

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setelah sandang dan pangan, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, sehingga menjadi kebutuhan pokok yang harus diupayakan. Mengingat pentingnya memiliki tempat untuk beristirahat, berlindung, dan menghabiskan waktu bersama keluarga, maka kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan mendesak yang harus segera dipenuhi oleh semua makhluk hidup. Setiap masyarakat mendambakan memiliki lokasi tempat tinggal yang sesuai dengan keinginan mereka. Namun, masih cukup sulit bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah idaman dengan upah rata-rata mereka, karena keterbatasan yang dibebankan oleh biaya perumahan yang tinggi.¹

Menemukan tempat untuk disebut rumah semakin sulit seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia. Menurut hasil Sensus Penduduk 2024, ada 281.603,8 ribu orang yang tinggal di Indonesia secara keseluruhan pada tahun 2024.² Dampak dari penambahan penduduk ini adalah meningkatnya kebutuhan rumah. Jumlah lahan yang tersedia untuk pembangunan rumah semakin berkurang karena pertumbuhan penduduk. Tingginya harga rumah juga merupakan akibat dari hal ini. Salah satu penyebab utama tingginya harga rumah adalah karena banyak orang yang

¹ Alfia Qorizah and Prayudi Setiawan Prabowo, "Pengaruh Bauran Pemasaran Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil KPR Syariah Bank Jatim Syariah Surabaya," *Jurnal Ekonomi Islam* Vol.2, no. No.2 (2019): hlm 149-161.

² Otoritas Jasa Keuangan, "Statistika Perbankan Syariah Bulan Maret 2024," no. March (2024).

tidak mampu membelinya. Menurut data Sensus BPS 2024, 15,05% rumah tangga dilaporkan tidak memiliki tempat tinggal; persentase ini mungkin akan terus meningkat.³

Adanya permasalahan di atas, terutama tingginya biaya bangun rumah, menjadi peluang yang dimanfaatkan oleh lembaga keuangan untuk memberikan fasilitas bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun dapat membayarnya secara mencicil. Oleh karena itu Bank syariah memberikan solusi praktis kepada masyarakat dalam memperoleh aset berupa rumah tinggal sesuai syariat dalam waktu singkat. Sebaliknya bank memperoleh keuntungan sebagai imbalannya. Sedangkan bagi nasabah bank, produk pembiayaan rumah syariah juga menyediakan sumber keuangan untuk kepemilikan rumah bagi pencari nafkah dan pembeli rumah pertama kali. Sedangkan bagi bank syariah, produknya memberikan segmen keuntungan baru yang aman dan sehat.

Pembiayaan untuk pemilikan rumah tinggal melalui bank syariah semakin diminati oleh masyarakat dan menjadi salah satu pilihan masyarakat untuk pemilikan rumah tinggal. Bank syariah memberikan pembiayaan perumahan dan properti dalam bentuk KPR Syariah. Salah satu bank yang menyediakan pembiayaan perumahan syariah adalah BTN Syariah. BTN Syariah sebagai salah satu Bank Syariah yang dapat dipercaya dalam pembiayaan pembelian tempat tinggal dan jenis hunian lainnya. Proses KPR yang disediakan oleh BTN Syariah tergolong mudah,

³ Otoritas Jasa Keuangan, 2024.

sehingga menjadikannya sebagai bank terdepan dalam pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah. BTN Syariah merupakan bank syariah yang menyediakan berbagai jenis fasilitas pembiayaan rumah berdasarkan kebutuhan dan kondisi nasabahnya..⁴

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat Indonesia akan rumah yang berkualitas dan harga terjangkau, BTN Syariah mengalami pertumbuhan rata-rata dua digit per tahun selama 20 tahun terakhir. Dengan pertumbuhan rata-rata 21,31 persen per tahun, pembiayaan BTN Syariah meningkat dari Rp 1,99 triliun di tahun 2009 menjadi Rp 44 triliun di tahun 2024. Apresiasi juga diberikan kepada BTN Syariah atas prestasinya dalam melakukan inovasi dan pembiayaan perumahan nasional. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) menganugerahi BTN Syariah beberapa penghargaan di tahun 2024, termasuk peringkat kedua kategori Bank Penyalur Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan Kontribusi Penyaluran Tertinggi.⁵ Di tahun yang sama, Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH) juga menganugerahkan BTN Syariah dengan Anugerah Rapat Tahunan dan Perbankan BPKH 2024.

