

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Munculnya perbankan syariah memberikan fungsi baik yang berpengaruh signifikan bagi masyarakat, bisnis kalangan besar, menengah dan kecil. Hal ini terjadi karena perbankan syariah datang sebagai cara untuk memunculkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan dalam hal penguatan modal, penyimpanan uang dan rasa aman ketika melakukan transaksi. Perbankan yang menggunakan sistem ekonomi Islam, saat ini sedang menjadi topik pembahasan adalah Bank Syariah.¹

Persepsi masyarakat terhadap bank syariah mampu mempengaruhi bagaimana tahu dan pahamnya mereka terhadap bank syariah. Singkatnya, persepsi masyarakat dipengaruhi oleh informasi yang mereka miliki. Ketika mereka paham tentang bank syariah yang masih kurang memadai, maka perhatian terhadapnya pun masih rendah. Mengingat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai Islam, ekonomi Islam dan keseluruhan perbankan. Masih butuhnya

¹ Aisyiatu Shahiyah Suharto dan Moch Khoirul Anwar, "Minat Masyarakat Terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) Dengan Skema Murabahah Pada BNI Syariah KC Surabaya," *Jurnal Ekonomi Islam* 1 (2018): 1–11.

peningkatan dan perkembangan dalam hal kinerjanya. Pertumbuhan yang pesat menunjukkan bahwa bank syariah memiliki daya saing yang tinggi. Jika pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai bank syariah terus mengalami peningkatan, permintaan masyarakat dan antusiasme yang tinggi maka perbankan syariah akan terus berkembang. Sudah banyak kantor-kantor cabang bank syariah yang tersebar setiap daerah, tetapi banyak dari sebagian mereka yang belum tahu tentang keberadaannya.

Perkembangan Bank Syariah Indonesia yang ditambahkan oleh OJK adalah katalog perkembangan berkelanjutan pada pembiayaan rumah tangga. Penyaluran dana bank syariah terhadap pembiayaan rumah tangga pada 2019 dan 2020 paling banyak disalurkan pada pembiayaan rumah tinggal yakni sebesar 42,78% pada 2019 dan 40,50% pada 2020. Acuan bahwa minat masyarakat terhadap PPR Syariah semakin meningkat terhadap rumah tinggal penyaluran dana.²

Kebutuhan manusia terus meningkat seiring kemajuan zaman yang terjadi di masyarakat. Satu diantara kebutuhan utama yang harus

² Riska Inggit Avianti, "Pengaruh Pendapatan, Religiuisitas, Pelayanan, Dan Pemasaran Terhadap Profitabilitas Bank Syariah Dengan Keputusan Nasabah Melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Sebagai Variabel Intervening," *Journal of Applied Islamic Economics and Finance* 2, no. 2 (2022): 252–266.

dipenuhi selain pakaian (sandang) dan makanan (Pangan) adalah rumah (papan). Kewajiban papan berbeda dengan kebutuhan dua lainnya karena biayanya yang bervariasi dan lebih ekonomis serta dapat dicukupi oleh berbagai kalangan manapun. Sementara, dibutuhkannya pengorbanan yang luar biasa untuk memenuhi kebutuhan papan bagi kebanyakan orang. Hal yang demikian ini disebabkan biaya perumahan yang terus naik sedangkan tidak diiringi dengan baiknya dari pendapatan rata-rata masyarakat.³

Menurut BPS pada tahun 2019 populasi penduduk di Indonesia mencapai 267 juta, tahun 2020 sebesar 270 juta, tahun 2021 sebesar 272 juta dan di tahun 2022 menunjukkan jumlah penduduk di Indonesia mencapai 275 juta penduduk. Tetapi populasi penduduk setiap tahun akan selalu mengalami peningkatan dengan rata-rata kenaikan 3 juta jiwa pertahun.⁴

³ Nidia Riska Suardi, Nurul Huda, and Nova Rini, "Intensi Generasi Milenial Kota Banda Aceh Terhadap Produk KPR Syariah," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 03 (2022): 2545–2554, <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6419>.

⁴ BPS, "Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun," last modified 2023, accessed November 16, 2023, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>.



