

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keperluan pokok atau primer umat manusia yang harus terpenuhi terdiri dari sandang, pangan dan papan. Salah satunya adalah keperluan akan hunian, dimana setiap individu memerlukan rumah sebagai tempat berlindung dan bernaung. Bahwa manusia ditakdirkan untuk memiliki kebutuhan tempat tinggal, tercantum pada QS.An-Nahl : 81.

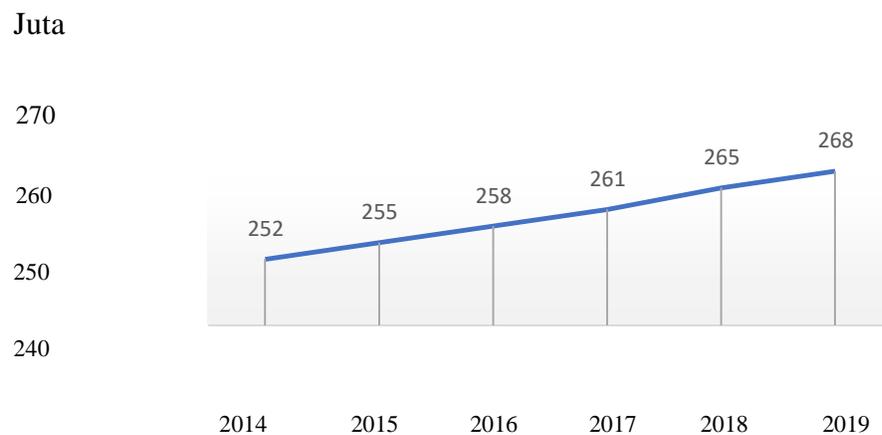
Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan suatu urgensi yang harus segera dipenuhi oleh setiap makhluk hidup, mengingat pentingnya tempat tersebut sebagai tempat tinggal sebagai tempat beristirahat, berlindung, berkumpul dengan keluarga. Mewujudkan impian memiliki rumah sesuai keinginan merupakan harapan bagi setiap individu. Namun, kendala utama yang harus menjadi tantangan adalah tingginya harga rumah, yang terjadi hambatan utama bagi masyarakat dengan pendapatan rata-rata untuk memiliki tempat tinggal sesuai impian mereka (Setiawan, 2019).

Menurut data BPS tahun 2019, populasi Indonesia mencapai 268 juta jiwa dengan tingkat pertumbuhan sebesar 1,19 persen yang merupakan angka terendah dalam 4 tahun terakhir. Namun, jumlah penduduk terus meningkat setiap tahunnya dengan pertumbuhan rata-rata sekitar 3 juta jiwa. Peningkatan

yang lebih terjadi antar tahun 2017 dan 2018, di mana terdapat penambahan sekitar 4 juta jiwa (Gambar 1.1). Semetara itu, proyeksi untuk 15 tahun mendatang, atau tahun 2035, memperkirakan populasi Indonesia akan mencapai 350 juta jiwa (BPS, 2020)

Gambar 1. 1

Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2014-2019



Sumber : BPS 2020

Permintaan rumah tetap tinggi hingga tahun 2019 mencapai 11,4 juta unit dengan kebutuhan tambahan sekitar 800.000 unit setiap tahunnya. Banyak masyarakat menghadapi kendala membeli rumah dengan harga yang tinggi karena pendapatan mereka yang peroleh cenderung rendah atau dengan rata - rata (Nugroho, 2020).

Fenomena ini menjadi peluang bagi bank untuk menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR terdiri dari dua jenis yaitu KPR Syariah dan KPR Konvensional, keduanya menawarkan kemudahan dalam proses pengajuan dan biaya administrasi yang ringan. Namun, suku bunga pada KPR Konvensional cenderung fluktuatif dan tidak stabil. Sebaliknya, KPR Syariah menawarkan angsuran yang tetap dan pasti, serta uang muka yang lebih rendah, yaitu sekitar 5 persen dibandingkan dengan 20 persen pada KPR Konvensional. Keunggulan ini membuat banyak masyarakat yang berminat untuk menggunakan KPR Syariah.

Harga rumah yang terus meningkat menjadi alasan mengapa banyak orang sulit membeli rumah cara tunai. Menabung untuk tujuan pembelian rumah pun juga akan membutuhkan waktu yang sangat lama. Biaya bahan bangunan rumah yang terus naik setiap tahunnya semakin menghambat realisasi impian memiliki rumah. Oleh karena itu, memilih untuk membeli rumah dengan sistem angsuran atau menyewa menjadi alternative yang dapat dipertimbangkan (Handin, 2019).

