

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah atau hunian merupakan kebutuhan utama bagi manusia setelah kebutuhan pangan dan sandang, kebutuhan pangan dan sandang masih mudah dijangkau untuk memenuhi kebutuhan hidup serta dengan harga yang masih bervariasi untuk kalangan masyarakat.¹ Sedangkan rumah masyarakat perlu kerja keras untuk memenuhi kebutuhan, dikarenakan perumahan setiap tahun akan mengalami kenaikan harga, dimana pendapatan rata-rata masyarakat yang tidak seimbang dengan kenaikan harga perumahan, salah satunya bagi generasi milenial.² Kebutuhan tersebut akan terpenuhi, pemerintah telah menyediakan program kredit perumahan untuk masyarakat, yang diselenggarakan sesuai amanat Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.³

Permintaan tempat tinggal akan terus meningkat dengan bertambahnya masyarakat setiap tahunnya. Ketidakeimbangan Penyediaan tempat tinggal perumahan terjadi pada sisi penawaran dan permintaan. Meningkatnya permintaan tidak sebanding dengan ketersediaan rumah, dengan adanya faktor terbatasnya lahan, kurang efektifnya prosedur, dan naiknya harga bahan mentah.⁴ Masalah utama yang menjadi kendala adalah faktor pendapatan/pembiayaan. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan, pemerintah telah menetapkan dan menyelenggarakan program untuk memenuhi kebutuhan tersebut melalui Kredit kepemilikan rumah masyarakat, tergantung pada situasi saat ini. Dalam KPR, masyarakat tidak perlu menyediakan uang

¹Luluk Nur Azizah, "Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green Tambora Lamongan)," *Media Mahardika* 17, no. 3 (2019): 444–50.

²A H Waluya et al., "Intensi Generasi Milenial Kota Banda Aceh Terhadap Produk KPR Syariah," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 3 (2022): 2545–54, <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6419>.

³Sri Kumala Dewi, "Analysis'Of The Application Of Systems And Procedures For Granting Subsidizes Housing LOANS (KPR) To The Bank Tabungan Negara Cabang Medan Analisis'Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Caba," *Management Studies and Entrepreneurship Journal* 4, no. 1 (2023): 983–92, <http://journal.yrpiiku.com/index.php/msej>.

⁴Ahmad Zainur Rozikin and Amin Wahyudi, "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah," *AL-MIKRAJ Jurnal Studi Islam Dan Humaniora (E-ISSN 2745-4584)* 4, no. 1 (2023): 756–67, <https://doi.org/10.37680/almikraj.v4i1.4137>.

secara tunai, masyarakat hanya menyediakan uang muka sebesar 5%-20% (sesuai dengan ketentuan masing masing bank). KPR merupakan Kredit yang memiliki jangka waktu panjang serta angsuran yang dibayar dengan diiringi harapan yang sesuai dengan peningkatan penghasilan.⁵

Perbankan syariah berkembang, dari masyarakat banyak yang menggunakan pembiayaan syariah untuk mendapatkan perumahannya, ada berbagai syarat saat akan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), termasuk calon nasabah, harus mengetahui terlebih dahulu syarat-syarat kelengkapan berkas dokumen. Jika persyaratan ini terpenuhi, bank diberikan. Proses permohonan keuangan diakui disetujui sejak BTN Syariah menerima calon nasabah dengan mengirimkan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi sampai dengan selesainya akad setelah dokumen disetujui, dalam hal ini nasabah dapat memenuhi kewajiban pembayarannya setiap bulan di awal kontrak dengan jumlah yang disepakati.⁶

PT BTN pada tahun 1994 yang sudah memiliki fungsi sebagai bank devisa. Menteri BUMN menunjuk Bank BTN sebagai Bank umum untuk focus di produk pinjaman perumahan. Penerapan pertama unit usaha syariah yang dilaksanakan BTN ini dapat memiliki potensi berkembangnya sebagai unit layanan KPR yang sesuai syariah.⁷ Adapun proses layanan pada BTN Syariah KCP Kudus dari pembukaan yaitu menggunakan sistem *dual banking system*. BTN melakukan penggunaan Unit Usaha Syariah yang menghasilkan potensi sehingga mengembangkan layanan KPR syariah yang disalurkan pendanaan diantaranya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disesuaikan dengan prinsip syariah, BTN Syariah Kudus memiliki beberapa produk KPR yakni KPR Subsidi, KPR iB dan KPR mendukung dengan akad murobahah (jual beli) dan Indendt Ib KPR dengan akad istishna (berlangganan). Dengan bantuan pinjaman hipotek, banyak orang ingin mendapatkan rumah dengan pinjaman, dan sudah terjamin keamanannya, serta seseorang akan mendapatkan

⁵Hadija 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, <https://doi.org/10.24239/jipsya.v1i2.10.37-55>.

⁶Regina Cahya, "Wawancara BTN Syariah KCP Kudus" (2023).