Perkembangan properti syariah juga dalam beberapa tahun terakhir tumbuh cukup pesat sehingga menjadi tren di Indonesia. Berdasarkan bukti yang didapatkan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), property syariah meningkat menjadi 9,34% ditahun 2022 untuk nasabah Bank Umum Syariah (BUS) dan 14,43% untuk nasabah Unit Usaha Syariah (UUS).⁵

Fenomena diatas menjadi peluang untuk Perbankan untuk memberikan sokongan pembiayaan dalam bentuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) terbagi dua yakni KPR Konvensional dan Syariah, Kedua jenis KPR ini memiliki

⁵ Nur Mayang Sari Didin Kusmayadi, Imas Nurhayati, “Pengaruh Karakteristik Layanan, Pembiayaan Dan Pendapatan Terhadap Minat Nasabah Perumahan Syariah Anggota Ikasa Bekasi” (2023): 1–12.

kemudahan seperti dalam metode pengajuan dan keringanan administrasi. Pada KPR Konvensional suku bunga cenderung naik turun (fluktuatif), namun pada KPR Syariah angsuran tetap dan jelas karena bisa difasilitasi ketidakpastiannya.

KPR hadir sebagai pilihan yang dapat menolong masyarakat dalam mempunyai rumah yang sesuai dengan keinginan dan impiannya. Lembaga Perbankan mengeluarkan produk baru berupa KPR guna menolong masyarakat memiliki rumah baik baru ataupun *second*. Terciptanya produk KPR dapat menolong masyarakat dalam menciptakan impiannya dengan rata-rata pendapatan untuk memiliki suatu aset. Pertumbuhan produk KPR meluas pada perbankan syariah yang turut menciptakan berbagai macam produk KPR Syariah lewat kelebihan-kelebihan yang ditawarkannya. Bisa disaksikan dari begitu banyak Perbankan Syariah yang turut serta menciptakan produk pembiayaan KPR Syariah menjadi produk unggulan.⁶

Pada setiap bank penawaran KPR nya biasanya berbeda-beda, tergantung bagaimana margin dan keuntungan yang tawarkan. Sehingga banyak masyarakat yang mempertimbangkan mengenai pemilihan produk KPR pada bank syariah. Cukup banyak masyarakat

⁶ Mirza Astia Amri, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional Dan Syariah" (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2019).

yang tetap tutup mata tentang hukum Islam dan perekonomian syariah, hal ini merupakan suatu hambatan yang muncul dari masyarakat. Dari sisi masyarakat, masih kurangnya tingkat kepercayaan KPR pada sistem keuangan syariah, ini terjadi karena kurangnya produk yang dapat digunakan. Maka dari itu masyarakat menganggap kurang menarik. Dari sudut perbankan, masih dibutuhkannya berbagai terobosan terbaru untuk produk pembiayaan syariah yang bisa menarik minat dan melengkapi kebutuhan mereka.

Metode kredit tanpa bunga dan cicilan menjadi suatu keunggulan KPR Syariah berbanding dengan KPR Konvensional. Ketenangan seseorang ketika menggunakan Kredit syariah serta tidak terjadinya kekhawatiran ketika suku bunga mengalami peningkatan yang dapat menyebabkan tidak mencukupi dalam membayar sisa cicillan.⁷

Fasilitas yang ditawarkan oleh bank kepada pelanggan yang ingin memiliki kredit perumahan dan fasilitas pinjaman merupakan KPR. KPR sendiri lahir karena dibutuhkan masyarakat untuk bisa memiliki tempat tinggal yang menarik minat nasabah. Produk KPR di

⁷ Nadya Putri Rahayu, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Muslim Dalam Memilih Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 7, no. 2 (2019): 70–90, <https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/5914>.

Bank Syariah dan Konvensional sudah tentu berbeda. Perbedaan ini terjadi karena prinsip yang dipakai oleh bank syariah yaitu bagi hasil dan transaksi mudharabah, sementara di Bank Konvensional digunakan sistem bunga.⁸

Sudah menjadi hal umum yang diketahui bahwa kebanyakan populasi di Indonesia memeluk agama Islam, maka dari itu dibuat suatu usaha berlandaskan prinsip syariah. Sementara beberapa orang dalam pemilihan sesuatu ada yang selalu berdasarkan pengaruh religiusitas yang dipercayai. Religiusitas adalah seseorang yang taat dalam menjalankan ajaran pada agama yang dianutnya. Orang yang taat pada ajaran agama biasanya selalu mempertimbangkan segala hal berdasarkan perintah agamanya, termasuk dalam pembelian suatu produk.⁹