Disinilah peran bank menjadi penting dalam menjembatani antara kebutuhan pembelian dan penjualan rumah dengan menyediakan layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR menjadi solusi yang muncul karena banyak individu yang tidak memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai. Sementara itu, dalam perbankan konvensional, sistem bunga

digunakan dalam KPR. Namun, system bunga ini, yang sering diasosiasikan dengan praktik riba yang dilarang dalam Islam, menyebabkan ketidakpastian di kalangan masyarakat muslim terkait dengan transaksi ini (Qorizah, 2019).

Munculnya produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah telah memberikan alternative pembiayaan yang bebas dari riba (bunga). Dengan KPR syariah, pembiayaan pemilikan rumah dapat dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Produk ini mencerminkan pendekatan berlandaskan etika dalam perbankan yang diterima oleh masyarakat muslim, menghilangkan ketidakpastian yang sering muncul terkait dengan system bunga dalam KPR konvensional (Wijayanti 2020).

Permintaan KPR Syariah saat ini di dasarkan pada nilai-nilai agama yang akan mempengaruhi keputusan pembelian, terutama di antara mayoritas penduduk Indonesia, yang beragama Islam, cenderung mempertimbangkan selaga aspek berdasarkan nilai nilai Agama. Religiusitas ini tercermin dalam pemenuhan hidup yang sesuai dengan ajaran Islam, baik untuk mencapai kebahagiaan di dunia maupun di akhirat. Dalam kegiatan bermuamalah pada segi ekonomi tercermin, terutama dalam muamalah perbankan, penting untuk memperhatikan bahwa semua transaksi diizinkan kecuali yang dilarang oleh syariah (Churoisah, 2018)

Dalam lembaga perbankan syariah ada beberapa jenis akad yang diterapkan dalam penyaluran pembiayaan KPR sesuai dengan prinsip syariah.

Akad-akad tersebut mencakup akad jual beli (dalam skema Murabahah), akad kepemilikan terhadap (Musyarakah Mutanaqiasah), akad jual beli pemesanan (Istisha), dan akad sewa beli IMBT (dalam skema Ijarahh Muntahia Bittamlik). Akad Murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah, sebagai bentuk perjanjian yang umum digunakan dalam pembiayaan KPR syariah, melibatkan pihak bank sebagian penyedia pembiayaan yang melakukan pembelian properti yang diinginkan oleh nasabah. Akad ini menjadi dasar transaksi jual beli dalam pembiayaan KPR syariah, dengan prinsip-prinsip keuangan syariah, menghindari riba, dan memberikan solusi finansial yang halal bagi peminat KPR Syariah (Idris, 2021).

Masyarakat mendapatkan keuntungan dengan mengajukan pembiayaan bank syariah memiliki angsuran yang tetap (fixed) dan tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga. Hal ini terjadi karena transaksi di bank syariah di dasarkan pada akad jual beli, di mana bank syariah membeli rumah secara penuh dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran (Jonathan Lucky Sasmitha & Budi Harto, 2019).

Besaran angsuran perbulan ditentukan berdasarkan margin dan jangka waktu angsuran. Jangka waktu yang lebih pendek menghasilkan margin yang lebih tinggi, sementara jangka waktu yang lebih lama menghasilkan cicilan bulanan lebih rendah, sehingga mempengaruhi ketersediaan KPR bagi nasabah.

Pilihan jangka waktu angsuran berkaitan minat dan kemampuan finansial nasabah (Sanurdi, 2020).

Margin pembiayaan KPR syariah dan jangka waktu angsuran adalah faktor utama dalam minat nasabah memiliki produk perbankan syariah. margin pembiayaan adalah keuntungan bank dari transaksi dengan nasabah. Nasabah lebih cenderung memilih produk dengan margin lebih rendah karena mengurangi biaya pembiayaan, serta mempertimbangkan jangka waktu angsuran. Bank syariah harus memperhatikan kedua faktor ini untuk menjadikan produk mereka lebih kompetitif dan sesuai dengan kebutuhan nasabah (Muhdar HM, 2020).

