peneliti mengamati secara langsung kejadian pada objek penelitian di perumahan Grand Paramount.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Peneliti mengumpulkan data-data seperti teks tertulis, gambar, dan lain-lain yang terkait dengan objek penelitian di perumahan Grand Paramount.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tingkat pemahaman masyarakat muslim di perumahan grand paramount tentang konsep KPR syariah

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara di lapangan, peneliti menemukan bahwa tingkat pemahaman masyarakat tentang konsep KPR syariah di perumahan Grand Paramount masih tergolong rendah. Hal ini tentunya dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan, kurangnya edukasi tentang konsep KPR syariah dan yang paling utama minimnya informasi yang diterima oleh masyarakat tentang KPR syariah itu sendiri. Berikut hasil wawancara peneliti kepada narasumber, sebagai berikut:

a. Masyarakat tidak memahami konsep KPR syariah

Pemahaman masyarakat merupakan indikator utama dalam memilih segala aspek pada dirinya dengan resiko dan manfaat yang juga dinikmati oleh dirinya sendiri, begitupun terhadap properti yang akan diambil seperti rumah, kendaraan, dan properti lainnya.

Namun pada hasil wawancara dengan bapak Muhammad Khilwan tentang tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsep KPR syariah masih tergolong rendah. Hal ini dikarenakan, kurangnya pemahaman masyarakat, sehingga mereka secara langsung mengambil keputusan tanpa memahami bagaimana konsep dari KPR syariah itu sendiri.

Begitu juga yang disampaikan oleh bapak Eldi Paizetra tentang ketidakpahaman konsep KPR syariah dan konvensional bahwa masyarakat tidak menerima penjelasan tentang konsep KPR syariah, sehingga masyarakat tidak memahami bagaimana konsep dari KPR syariah itu sendiri dan masyarakat juga tidak memahami manfaat dari kedua konsep tersebut.

Kepemahaman merupakan hal yang utama dan sangat perlu dikembangkan. Sebagaimana Benyamin S. Bloom dalam Muthya mengatakan bahwa ada tujuh indikator yang dapat dikembangkan dalam tingkatan pemahaman, yaitu: interpretasi, mencontohkan, mengklasifikasikan, meringkas, menyimpulkan, membandingkan dan menjelaskan.

Dengan demikian tingkat pemahaman masyarakat perlu ditingkatkan dalam memilih konsep KPR yang ditawarkan, baik dalam bentuk konvensional maupun syariah melalui penyuluhan kepada masyarakat ataupun dengan seminar dan lain sebagainya, untuk memahamkan masyarakat tentang konsep-konsep KPR tersebut agar konsumen mendapatkan kepuasan yang baik.

b. Masyarakat Kurang Memahami Konsep Syariah

Dari hasil wawancara dengan bapak Muhammad Iqbal alasan masyarakat tidak memilih akad menggunakan KPR syariah adalah dipengaruhi oleh kurangnya pemahaman mereka tentang konsep KPR syariah itu sendiri dan minimnya informasi yang diberikan oleh pihak developer kepada masyarakat.

Hal yang sama juga dirasakan oleh saudara Ahmad Hamidi yang mengaku kurang memahami bagaimana konsep KPR syariah yang mana Minimnya pemahaman masyarakat tentang konsep KPR syariah menjadi alasan mereka tidak menggunakan akad KPR syariah, hal ini menjadi alasan umum bagi masyarakat yang telah melakukan akad menggunakan KPR konvensional dan masyarakat tidak mengetahui adanya larangan bertransaksi secara riba.

Larangan ini bukan tanpa alasan, menurut Al-Razi ada beberapa alasan pelarangan riba:

- a) Riba memungkinkan seseorang untuk memaksa orang lain memiliki properti tanpa imbalan, apa pun keuntungan yang akan diterima peminjam tidak pasti dan uang tambahan yang dikumpulkan oleh pemberi pinjaman pasti bebas risiko.
- b) Riba merusak moral karena riba membuat pemilik uang tidak mau bekerja keras dan hanya berharap dari pendapatan hasil riba.
- c) Riba merusak saling membantu dan menghormati kebaikan manusia dan rasa hutang.
- d) Larangan riba telah ditetapkan dalam *nash*.

Banyak masyarakat yang telah mengambil akad KPR konvensional mengaku tertarik dengan konsep KPR syariah namun, alasan mereka tidak menggunakan akad KPR syariah adalah karena minimnya informasi yang mereka terima dan beberapa alasan lain seperti kesulitan ketika seleksi berkas, DP yang ditawarkan dinilai lebih tinggi jika dibandingkan dengan KPR konvensional serta kemudahan yang diberikan oleh KPR konvensional. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa masyarakat lebih memilih menggunakan akad KPR konvensional.

c. Masyarakat Memahami Konsep KPR Syariah

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada bapak Moh Ali Syukur, beliau mengatakan bahwa alasannya memilih akad KPR syariah adalah karena terhindar dari unsur riba, angsurannya flat dan sesuai dengan syariat Islam. Beliau juga menambahkan bahwa yang memegang peranan penting agar masyarakat lebih memilih KPR syariah adalah dari pihak developer dan atas kesadaran diri kita masing-masing.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada narasumber atas nama ibu Sentia, beliau mengaku kecewa karena berkas yang diajukannya ditolak oleh pihak bank yang bersangkutan.