⁷Imam Azizuddin dan Saeful Bahri, "Implementasi Ta'widh Pada Pembiayaan Kpr Studi Kasus Di Btn Syariah Cabang Jombang," *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* 6, no. Juni (2021): 33.

layanan yang baik dan mendapatkan keuntungan seperti biaya uang muka ringan, legalitas kepemilikan, dan sarana investasi.⁸

KPR Subsidi diluncurkan guna membantu kebutuhan di masyarakat dalam perumahan. KPR Subsidi merupakan sebuah program yang bekerja sama antara kementerian perumahan rakyat dengan tingkat margin rendah dan angsuran ringan. KPR Subsidi Syariah menjadi jalan alternative untuk pembiayaan kepemilikan Rumah bagi masyarakat terutama nasabah milenial yang ingin mengajukan kredit kepemilikan rumah tanpa bunga. Selain itu dalam jangka waktu pelunasan, lembaga keuangan memebrikan angsuran waktu sekitar 15-20 tahun, dengan jangka waktu tersebut nasabah milenial yang berpenghasilan rendah atau MBR sangat membantu akan kebutuhan rumah yang diinginkan. KPR Subsidi tentunya berbeda dengan kredit pemilikan rumah non subsidi baik dari syarat dan ketentuannya. Pada pembiayaan KPR Subsidi, terdapat beberapa ketentuan yang perlu dilakukan developer yang menjadi pihak pembuat dan pengembang rumah masyarakat yang menjadi calon pembeli rumah bersubsidi. Untuk syarat dan ketentuan yang berlaku yakni mengenai pembangunan type 30/60 dan untuk harga rumah disesuaikan berdasarkan wilayah.⁹

Nasabah yang akan mengambil kredit kepemilikan rumah secara syariah. Pelayanan dalam bank syariah terutama dalam transaksi KPR Syariah yang dipilih oleh beberapa nasabah dikarenakan wilayah Indonesia masih banyak penduduk yang beragama Islam, jadi kemungkinan besar bisnis tersebut berlandaskan syariah.¹⁰ KPR subsidi di BTN Syariah memiliki banyak peminat terutama nasabah milenial yang mengambil KPR Subsidi. Banyak nasabah milenial terutama nasabah yang memiliki pekerjaan tetap maupun berpenghasilan rendah. Minat merupakan aspek psikologi dalam individu yang ditunjukkan untuk meletakkan perhatian pada kegiatan dan mendorong agar dilakukan. Apabila minat disalurkan dalam sebuah kegiatan akan semakin kuat, dan sebaliknya jika tidak disalurkan akan melemah, jadi terjadinya suatu kegiatan dan hasil yang diperoleh merupakan awal mula dari minat.¹¹ Minat nasabah

⁸“BTN Syariah,” 2024.

⁹Cahaya, wawancara BTN Syariah KCP Kudus.

¹⁰Hadija, Nuriatullah, and Nurfitriani, “Pengaruh Religiusitas Dan Lokasi Terhadap Keputusan Nasabah Memilih BRI Syariah Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah.”

¹¹Restu Guriting Panggalih and Zaki Baridwan, “Minat Individu Terhadap Penggunaan Internet Banking: Pendekatan Modified Theory Of Planned Behavior,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB* 1, no. 2 (2013): 7.

merupakan seseorang yang memiliki minat terhadap suatu kegiatan atau pembelian pada produk dan jasa yang dilakukan dengan rasa senang dan menjadi motivasi bagi untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Minat nasabah milenial dalam mengambil KPR Subsidi Syariah ini sebagai salah satu bentuk keminatan nasabah milenial dalam produk KPR Subsidi, pelayanan, dan sistem penyaluran pembiayaan di BTN Syariah KCP Kudus.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang peneliti dapatkan Penelitian oleh Qurrotu Aini, Mohamad Toha, dan Sundari tahun 2023, hasil penelitiannya menunjukkan bahwa 1) Nasabah mengetahui adanya produk faedah ib dari inisiatif diri sendiri datang ke kantor dan mengetahui adanya tabungan *faedah ib*, 2) Nasabah menggunakan tabungan faedah atas dasar penyesuaian latar belakang individu, nasabah merasa dilayani dengan baik, 3) Nasabah memilih produk dengan biaya yang lebih rendah 4) Nasabah memilih produk tabungan faedah untuk memenuhi kebutuhan bisnisnya.¹² Perbedaan dalam penelitian oleh Qurrotu Aini, Mohamad Toha, dan Sundari dengan penelitian sekarang yaitu pada pembahasan tabungan faedah IB, peneliti sekarang membahas minat nasabah terhadap produk pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus.