Jangka waktu angsuran berpengaruh langsung pada kemampuan nasabah dalam melunasi pinjaman. Jangka waktu yang lebih panjang dapat mengurangi jumlah angsuran bulanan, sehingga membuat KPR lebih terjangkau bagi nasabah dengan pendapatan yang lebih rendah. Namun, hal ini juga bisa meningkatkan total biaya margin yang harus dibayar selama masa pinjaman. Sebaliknya, jangka waktu yang lebih pendek mempercepat pelunasan dan mengurangi total biaya margin, tetapi dengan angsuran bulanan yang lebih tinggi.

Penelitian ini memiliki relevansi yang kuat dengan tren keuangan dan perbankan saat ini. Dalam era dimana perbankan syariah semakin berkembang. Namun terdapat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi minat nasabah dalam

menggunakan produk KPR syariah menjadi sangat penting. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan prinsip syariah adalah salah satu produk keuangan yang sedang naik daun, dan pemahaman lebih mendalam tentang variabel seperti besarnya margin dan jangka waktu angsuran dapat memberikan pandangan yang lebih komprehensif dalam memahami preferensi nasabah dalam konteks syariah (Bagus, 2020).

Pemahaman masyarakat tentang bank syariah memengaruhi pandangan mereka terhadap institusi tersebut. Jika pengetahuan masyarakat kurang, perhatian terhadap bank syariah akan rendah. Karena pemahaman tentang Islam dan perbankan syariah masih minim, bank syariah perlu terus meningkatkan kinerjanya. Seiring peningkatan pengetahuan masyarakat, permintaan dan antusiasme terhadap bank syariah akan meningkat. Namun, pemahaman tentang KPR Syariah masih rendah dan sedikit yang mencobanya (Hadija, 2020).

Perbandingan dengan adanya suku Bunga membuat nasabah seringkali membandingkan margin murabahah dengan suku bunga KPR konvensional. Jika margin terlihat lebih tinggi, minat nasabah untuk memilih KPR syariah dapat menurun, meskipun secara prinsip ekonomi Islam, margin ini seharusnya lebih adil dan transparan (Arsyam, 2021).

Pembiayaan rumah melalui skema syariah, seperti yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) dan Bank Muamalat, semakin menarik

perhatian masyarakat yang mencari alternatif bebas riba. Salah satu elemen kunci dalam pembiayaan syariah adalah margin murabahah, yaitu keuntungan yang ditambahkan oleh bank pada harga jual rumah. Margin ini berbeda dengan suku bunga dalam pembiayaan konvensional karena tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan, memberikan kepastian kepada nasabah mengenai jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar (Nur, 2021).

Bank Syariah Indonesia (BSI) menawarkan berbagai skema margin untuk KPR syariahnya, dengan margin mulai dari 8,75% untuk promosi jangka pendek hingga sekitar 11,25% untuk jangka waktu yang lebih panjang.

Tabel 1.1 Angsuran KPR BSI

Tenor	Margin
1-5 tahun	8,75%
1-10 tahun	9,55%
1-15 tahun	9,9%
1-20 tahun	10,25%
1-30 tahun	11,25%
Tahun 1-2 (Fixed)	5,99%
Tahun 3-4 (Fixed)	9,99%
Tahun 5-10 (Fixed)	12,33%
Tahun 1-3 (Fixed)	4,56%
Tahun 4-5 (Fixed)	8,96%
Tahun 6-15 (Fixed)	13,96%
Tahun 1-5 (Fixed)	6,25%
Tahun 6-15 (Fixed)	13,75%
Tahun 6-30 (Fixed)	12,85%

Sumber data bankbsi.co.id

Sedangkan untuk Margin KPR Syariah di Bank Muamalat untuk tahun 2024 bervariasi tergantung pada produk KPR yang ditawarkan. Bank Muamalat menyediakan beberapa jenis produk KPR, seperti KPR iB Hijrah, KPR Muamalat iB, dan KPR iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis, dengan margin mulai dari sekitar 3,99 % sampai 8,25 %.

