

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi setiap orang. Rumah adalah tempat paling nyaman untuk pulang dari segala aktivitas sehari-hari. Selain itu, rumah juga merupakan tempat manusia beraktivitas, misalnya tempat tidur, mandi, makan, bertemu sanak saudara, dan lain-lain.<sup>1</sup> Kami melihat bahwa kebutuhan manusia dibagi menjadi tiga kategori menurut intensitasnya : kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Selain itu kebutuhan primer manusia dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu kebutuhan sandang, pangan dan papan. Permintaan papan atau rumah tumbuh secara signifikan dari tahun ke tahun. Salah satu masalah terbesar yang dihadapi masyarakat terkait kepemilikan rumah adalah kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat dengan jumlah rumah yang dibangun.

Menteri Keuangan (Menkeu) Sri Mulyani Indrawati menegaskan akan terjadi kekurangan pasokan (backlog) hingga 12 juta unit rumah di negara kita yaitu Indonesia. Keadaan ini menjadi tantangan tersendiri bagi Indonesia karena tidak dapat dipungkiri bahwa masyarakat, terutama yang tinggal di perkotaan, mendiami kawasan kumuh. Sri Mulyani memaparkan kondisi dan situasi penduduk di perkotaan Indonesia yang diperkirakan akan meningkat antara 52 hingga 68 persen di tahun-tahun mendatang. Pertumbuhan penduduk perkotaan tertinggi mencapai 4,1 persen, dibandingkan China dan India yang masing-masing hanya 3,8 persen dan 3,1 persen.

---

<sup>1</sup> Mahmud Asy-Syafrowi, *Mengundang Malaikat Ke rumah*, (Yogyakarta: Mutiara Media, 2010), h. 48.

Sri Mulyani juga mengatakan kebutuhan rumah akan meningkat dari 820.000 menjadi 1 juta unit rumah per tahun. Ini hanya mencakup 40 persen dari ini dan subsidi negara hanya 20 persen dari kebutuhan perumahan. Sisanya 40 persen diperoleh secara pribadi dari lembaga swadaya masyarakat. “Dalam masyarakat elit kami, hingga 40 persen dapat memiliki rumah tanpa dukungan pemerintah. Namun, 40 persen lainnya dapat memiliki rumah dengan bantuan pemerintah, dan 20 persen sisanya tidak dapat memiliki rumah tanpa bantuan pemerintah yang signifikan”.

Dihitung setiap tahunnya, kebutuhan satu juta rumah bisa mencapai 60 persen atau setara dengan 600.000 rumah. Ini berarti masih ada kekurangan tahunan sebesar 40 persen, atau 400.000 rumah. Jika hal ini tidak segera diatasi, maka jumlah kekurangan (tunggakan) rumah akan menambah masalah terkait kepemilikan rumah atas nama masyarakat. Oleh karena itu, Sri Mulyani mengatakan terjadi kekurangan rumah 10-12 juta unit di Indonesia akibat tingginya kebutuhan rumah yang tidak sebanding dengan kemampuan penyediaan unit rumah tersebut.<sup>2</sup>

Sesuai dengan tujuan bangsa Indonesia agar masyarakatnya dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan, dalam hal ini pemerintah tidak diam untuk mengusulkan dan menyelenggarakan suatu program untuk mencapai tujuannya yaitu program pembiayaan perumahan masyarakat atau yang biasa disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Pembiayaan rumah syariah memanglah dianggap mudah untuk dijadikan jalan alternatif masyarakat yang berminat atau berkeinginan memiliki rumah dengan mengajukan kredit pembelian. Produk pembiayaan rumah berbasis syariah juga saat ini banyak diminati masyarakat dikarenakan sistem kredit nya yang tanpa bunga dengan angsuran tetap sampai lunas yang

---

<sup>2</sup> Sri Mulyani Indrawati, “Liputan6.com, Jakarta”, <https://m.liputan6.com/bisnis/read/2900733/sri-mulyanii-ri-kekurangan-pasokan-12-juta-unit-rumah>, diakses pada 01 September 2023 pukul 02.27 WIB.

menjadi kelebihan tersendiri dari KPR Syariah ini dibandingkan dengan KPR Konvensional. Masyarakat yang mengambil produk KPR Syariah tidak perlu merasa khawatir jika dipertengahan masa kredit suku bunga tiba-tiba naik sehingga menyebabkan ketidak mampuan untuk membayar sisa angsuran.