Selain itu, BTN Syariah juga mendapat pengakuan di tingkat global dengan dinobatkan sebagai *Indonesia Best Domestic Islamic Bank*

⁴ Fira Adelia Nur Chalizah and Ana Silviana, "Penerapan Sistem Profit Pada Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Kota Semarang," *Notarius* Vol.16, no. No.2 (2023): hlm 701-713.

⁵ Ramon Armando, "HUT Ke 20 BTN Syariah Jadi Momentum Terbentuknya BUS BTN," *Btn.Co.Id*, <https://www.btn.co.id/id/ID/About/Gallery/News/News/Listing/2025/02/14/HUT-KE-20-BTN-SYARIAH-JADI-MOMENTUM-TERBENTUKNYA-BUS-BTN>. Diakses pada tanggal 26 Februari 2025, Pukul 01.32 WIB.

pada *Euromoney Islamic Finance Award* 2024 dan meraih penghargaan *Banking Service Excellence* 2024 untuk berbagai kategori, termasuk cabang dan ATM terbaik. Selama 20 tahun terakhir, BTN Syariah telah berubah seiring dengan perubahan perusahaan induknya untuk membantu perumahan nasional dengan lebih baik. Dengan menawarkan pembiayaan perumahan syariah melalui akad Musyarakah Mutanaqisah, Murabahah, dan Istishna, BTN Syariah turut mempercepat program Sejuta Rumah yang bertujuan untuk mengurangi backlog perumahan di era pemerintahan Joko Widodo. Hal ini memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah idaman dengan kepastian pembayaran cicilan. Program Tiga Juta Rumah per Tahun yang dirancang oleh pemerintahan Presiden Prabowo Subianto untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dari sektor perumahan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, akan terus mendapatkan manfaat dari keahlian dan pengalaman BTN Syariah dan perusahaan induknya.

Berdasarkan hukum Syariah, Bank Tabungan Negara (BTN) menawarkan produk kredit pemilikan rumah (KPR) yang merupakan salah satu produk dari BTN Syariah. BTN, salah satu bank terkemuka di Indonesia, berdedikasi untuk membantu masyarakat Indonesia dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Oleh karena itu, rencana pembiayaan yang digunakan dalam produk KPR ini berusaha untuk memfasilitasi kepemilikan rumah bagi individu dengan harga yang wajar dan tetap

mengikuti hukum syariah..⁶ BTN Syariah menawarkan dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu KPR subsidi dan KPR non-subsidi. KPR BTN Sejahtera Ib dan BTN Tapera Ib merupakan contoh KPR subsidi. KPR BTN Platinum Ib, BTN Indent Ib, dan Pembiayaan Properti BTN iB adalah contoh KPR non-subsidi.

BTN Kantor Cabang Syariah Padang adalah salah satu bank yang mengeluarkan produk pembiayaan KPR. BTN KCS Padang hadir di Sumatera Barat pada tahun 2021 akhir, dan beroperasi pada awal tahun 2022. BTN KCS Padang merupakan kantor cabang pertama yang berdiri di Sumatera Barat. Hadirnya BTN KCS Padang menjadi daya tarik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mengandung riba dan sesuai syariah Islam. BTN KCS Padang menyediakan berbagai produk dan layanan syariah lainnya. Dengan banyaknya minat masyarakat Kota Padang yang tertarik pada produk pembiayaan KPR yang ditawarkan. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk menjadikan BTN KCS Padang sebagai objek penelitian karena ingin melihat bagaimana preferensi masyarakat terhadap produk pembiayaan KPR yang ada pada BTN KCS Padang, hal ini merupakan penemuan baru karena melihat preferensi dari segi konsumen. Dengan harapan hasil dari penelitian ini dijadikan inovasi dan pengembangan diri dari BTN KCS Padang.