2. Alasan masyarakat muslim di perumahan grand paramount lebih memilih menggunakan akad KPR konvensional dibandingkan KPR syariah

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada masyarakat, maka diketahui bahwa alasan mereka lebih memilih menggunakan akad KPR konvensional sebagai berikut:

a. Kesulitan ketika seleksi berkas

Hasil penelitian yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada konsumen menggambarkan bagaimana ketertarikan mereka dengan konsep KPR syariah, namun alah satu yang menjadi alasan konsumen tidak melakukan akad di KPR syariah adalah karena berkas yang mereka ajukan ditolak oleh pihak bank, dan juga banyaknya persyaratan berkas yang harus diajukan membuat mereka beralih untuk mengajukan akad di KPR konvensional yang mana persyaratannya dinilai lebih sedikit jika dibandingkan dengan KPR konvensional.

b. Tingginya uang muka yang ditawarkan

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada beberapa orang masyarakat yang bernama Angga Apriza Rinaldo, Essi Guspaneza, Erliyana, Yusuf Repliansyah, Destiana dan Bella Kristi selaku informan diketahui bahwa mereka sedikit memahami bagaimana konsep KPR syariah, namun mereka tetap melakukan akad KPR konvensional karena uang muka yang dikeluarkan lebih rendah dan proses pengajuannya lebih cepat.

c. Kemudahan yang ditawarkan KPR Konvensional

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada narasumber diketahui bahwa bapak Riswal Efendi selaku konsumen tidak mengetahui apa itu KPR syariah dan KPR konvensional, beliau juga tidak mengetahui bahwa terdapat larangan bertransaksi secara riba. Yang menjadi alasan mengapa dia lebih memilih KPR konvensional adalah karena kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh KPR konvensional, yang mana kemudahan itu tidak bisa didapatkan jika dia melakukan akad secara syariah.

d. Tidak adanya penawaran dari pihak developer

Hasil penelitian yang diperoleh peneliti melalui wawancara bersama informan bahwa pihak developer tidak menawarkan konsep KPR syariah

kepada bapak Raymond, dia menegaskan bahwa jika saat itu ditawarkan konsep KPR maka dia akan melakukan akad dengan KPR syariah.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti tentang bagaimana tingkat pemahaman masyarakat muslim di perumahan grand paramount tentang konsep KPR syariah dan mengapa masyarakat lebih memilih menggunakan akad KPR konvensional, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tingkat pemahaman masyarakat muslim di perumahan grand paramount tentang konsep KPR syariah:
 - a. Masyarakat tidak memahami konsep KPR syariah
 - b. Masyarakat kurang memahami konsep KPR syariah
 - c. Masyarakat memahami konsep KPR syariah
2. Alasan masyarakat lebih memilih menggunakan akad KPR Konvensional dibandingkan KPR syariah:
 - a. Kesulitan ketika seleksi berkas
 - b. Tingginya uang muka yang ditawarkan
 - c. Kemudahan yang ditawarkan KPR Konvensional
 - d. Tidak adanya penawaran dari pihak developer.

Daftar Pustaka

- Ambok Pangiuk. (2022). *Etika Bisnis Islam Kontemporer*. CV. Maknawi.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Wiratna Sujarwedi. (2015). *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Pustaka Barupress.
- Ficha Melina & Marina Zulfa. (2022). Analisis Tingkat Pemahaman Masyarakat Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Di Kota Pekanbaru.", Hal. 340-341. *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*, 5(02).

- Kemas Welly Angga Permana. (2020). Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Central Asia TBK Palembang Dengan PT. Bank Central Asia Syariah Di Palembang. *Jurnal Media Ekonomi*, 25(2).
- Maryam Batubara & Fauziyah Rizky Fadhilah. (2022). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(02).
- Surya Bentarti, Dea Aryandhana Mulyana Haris, & Refangi Hidayatullah. (2021). Pengaruh Persepsi Masyarakat Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Syariah di Kabupaten Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 6(02).
- Ahmad Hamidi. (2023, Mei 27). *Wawancara Konsumen, Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- Eldi Paizetra. (2023, Mei 24). *Wawancara Konsumen Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- Moh. Ali Syukur. (2023, Mei 28). *Wawancara Konsumen Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- Muhamad Iqbal. (2023, Mei 27). *Wawancara Konsumen, Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- Muhammad Khilwan. (2023, Mei 27). *Wawancara Konsumen Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- Sentia. (2023, Mei 28). *Wawancara konsumen Perumahan Grand Paramount* [Komunikasi pribadi].
- <https://ppdpp.id/lpdpp-bangun-sinerginitas-pemangku-kepentingan-kpr-sejahtera-di-jambi/>, di- akses pada tanggal, 18 Oktober 2019 diunduh tanggal 19 Februari 2023. Jam 15:40 WIB. (2023, Februari 19).