Hal ini didasarkan dengan perbedaannya KPR Konvensional dengan KPR Syariah yang terletak pada skema atau akadnya. KPR Konvensional yang didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, namun KPR Syariah dapat dilakukan dengan beberapa pilihan skema atau akad sesuai dengan kebutuhan.

Disinilah yang menjadi letak ketidak sesuaian antara perbankan konvensional dengan perbankan syariah. Yang dimana perbankan konvensional menetapkan bunga sedangkan perbankan syariah tidak. Karena, pada dasarnya proses minjam-meminjam sesuai dengan prinsip Qardh diperbolehkan didalam agama asalkan tidak memungut tambahan (ziyadah), baik dengan istilah bunga ataupun istilah yang lainnya, yang intinya memiliki satu arti bahwa itu adalah pungutan tambahan dari asli pokok. Kalau tetap melaksanakan hal tidak baik tersebut, maka dapat menyerupai riba yang diharamkan dalam ajaran agama islam.

Bank BTN Syariah merupakan produk sektor perbankan yang menawarkan pembiayaan berbasis syariah kepada nasabah yang ingin memiliki rumah sendiri. Bahkan perlu diketahui bahwa pada awal Agustus 2020, Bank BTN Syariah menjalin kerjasama dengan PT Bank Mandiri Syariah (Mandiri Syariah) untuk memperluas layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank BTN Syariah telah membangun kemitraan yang kuat dengan pengembang perumahan dan didukung oleh kompetensi inti Mandiri Syariah seperti infrastruktur IT, jaringan distribusi yang luas di seluruh Indonesia dan likuiditas yang kuat. Tujuannya adalah untuk memastikan perluasan pendanaan yang lebih luas.

Di Tangerang sendiri BTN Syariah berada di Karawaci dengan nama BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang dengan prinsip nya yaitu sebagai lembaga *Financial Intermediary*, yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan selanjutnya mengalokasikan kembali kepada masyarakat. Dari produk penyalurannya yaitu pembiayaan KPR Syariah menjadi produk unggulan yang banyak diminati oleh masyarakat. Dengan keunggulan margin yang kompetitif, cicilan tetap sampai lunas yang dilengkapi dengan asuransi jiwa dan kebakaran serta keunggulan lainnya. Berikut data pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang 2021-2023 :

**Tabel 1. 1 Data Pembiayaan  
KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang 2021-2023**

Ket	2021	2022	2023
Calon nasabah KPR Syariah	264	635	424
Nasabah KPR Syariah	114	347	251
Nasabah KPR Syariah Milenial (20-40)	80	243	176

*Sumber : BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang, diolah*

Pada tabel 1.1 diketahui data calon nasabah yang mengajukan pembiayaan di tahun 2022 menjadi yang paling banyak dengan jumlah 635 sedangkan di tahun 2023 mencapai 424 pengajuan. Dari persetujuan yang dilakukan oleh pihak BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang di tahun 2023 berjumlah 251 sedikit penurunan dari tahun 2022 yang berjumlah 347 tetapi tidak terlalu berpengaruh dibandingkan dengan 2021 yang hanya berjumlah 114 pengajuan. Selanjutnya dari data nasabah milenial sendiri di tahun 2023 mencapai 176 orang, sedangkan di tahun 2022 menjadi angka kenaikan tertinggi di tiga tahun terakhir dengan angka 243 orang. Jumlah nasabah KPR Syariah yang berumur 20 – 40 tahun atau milenial menjadi terbanyak dengan

hampir 70% dari nasabah berumur lebih dari 40 tahun yang hanya 30% setiap tahunnya. Dalam pengajuan pembiayaan tidak semua disetujui sehingga membatasi jumlah nasabah pembiayaan KPR karena untuk meminimalisir risiko pembiayaan di BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang. Sehingga terjadi peningkatan kebutuhan akan adanya rumah bagi masyarakat dikarenakan pembatasan.