⁶ Ibnu Syawali Manurung, "Strategi Pemasaran Bank BTN Syariah Untuk Meningkatkan Jumlah Nasabah Terhadap Produk KPR Pada BTN Syariah KCP Setiabudi Menggunakan Analisis Soar," *Maslahah: Jurnal Manajemen dan Ekonomi Syariah* Vol.2, no. No.2 (2024): hlm 344.

Produk pembiayaan rumah syariah biasanya diatur dengan beberapa jenis kontrak yang sesuai prinsip syariah islam. Akad murabahah, atau akad jual beli, digunakan dalam pembiayaan KPR syariah, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Murabahah didefinisikan sebagai “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba” dalam DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.⁷ Prinsip-prinsip syariah harus menjadi dasar dari setiap pengaturan yang berkaitan dengan pembiayaan bank syariah..⁸

Pada saat ini produk KPR banyak di keluarkan oleh bank di indonensia , tidak hanya dikeluarkan oleh bank syariah melainkan juga di keluarkan oleh bank konvensional. Dengan adanya persaingan antara bank syariah dan konvensional, oleh karena itu masyarakat menganggap bahwa produk KPR bank syariah dan konvensional itu sama bahkan tidak ada bedanya. Dengan alasan inilah bank syariah mengeluarkan pembiayaan KPR dengan Prinsip syariah dan memasukkan maqashid syariah di dalamnya.

Praktik fasilitas pembiayaan rumah syariah mendorong dimasukkannya kepatuhan syariah untuk meningkatkan tata kelola syariah dalam produk yang ditawarkan. *Maqashid syariah* adalah konsep

⁷ Firda Nur Haqiqi, Kusnul Ciptanila Yuni K, and Imam Sopingi, “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Di BTN Syariah Jombang Dalam Mensejahterakan Masyarakat,” *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum ...* Vol.14, no. No.2 (2023): hlm 194.

⁸ Taufik Kurrohman, “Akad Pembiayaan Syariah Yang Sesuai Dengan Maqasid Syariah Dalam Perbankan Syariah,” *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* Vol.11, no. No.1 (2020): hlm 115.

fundamental dalam hukum islam yang mencakup tujuan utama syariah yang harus dipenuhi dalam semua aspek kehidupan, termasuk transaksi ekonomi dan keuangan. Dalam pembiayaan perumahan berbasis syariah, seperti program KPR, *Maqashid syariah* berperan penting dalam mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih dan mengakses produk keuangan tersebut.⁹

Menurut Amin hanya terdapat sedikit bukti yang diajukan mengenai penyisipan elemen *maqashid syariah* di fasilitas tersebut karena terlalu bergantung pada tujuan komersial dan mengorbankan tujuan keuangan sosial Islam. Akibatnya, kemampuan mereka mengelola pasar hipotek masih terbatas dan tidak meyakinkan. Selain itu, bank syariah telah menawarkan produk pembiayaan rumah syariah dari sudut pandang mereka, yang diyakini efektif dan sesuai syariah. Namun, produk pembiayaan rumah syariah yang ditawarkan belum dibangun dari *maqashid syariah*, dimana nasabah bank ikut berperan. Oleh karena itu, persepsi dan preferensi nasabah bank yang mempengaruhi permintaan fasilitas tersebut masih kecil dan tidak ada dimensinya di banyak bank syariah.

Salah satu cara untuk mengukur preferensi Nasabah yang memasukan elemen *maqashid syariah* adalah dengan menggunakan indeks yang dikenal dengan indeks preferensi nasabah berbasis syariah (*Maqashid Consumer Preference Index/MCPI*).

⁹ Fajri Haykal Ramadhan, "Maqashid Sharia and Customer Decisions in Islamic Housing Finance : Evidence From West Java," *Journal of Sharia Financial Management* Vol.5, no. No.2 (2024): hlm 168.