Tabel 1.1 Angsuran KPR Bank Muamalat

Produk	Tenor	Margin
KPR/A Primary	3-15 Tahun	3,99 %
KPR/A Secondary	3-15 Tahun	8,25 %
Take Over	3-15 Tahun	6,99 %
Multiguna	3-15 Tahun	8,25 %

Sumber data bankmuamalat.co.id

Perbandingan antara margin murabahah yang ditawarkan oleh BSI dan Bank Muamalat menjadi penting untuk dipelajari karena bisa mempengaruhi keputusan nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial mereka. Selain itu, perbandingan ini juga memberikan gambaran tentang kompetisi di antara bank-bank syariah dalam menyediakan solusi pembiayaan yang menarik dan kompetitif bagi masyarakat. Pemahaman yang lebih mendalam tentang struktur margin dan skema pembiayaan yang ditawarkan oleh kedua bank ini dapat membantu

nasabah membuat keputusan yang lebih tepat dan terinformasi dalam memilih KPR syariah.

Penelitian Fadhilah (2023) yang memiliki tujuan untuk mengidentifikasi pengaruh religiusitas, kepercayaan, dan pengetahuan produk terhadap minat KPR Syariah di bank Syariah Indonesia KC Agus Salaim Madiun. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan metode analisis data yang digunakan adalah regresi berganda dengan menggunakan software SPSS versi 25. Penelitian ini menunjukkan bahwa religiusitas (X1), kepercayaan, (X2), dan pengetahuan produk (X3) secara bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat pengajuan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (Y).

Penelitian Masruroh (2019) penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel independen yaitu gaya hidup, uang muka, harga, dan jangka waktu angsuran terhadap variabel terikat yaitu minat nasabah dalam pembiayaan. Metode penelitian ini adalah metode deskripsi kuantitatif Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa minat pembiayaan tidak dipengaruhi secara signifikan oleh variabel harga, dan jangka waktu angsuran, sementara variabel gaya hidup dan uang muka memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap minat.

Penelitian Musyaffa (2021) yang mengkaji tentang pengaruh promosi, pelayanan, dan margin terhadap minat pembiayaan pemilikan rumah nasabah

BCA Syariah (KPR). Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel promosi tidak berpengaruh pada minat nasabah untuk memilih KPR IB di BCA Syariah, sementara variabel pelayanan dan margin berpengaruh signifikan pada minat nasabah tersebut.

Penelitian Rahmania (2021) tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan penetapan margin berpengaruh atau tidak terhadap minat nasabah dalam memiliki Griya IB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Palopo. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan adanya data primer yang diperoleh dari data kuesioner. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penetapan margin mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih Griya IB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Palopo.

Penelitian Furqana (2022) bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam memiliki produk KPR Syariah. sampel yang dipilih melalui metode purposive sampling, dan analisis data dilakukan menggunakan teknik regresi linier berganda dengan melalui perangkat lunak SPSS 25. Hasil analisis data menunjukkan bahwa secara bersama-sama faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam produk KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia. bahwa nisbah (X1) dan lokasi (X3) berpengaruh positif pada minat nasabah dalam memilih produk KPR di Bank

Syariah Indonesia, sedangkan promosi (X2) tidak berpengaruh pada minat nasabah tersebut.

Penelitian M. Agus Izzi Faizin (2017) tentang produk ib Griya Bank BNI Syariah. metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, dari hasil penelitian ini adalah untuk menilai pengaruh terhadap penetapan margin produk Griya IB di BNI Syariah dan proses penentuan margin flat sesuai pedoman OJK. Jariah (2020) Tentang perhitungan margin menggunakan system perhitungan anuitas untuk mempermudah cicilan dari rumah. Penelitian ini menggunakan metode deskripsi analisis dan menggabungkan pendekatan penelitian lapangan dengan teknik wawancara serta observasi, dan pendekatan penelitian keputusan yang melibatkan kajian hadis, buku-buku dan sumber literature lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa margin murabahah pada KPR subsidi BTN Syariah adalah tetap dan dihitung anuitas.

Penelitian musbarina (2022) tentang minat nasabah terhadap kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pembantu Syariah Parepare. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau field research. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan adanya sumber data primer dan sumber data sekunder. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Minat nasabah terhadap KPR Syariah di BTN Syariah KCPS Parepare semakin meningkat, karena jumlah nasabah yang mengambil produk KPR meningkat

seiring dengan penawaran beragam lokasi perumahan sebagai fasilitas kredit kepada nasabah.