Masyarakat yang sebagian besar berkerja sebagai pegawai dan ingin memiliki rumah tetapi tidak bisa membeli nya secara tunai, sangatlah disayangkan sekali. Maupun pasangan suami istri yang baru menikah dan ingin memiliki rumah namun tidak bisa membeli nya secara tunai.

Yang menjadi masyarakat disini ialah masyarakat Desa/Kel. Sukatani Rw. 12 dan 13. Alasan peneliti memilih masyarakat Desa/Kel. Sukatani Rw. 12 dan 13 ialah dikarenakan dekat nya jarak antara Desa/Kel. Sukatani Rw. 12 dan 13 dengan produk perumahan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang, yang dimana perumahan KPR Syariah tersebut terletak di Desa/Kel. Tanjakan Mekar dengan jarak tempuh Mobil 6,7 Km (20 menit) dan jarak tempuh Motor 6,7 Km (18 menit). Dapat diketahui juga bahwa Desa/Kel. Sukatani dan Tanjakan Mekar merupakan Desa/Kel. yang termasuk didalam Kec. Rajeg, Kab. Tangerang. Selain itu, penelitian dilakukan pada masyarakat Desa/Kel. Sukatani adalah karena ingin tahu seberapa berpengaruhnya minat masyarakat daerah tersebut terhadap kepemilikan perumahan KPR Syariah.

Dapat diketahui bahwa Faktor Harga rumah yang melambung tinggi menjadi penyebab masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai. Menabung dengan tujuan membeli rumah secara tunai pun akan membutuhkan waktu yang lama. Ditambah dengan harga material yang setiap tahun nya naik.

Faktor harga syariah pada KPR Syariah ini yaitu Margin yang diberikan tetap dari awal sampai akhir angsuran, Jangka waktu pembiayaan yang sesuai, Jumlah angsuran yang pasti dan memiliki keuntungan yang baik dan Tidak ada penalti jika melunasi sebelum jatuh tempo.

Faktor penentu selanjutnya yang banyak dipertimbangkan adalah Faktor Lokasi. Faktor Lokasi pun menjadi penyebab masyarakat untuk membeli rumah yang diinginkan nya. Jika lokasi rumah yang tidak terjangkau akan fasilitas umum maupun akses jalan dan transportasi nya, itu akan sangat menyulitkan masyarakat untuk berminat mengambil rumah. Lokasi yang dekat dengan tempat berkerja pun akan menambah keinginan masyarakat untuk memiliki rumah tersebut. Lokasi yang tidak jauh kemana-mana, akses jalan yang lancar dan bagus. Serta maksud dari faktor lokasi disini ialah faktor lokasi yang dekat dengan tempat beribadah contoh nya ialah dekat dengan Masjid.

Disinilah peran Bank BTN Syariah yang akan menjembatani akan minat atau keinginan masyarakat memiliki rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak secara tunai. Serta meyakinkan masyarakat, bahwa lokasi rumah yang di inginkan sangat terjangkau dengan fasilitas umum maupun akses jalan yang sangat mudah.

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk mengambil judul : **‘PENGARUH HARGA DAN LOKASI TERHADAP MINAT MASYARAKAT MEMILIKI RUMAH MELALUI SKIM PEMBIAYAAN KPR BTN SYARIAH KCP KARAWACI TANGERANG (STUDI KASUS MASYARAKAT DESA/KEL. SUKATANI RW. 12 DAN 13)’**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah minat masyarakat untuk memiliki rumah yang terhalang oleh faktor harga dan lokasi.

1. Harga pembelian rumah yang tidak bisa kredit dan harus secara tunai yang menjadi kendala masyarakat untuk membeli rumah.
2. Serta akses lokasi yang tidak terjangkau akan menjadi sebab terhalangnya proses pembelian rumah.