MCPI adalah metode pengukuran preferensi nasabah yang memasukkan elemen *maqashid syariah* di dalamnya dan menggunakan indeks. MCPI yang dikembangkan oleh Hanudin Amin (2021) ini memiliki tiga komponen yaitu : pertama, Edukasi Nasabah (*Educationing Costumer*) yaitu mengacu pada keyakinan nasabah bahwa BTN Syariah memberikan edukasi seperti sosialisasi kepada nasabahnya tentang pembiayaan KPR yang ditawarkan, dengan pengetahuan keuangan yang lebih baik, nasabah akan memiliki kepercayaan yang lebih baik dan ketersediaan untuk menggunakan fasilitas bank. Kedua, Menetapkan Keadilan (*Establishing Justice*) yaitu mengacu pada keyakinan nasabah bahwa BTN Syariah mempromosikan transaksi yang adil dalam produknya, keadilan memastikan bahwa transaksi yang melibatkan produk tidak memihak dan memberikan ketenangan bagi nasabahnya. Dan Ketiga, Mempromosikan Kesejahteraan (*Promoting Welfare*) yaitu mengacu pada keyakinan nasabah bahwa BTN Syariah menyediakan produk pembiayaan KPR yang terjangkau bagi masyarakat yang membutuhkan, kesejahteraan memastikan bahwa masyarakat dapat memiliki rumah untuk meningkatkan kesejahteraan mereka.¹⁰

MCPI digunakan sebagai metode analisis dalam penelitian ini dikarenakan MCPI membantu bank syariah memahami preferensi konsumen, mendukung pengembangan strategi pemasaran yang efektif untuk meningkatkan penerimaan dan daya saing produk KPR syariah,

¹⁰ Hanudin Amin et al., "Maqasid-Based Consumer Preference Index for Tawarruq Personal Financing (TPF)," *International Journal of Islamic Economics and Finance (IJIEF)* Vol.5, no. No.1 (2021); hlm 27.

MCPI mengatasi keterbatasan mengatasi keterbatasan penelitian sebelumnya dengan operasionalisasi item yang lebih baik dan pendekatan berbasis maqasid, memberikan kontribusi baru pada literatur perilaku konsumen syariah. MCPi mengintegrasikan tiga dimensi maqashid syariah mendidik pelanggan, menegakkan keadilan, dan mempromosikan kesejahteraan untuk mengevaluasi preferensi konsumen sesuai nilai-nilai Islam, memastikan relevansi dengan kepatuhan syariah.

Pada Penelitian yang dilakukan oleh Hanudin Amin, dkk 2021 dengan judul “*Maqashid based Consumer Preference Index for Tawarruq Personal Financing*”. Pada dimana pada penelitian ini menggunakan tiga komponen yang dikembangkan Hanudin Amin yang terdiri dari yaitu Edukasi Nasabah (*Educationing Costumer*), Menetapkan Keadilan (*Establising Justice*), Mempromosikan Kesejahteraan (*Promoting Welfare*). Penelitian dilakukan untuk melihat preferensi nasabah dengan maqashid untuk pembiayaan tawarruq. Hasil dari penelitian ini membuktikan penerapan *maqasid Syariah* untuk menjelaskan perilaku konsumen pembiayaan pribadi tawarruq, melalui pembentukan dan pengembangan MCPi, yang secara khusus menangkap konteks saat ini. Kami telah mengkonfirmasi validitas MCPi dalam konteks saat ini melalui pendekatan positivisme, di mana survei kuesioner ikut berperan. Sebanyak 7 bank syariah telah termasuk dalam analisis melalui nasabah mereka, yang memiliki rekening bank setidaknya rekening biasa. Semua bank yang diteliti memiliki nilai moderat dari MCPI, yang menyiratkan bahwa

maqashid Syariah telah diterapkan namun upaya formal yang mewajibkannya masih dalam tahap awal.¹¹