Faktor penentu lain dalam pertimbangan pemilihan KPR adalah lokasi, masyarakat memilih tempat yang fasilitas yang mudah dijangkau transportasi umum dan lingkungan yang ramah merupakan beberapa yang menjadi pertimbangan. Menurut Perkim.id lokasi

⁸ Dewi Ziqni Fuqory, "Pengaruh Religiusitas Dan Kepercayaan Terhadap Minat Pengajuan KPR Syariah Di CIMB Niaga Syariah Dengan Pengetahuan Produk Sebagai Variabel Intervening" (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2021).

⁹ Hadija Hadija, Nuriatullah Nuriatullah, and Nurfitriani Nurfitriani, "Pengaruh Religiusitas Dan Lokasi Terhadap Keputusan Nasabah Memilih BRI Syariah Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah," *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah* 1, no. 2 (2020): 37–55.

strategis merupakan hal yang perlu dipertimbangkan. Letak geografis provinsi Banten dapat dikatakan cukup strategis karena daerahnya dekat dengan wilayah Sumatera dan Jakarta yang menjadi titik keberangkatan utama para pelancong mancanegara, serta dekat dengan pusat transit pending yakni Bandara Internasional Soekarno-Hatta.¹⁰

Pemilihan pembiayaan KPR Syariah juga dapat disebabkan oleh faktor Harga, karena Harga diperlukan bagi realisasi pembiayaan dari pihak Bank. Pertimbangan biaya ialah kebiasaan dalam mencukupi kebutuhan sehingga setiap bank mempunyai penawaran harga yang berbeda-beda.¹¹ Selain itu itu, faktor dan fitur promosi turut mempengaruhi minat beli masyarakat dalam memilih Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah, dimana masyarakat umumnya tertarik apabila promosi tersebut dilakukan sebaik baiknya, seperti sebagaimana manfaat yang disampaikan ketika mempromosikan Kredit Pemilikan

¹⁰ Perkim.id, "PKP Banten," *Perkim.Id*, last modified 2020, accessed November 11, 2023, <https://perkim.id/profil-pkp/profil-provinsi/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-provinsi-banten/>.

¹¹ Rahayu, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Muslim Dalam Memilih Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah."

Rumah (Syariah). Hal inilah yang membuat masyarakat semakin percaya diri dalam melakukan pembiayaan pada Perbankan Syariah.

Berdasarkan penelitian Achmad Syarief Hidayatullah, faktor karakteristik, tingkat harga dan prosedur berpengaruh secara signifikan terhadap minat nasabah terhadap KPR Syariah.¹² Hasil penelitian Dewi Ziqni memperlihatkan bahwa Faktor Religiusitas berpengaruh langsung dan positif terhadap minat KPR Syariah.¹³ Riska Inggit Avianti menunjukkan bahwa tingkat pendapatan berpengaruh positif namun tidak signifikan, religiusitas dan pemasaran berpengaruh positif dan signifikan keputusan nasabah.¹⁴ Dan penelitian Titik Nurjanah Wijayanti menunjukkan religiusitas dan promosi berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat generasi milenial di Kota Yogyakarta menggunakan produk KPR pada Bank Syariah.¹⁵ Harga, promosi dan lokasi berpengaruh positif

¹² Achmad Syarief Hidayatullah, "Analisi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilik Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya)," *Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya* (2014).

¹³ Fuqory, "Pengaruh Religiusitas Dan Kepercayaan Terhadap Minat Pengajuan KPR Syariah Di CIMB Niaga Syariah Dengan Pengetahuan Produk Sebagai Variabel Intervening."

¹⁴ Avianti, "Pengaruh Pendapatan, Religiusitas, Pelayanan, Dan Pemasaran Terhadap Profitabilitas Bank Syariah Dengan Keputusan Nasabah Melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Sebagai Variabel Intervening."