Selanjutnya penelitian handin (2019) tujuan penelitian ini adalah mengetahui seberapa besar minat masyarakat terhadap KPR dengan menggunakan akad Murabahah di BRI Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau field research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk memanfaatkan produk KPR dengan akad murabahah di BRI Syariah KCP Metro dipengaruhi oleh sejumlah faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Di antara faktor eksternal yang berpengaruh, termasuk layanan, margin keuntungan, lokasi, dan upaya promosi yang diterapkan oleh BRI Syariah KCP Metro.

Penelitian Idris (2021) tujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah milenial dalam memilih KPR Syariah. Penelitian ini menerapkan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan mengumpulkan data melalui penggunaan kuesioner. Analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda, dan proses analisis ini dilakukan dengan menggunakan perangkat lunak SPSS IBM versi 25. Hasil menunjukkan bahwa faktor religiusitas, harga, lokasi, promosi, dan karakteristik KPR Syariah secara keseluruhan signifikan mempengaruhi minat nasabah terhadap KPR syariah.

Menurut (Tirto, 2017) banyak sejumlah faktor yang menyebabkan minat terbatas terhadap pembiayaan KPR syariah, termasuk penentuan margin pembiayaan oleh bank umum syariah dan unit usaha syariah yang sering kali lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata suku bunga kredit di bank umum konvensional (Rahmania, 2021).

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, dapat dilihat bahwa ada beberapa faktor seperti margin, jangka waktu, religiusitas, promosi dan layanan memiliki dampak yang signifikan pada minat atau keputusan nasabah dalam menggunakan KPR syariah. Namun, karena keterbatasan dalam penelitian sebelumnya, serta setiap individu memiliki persepsinya masing-masing terhadap KPR syariah. Penelitian ini akan memperluas dan mengambil beberapa variabel baru yang belum ada. Variabel-variabel tersebut adalah margin dan jangka waktu angsuran yang mempengaruhi minat nasabah dalam mengambil produk KPR syariah.

Peneliti memilih untuk meneliti KPR syariah karena, meskipun KPR syariah sedang berkembang dengan baik, pengetahuan masyarakat terhadapnya bank syariah masih rendah. Selain itu, Kota Yogyakarta memiliki mayoritas penduduk Muslim, sehingga peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian di wilayah ini untuk memberikan informasi lebih kepada masyarakat tentang perbankan syariah di Kota Yogyakarta.

Sesuai dengan latar belakang yang sudah dijelaskan, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“PENGARUH MARGIN DAN JANGKA WAKTU ANGSURAN TERHADAP MINAT NASABAH MENGGUNAKAN PRODUK KREDIT PEMILIHAN RUMAH (KPR) SYARIAH (STUDI KASUS BANK UMUM SYARIAH)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan yang ada diatas adapun rumusan masalah yang ingin diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah tingkat margin murabahah berpengaruh terhadap minat nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah?
2. Apakah jangka waktu angsuran berpengaruh terhadap minat nasabah menggunakan produk KPR syariah?
3. Apakah margin dan jangka waktu angsuran berpengaruh secara simultan terhadap minat nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah?

C. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dilakukan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah margin berpengaruh terhadap minat nasabah dalam menggunakan KPR syariah.
2. Untuk mengetahui apakah jangka waktu angsuran berpengaruh terhadap minat nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah.
3. Untuk mengetahui apakah margin dan jangka waktu angsuran berpengaruh terhadap minat nasabah dalam menggunakan produk KPR syariah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam membuka jalan bagi perkembangan teori ekonomi Islam dan teori perbankan syariah, yang dapat membimbing perbaikan kebijakan perbankan syariah serta memberikan panduan bagi nasabah yang lebih tepat terkait pembiayaan kepemilikan rumah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini memberikan manfaat praktis yang dapat membantu lembaga keuangan dan nasabah dalam memahami dan memanfaatkan potensi produk KPR syariah, serta mempengaruhi keputusan yang lebih baik dalam konteks kepemilikan rumah..

E. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran keseluruhan dari isi penulisan dalam penelitian yang terdiri dari lima bab, berikut adalah ringkasan singkat untuk setiap bab:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini, penulis membahas mengenai latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat yang diharapkan penelitian, serta sistematika pembahasan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka ini akan mencakup fondasi teoritis yang menjadi acuan ataupun referensi bagi penelitian sebelumnya yang relevan dengan topic penelitian yang akan dilakukan, landasan teori mencakup pengertian margin, jangka waktu, angsuran, minat nasabah, produk pembiayaan, KPR syariah.