Penelitian oleh Riffani Anggraini, dan Nurul Inayah tahun 2022. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa faktor internal dan faktor eksternal yang menjadikan nasabah non muslim menjadi nasabah di PT.BPRS Gebu Prima Medan, pada faktor internal seperti pekerjaan dan motivasi, sedangkan pada faktor eksternal seperti promosi, pelayanan, lokasi, dan tingkat sosial. Dan faktor eksternal menjadi faktor yang dominan.¹³ Perbedaan dalam penelitian oleh Riffani Anggraini, dan Nurul Inayah dengan peneliti sekarang yaitu pada bagian nasabah non Muslim, pada penelitian sekarang membahas minat nasabah milenial terhadap produk KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus.

Nidia R, Nurul H, dan Nova R tahun 2022. dari hasil dari penelitian tersebut, tingkat pendidikan dan pendapatan tidak berpengaruh pada intensi, sedangkan dalam usia dan alasan

¹²Sundari Qurrotu Aini, Mohamad Toha, “Analisis Minat Nasabah Terhadap Tabungan Faedah IB (Studi Kasus BRI Syariah KCP Mojosari - Mojokerto),” *Jurnal Pendidikan Ekonomi Dan Kewirausahaan Vol. 1, No. 1, 2023 DOI: 10.31537/jpeka.v1i1.952* 1, no. 1 (2023): 5–24, <https://doi.org/10.31537/jpeka.v1i1.952>.

¹³Rifani Anggraini, Nurul Inayah and Nurul Inayah, “Analisis Minat Nasabah Non- Muslim Untuk Melakukan Pembiayaan Pada PT. BPRS Gebu Prima Medan,” *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah* 4, no. 1 (2022): 74–90, <https://doi.org/10.24239/jipsya.v4i1.81.74-90>.

berpengaruh pada intensi generasi milenial untuk memiliki KPR Syariah.¹⁴ Perbedaan dalam penelitian oleh Nidia R, Nurul H, dan Nova R dengan peneliti sekarang yaitu dalam pembahasan minat generasi milenial, sedangkan peneliti sekarang membahas minat nasabah milenial terhadap produk KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus.

Sehingga, dari latar belakang tersebut, Maka penulis tertarik membuat penelitian berjudul “Analisis Minat Nasabah Milenial Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi (Di BTN Syariah Kcp Kudus)”.

B. Fokus penelitian

Fokus penelitian merupakan batas yang ada di dalam penelitian. Sehingga batasan penelitian yang dilakukan adalah menganalisis ketertarikan, dan faktor pendukung minat nasabah milenial terhadap produk KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan focus masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa saja hal yang menjadi ketertarikan nasabah milenial terhadap produk KPR Subsidi ?
2. Bagaimana faktor pendukung pada minat nasabah milenial terhadap pelayanan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hal - hal apa saja yang menjadi ketertarikan nasabah milenial dalam produk pembiayaan KPR Subsidi Syariah di BTN Syariah KCP Kudus.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung pada minat nasabah milenial terhadap pelayanan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Kudus.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan membantu memudahkan penelitian lebih lanjut dalam mencari referensi dan wawasan dalam menganalisis minat nasabah milenial terhadap produk KPR Subsidi.

¹⁴Waluya et al., “Intensi Generasi Milenial Kota Banda Aceh Terhadap Produk KPR Syariah.”

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini, penulis dapat menyelidiki macam macam faktor yang mempengaruhi generasi Millenial dalam mengambil KPR Syariah dan membantu mendapatkan pengalaman dan wawasan dalam meningkatkan pemahaman tentang potensi pengembangan individu.

b. Bagi Nasabah Milenial

Dengan adanya penelitian ini, nasabah milenial dapat memahami dan memiliki kepuasan terhadap pelayanan pembiayaan KPR Subsidi Syariah di BTN Shyariah KCP Kudus.

c. Bagi Perbankan

Bagi bank diharapkan selalu memberikan informasi kepada nasabah terkait informasi terbaru dalam produk Pembiayaan KPR Subsidi.

F. Sistematika Penulisan

Gambaran keseluruhan dari isi penelitian ini, peneliti menyusun uraian yang terdiri dari 5 bab.

Bab pertama pendahuluan, meliputi: latar belakang yang berisikan tentang pembahasan masalah yang akan di teliti, indentifikasi, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua : meliputi tinjauan teori, yang membahas landasan teori yang akan dijadikan referensi dari peneliti sebelumnya, landasan teori yang berkaitan dengan yang akan dilakukan peneliti antara lain, minat, nasabah, produk KPR Subsidi.

Bab ketiga meliputi : metode penelitian, membahas tentang tempat, waktu penelitian, sumber data, jenis, teknik pengumpulan data, dan teknik untuk memastikan keabsahan data.

Bab keempat : berisi hasil pembahasan. Membahas profil BTN Syariah KCP Kudus, serta membahas hasil penelitian yang sudah didapatkan oleh peneliti.

Bab kelima : yang berisi penutup. Membahas kesimpulan dan saran secara ringkas seluruh hasil dari penelitian yang memiliki hubungan dengan masalah.