¹⁵ Titik Nurjanah Wijayanti, "Pengaruh Religiusitas, Promosi, Dan Reputasi Terhadap Minat Generasi Milenial Menggunakan Produk Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah (Studi Kasus Di Kota Yogyakarta)," *Skripsi* (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2019).

berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah dalam memilih KPR Syariah.¹⁶

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan pada latar belakang, penulis bermaksud untuk meneliti mengenai Faktor yang dapat Mempengaruhi Minat Masyarakat Dalam menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Atas dasar ini peneliti bermaksud membuat judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT MASYARAKAT DALAM MENGGUNAKAN KPR SYARIAH (STUDI PADA RAMA SHINTA RESIDENCE MAJASARI PANDEGLANG BANTEN)”**

B. Identifikasi Masalah

Sehubungan dengan latar belakang yang sudah deskripsikan, maka penulis menciptakan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Meningkatnya populasi penduduk kurang lebih 3 juta jiwa dalam kurun waktu empat tahun terakhir.
2. Perkembangan properti syariah di Indonesia yang meningkat sebesar 9,34% pada tahun 2022 untuk nasabah Bank Umum Syariah (BUS).

¹⁶ Amri, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional Dan Syariah.”

3. Masyarakat masih kurang percaya terhadap bank syariah karena menganggap sistem yang digunakan sama saja dengan bank konvensional
4. Ada beberapa pilihan menarik dari pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh Perbankan.
5. Rendahnya wawasan masyarakat mengenai KPR Syariah.

C. Batasan Masalah

Menurut identifikasi masalah, peneliti perlu membuat batasan masalahnya pada penelitian. Adapun batasan masalahnya dititikberatkan pada faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam menggunakan pembiayaan KPR Syariah dan Faktor tersebut meliputi dari Faktor religiusitas, harga, lokasi, promosi, lokasi dan karakteristik.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti uraikan, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Faktor Religiusitas memberikan pengaruh terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?

2. Apakah Faktor Harga memberikan pengaruh terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?
3. Apakah Faktor Lokasi memberikan pengaruh terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?
4. Apakah Faktor Promosi memberikan pengaruh terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?
5. Apakah Faktor Karakteristik memberikan pengaruh terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?
6. Apakah Faktor Religiusitas, Harga, Lokasi, Promosi dan Karakteristik berpengaruh secara simultan terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah?

E. Tujuan Penelitian

Berlandaskan rumusan masalah yang sudah dideskripsikan diatas, maka maksud dari analisis penelitian ini adalah:

1. Mengetahui seberapa berpengaruh faktor religiusitas terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.
2. Mengetahui seberapa berpengaruh faktor harga terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.
3. Mengetahui seberapa berpengaruh faktor lokasi terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.
4. Mengetahui seberapa berpengaruh faktor promosi terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.
5. Mengetahui seberapa berpengaruh faktor karakteristik terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.
6. Mengetahui berapa besar faktor religiusitas, harga, lokasi, promosi dan karakteristik berpengaruh simultan terhadap minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.

F. Manfaat penelitian

Dari penelitian ini ditujukan bisa memperoleh manfaat dan pemahaman lebih kepada berbagai pihak, diantaranya:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan tambahan pandangan baru dan pengalaman tentang faktor apa saja yang memengaruhi minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.

2. Bagi Perbankan

Penelitian yang dilakukan ini dengan harapan dapat bermanfaat untuk bank sebagai pendapat atau saran terhadap faktor apa saja yang memengaruhi minat masyarakat Rama Shinta Residence dalam menggunakan KPR Syariah.

3. Bagi Akademik

Hasil dari analisis penelitian ini bisa menjadi sebagai literatur dan rujukan untuk penelitian kedepannya yang ingin membahas mengenai Pembiayaan pada perbankan syariah salah satunya yaitu KPR Syariah.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapat gambaran yang lebih jelas yang berhubungan isi dan metode skripsi ini, penulis membagikan penulisannya ke dalam 5 (lima) bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan tentang latar belakang, identifikasi masalah, batas masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penelitian dahulu yang relevan, serta sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini dijelaskan mengenai kajian teori yang berhubungan dengan objek penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, uraian mengenai variabel dan hubungan antar variabel, kerangka pemikiran, serta pengajuan hipotesa.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini mendeskripsikan mengenai waktu dan tempat penelitian, populasi dan sampel, jenis metode penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini peneliti memaparkan tentang deskripsi data pengkajian, uji hipotesis, serta menguraikan hasil penelitian dan analisis.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini memuat kesimpulan, saran serta rekomendasi penelitian