Pada Penelitian yang dilakukan oleh Hanudin Amin 2021 dengan judul “*Applicability of maqasid al-sharia towards home financing by Islamic banks among university st.aff in Malaysia*” Hasil dari penelitian Hasil yang diperoleh melaporkan bahwa enam bank syariah relatif memiliki indeks moderat. Dari semua itu, Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) menduduki peringkat pertama, diikuti oleh *Maybank Islamic*, *CIMB Islamic* sementara *Kuwait Finance House* menduduki peringkat terakhir. Karya ini meneliti pendekatan baru untuk mengukur preferensi konsumen menggunakan MCPi. Kontribusi kami terbatas pada faktor-faktor khusus ini, mendidik pelanggan, menetapkan keadilan, dan mempromosikan kesejahteraan dalam konteks pembiayaan perumahan Islam di Malaysia. Karya-karya mendatang dapat memberikan perspektif yang berbeda pada interogasi ini dengan mempertimbangkan dimensi-dimensi baru untuk memperluas temuan. Meskipun ada kekhawatiran ini, hasil yang diperoleh menawarkan wawasan yang lebih baik bagi manajer bank untuk mengelola produk-produk pembiayaan perumahan Islam secara efektif.¹²

¹¹ Hanudin Amin, hlm 27.

¹² Hanudin Amin, “Applicability of Maqasid Al-Shariah Towards Home Financing by Islamic Banks Among University Staff in Malaysia,” *Asian Academy of Management Journal* Vol. 27, no. No. 1 (2022): hlm 1.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dikarenakan masih minimnya penelitian tentang *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) maka penulis tertarik untuk mengambil penelitian ini dengan tujuan untuk menganalisis bagaimana preferensi nasabah dalam pemilihan pembiayaan KPR di bank BTN Syariah dengan menggunakan *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI). Hal ini yang menjadikan penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Analisis *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) untuk pembiayaan KPR pada BTN Kantor Cabang Syariah Padang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) untuk pembiayaan KPR pada BTN Kantor Cabang Syariah Padang?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat dilakukan pembahasan terhadap masalah untuk menghindari ruang lingkup pembahasan yang terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan yang akan diteliti ini adalah :

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yaitu dengan menyebarkan kuisisioner kepada nasabah BTN Kantor Cabang Syariah Padang.

2. Objek penelitian adalah Nasabah Pembiayaan KPR pada BTN Kantor Cabang Syariah Padang.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut : untuk mengetahui *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) terhadap pembiayaan KPR pada BTN Kantor Cabang Syariah Padang?.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dan pengetahuan bagi akademisi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan pustaka bagi akademisi untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai preferensi nasabah terhadap pembiayaan KPR dengan pendekatan *Maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Padang.

2. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan referensi bagi praktisi dalam melakukan inovasi mengenai preferensi nasabah terhadap pembiayaan KPR dengan pendekatan *maqashid Consmer Preference Index* pada bank BTN Kantor Cabang Syariah Padang.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk pengembangan, penambahan ilmu dan wawasan serta pola pikir penulis dalam menganalisis preferensi nasabah untuk pembiayaan KPR dengan pendekatan *maqashid Consumer Preference Index* (MCPI) pada bank BTN Kantor Cabang Syariah Padang.

4. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan sebagai bahan pertimbangan bagi BTN Kantor Cabang Syariah mengenai rekomendasi dan temuan-temuan terkait dengan kegiatan pembiayaan KPR yang berguna bagi perkembangan BTN Kantor Cabang Syariah pada masa mendatang.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dibagi menjadi 5 bab, dimana bab tersebut terdiri dari subtema yang saling berhubungan. Sistematika pembahasan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, batasan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika Penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini membahas tentang penjelasan landasan teori sesuai dengan permasalahan, penelitian terdahulu, dan data penelitian. Bab ini menjelaskan tentang teori *Maqashid Consumer Preference Index* terhadap pembiayaan KPR di BTN Kantor Cabang Syariah, penelitian yang relevan, kerangka berfikir, dan rumusan hipotesis.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, variabel penelitian dan pengukuran, dan teknik analisis data.