Maka, Bank BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang akan menjembatani kendala-kendala tersebut.

## **C. Batasan Masalah**

Untuk menghindari terlalu luasnya penelitian yang akan dilakukan, maka dalam penelitian ini peneliti membatasi variabel-variabel yang menjadi objek penelitian sebagai berikut :

1. Berdasarkan banyaknya faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan KPR Syariah, peneliti hanya menitik beratkan pada aspek faktor harga dan lokasi saja.
2. Berdasarkan banyaknya produk KPR Syariah pada BTN Syariah, peneliti hanya menitik beratkan pada KPR BTN Bersubsidi.
3. Berdasarkan banyaknya produk perumahan KPR Syariah pada BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang, peneliti hanya menitik beratkan pada Perumahan KPR Granada Rajeg City.
4. Berdasarkan sepenggal kata dari judul peneliti yaitu ‘‘Minat Masyarakat’’ yang dimana kata *masyarakat* itu akan memiliki pembahasan yang luas, maka peneliti akan membatasi populasi masyarakat dengan pembatasan :
  - a. Masyarakat Kab. Tangerang khusus nya Desa/Kelurahan Sukatani RW. 12 dan 13
  - b. Usia 21-65 tahun

#### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah harga berpengaruh terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang?
2. Apakah lokasi berpengaruh terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang?
3. Apakah harga dan lokasi berpengaruh secara simultan terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh harga terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh lokasi terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang.
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh harga dan lokasi berpengaruh secara simultan terhadap minat masyarakat Desa/Kel. Sukatani RW. 12 dan 13 memiliki rumah melalui skim pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang.



## **F. Manfaat Penelitian**

### 1. Bagi Penulis

Adanya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat serta menambah wawasan akan pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan produk perbankan syariah yaitu pembiayaan KPR BTN Syariah. Serta penulis memperoleh kesempatan menerapkan pengetahuan teoritis yang didapat selama di perkuliahan dalam kehidupan sehari-hari.

### 2. Bagi Praktisi Keuangan

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi serta menjembatani kepada masyarakat khususnya yang berkeinginan untuk memiliki rumah melalui pembiayaan syariah.

### 3. Bagi Lembaga UIN SMH Banten

- a. Memperkaya dan memperdalam khasanah penelitian sejenis yang telah ada sebelumnya
- b. Dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan referensi untuk penelitian sejenis selanjutnya maupun bagi semua pihak yang berkepentingan.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Secara sistematis, penyusunan skripsi ini dibagi menjadi lima bab dengan sub-sub bagian, hal ini memberikan kemudahan bagi penulis dalam menyusun skripsi dan juga memudahkan para pembaca untuk mempelajarinya. Dengan perincian sebagai berikut :

- BAB I** : Pendahuluan, yang berisi latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II** : Kajian Pusaka, yang berisi pengertian minat, faktor yang mempengaruhi minat, indikator minat, pengertian KPR Syariah, akad KPR Syariah, pengertian Bank Syariah, tujuan Bank Syariah, faktor harga KPR Syariah, faktor lokasi KPR Syariah, pengertian masyarakat, penelitian terdahulu yang relevan, variabel dan hubungan antara variabel, kerangka pemikiran dan hipotesis.
- BAB III** : Metodologi Penelitian, yang berisi waktu dan tempat, populasi dan jenis metode penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.
- BAB IV** : Pembahasan Hasil Penelitian, yang berisi mengenai gambaran umum objek penelitian, pengujian hipotesis dan juga analisis data yang dilakukan.
- BAB V** : Penutup, yang berisi saran-saran yang dapat digunakan sebagai dokumen tinjauan dalam penelitian ini. Pada bagian ini akan disajikan kesimpulan dari permasalahan yang telah diuraikan, berdasarkan hasil pengujian hipotesis, bagian ini juga menunjukkan keterbatasan penelitian yang telah dilakukan, serta saran dan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya.