

# 1. PENDAHULUAN

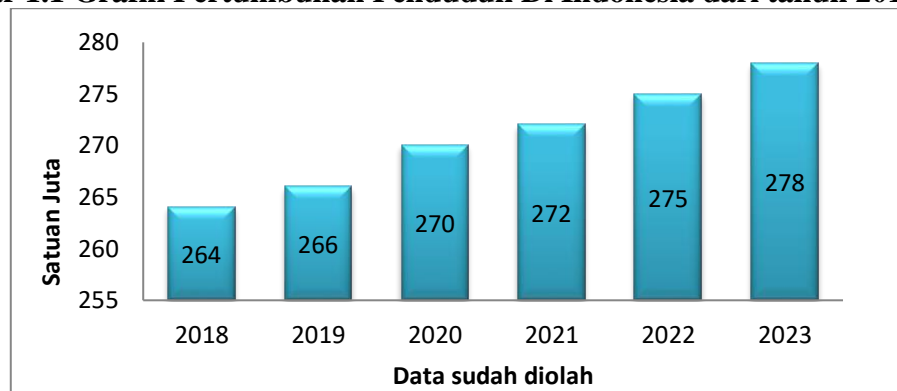
## 1.1 Latar belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia serta faktor penentu indikator kesejahteraan rakyat. Undang-undang No. 1 tahun 2012 mengenai perumahan pemukiman tujuannya memastikan keterwujudan rumah baik dan terjangkau dapat dihuni di dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, tertata, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Mempunyai rumah merupakan hak asasi manusia. Dengan sebuah rumah, keluarga terlindungi, menjalani kehidupan normal, berkembang, dan berkomunikasi dengan baik. Pernyataan ini didukung oleh Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan setiap individu berhak untuk hidup makmur secara fisik dan mental, memiliki hunian, dan negara memiliki kewajiban untuk melindungi seluruh warganya di Indonesia melalui penyediaan perumahan dan pengembangan kawasan pemukiman.

Menurut data terbaru dari Badan Pusat Statistik (BPS), pertengahan tahun 2023, jumlah penduduk di Indonesia telah mencapai 278 juta jiwa. Terjadi kenaikan sebesar 1,05% dibandingkan dengan angka pada pertengahan 2022, di mana jumlah penduduk Indonesia pada saat itu mencapai 275 juta jiwa.

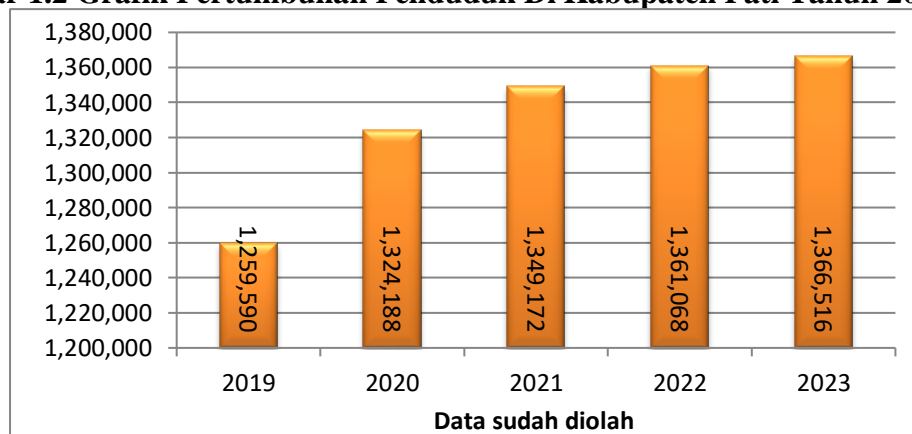
**Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Penduduk Di Indonesia dari tahun 2019 – 2023**



Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia berdampak pada sejumlah kabupaten, termasuk Kabupaten Pati yang juga mengalami pertumbuhan populasi dari tahun ke tahun. Peningkatan ini terlihat dari lonjakan jumlah penduduk Kabupaten Pati antara tahun 2019 hingga 2023 :

**Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan Penduduk Di Kabupaten Pati Tahun 2019 - 2023**

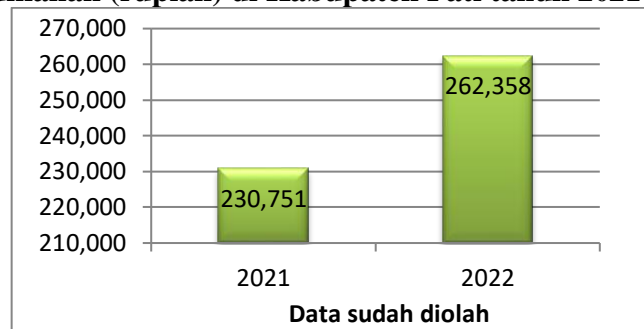


Sumber : BPS Kabupaten Pati 2021 dan BPS Kabupaten Pati 2023

Berdasarkan data diatas seiring meningkatnya jumlah penduduk dan keluarga, tingkat permintaan akan hunian terus meningkat setiap tahunnya Meskipun demikian, terdapat kesenjangan yang nyata antara kebutuhan akan hunian dan ketersediaannya. Ketidakseimbangan penyediaan perumahan terjadi baik pada sisi pasokan maupun permintaan. Ketercukupan rumah tidak memenuhi Permintaan hunian yang tinggi. Berbagai faktor menjadi penyebabnya : lahan terbatas, peraturan kurang efektif, Keahlian pelaku usaha, hingga mahalnya pasokan bahan baku, yang semuanya menjadi hambatan dalam penyediaan rumah. Dari perspektif permintaan, kendala utama adalah terbatasnya keuangan yang dipunya.

Di Kabupaten Pati, perumahan kini sangat diperlukan. Peningkatan pengeluaran terkait perumahan di Kabupaten Pati dapat dilihat pada Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Pati menunjukkan adanya kenaikan pada rata-rata pengeluaran per kapita sebulan terkait komoditas perumahan (rupiah) di Kabupaten Pati.

**Gambar 1.3 Rata-rata pengeluaran per kapita sebulan terkait komoditas perumahan (rupiah) di Kabupaten Pati tahun 2021-2022.**



Sumber : BPS Kabupaten Pati

Menurut UU RI No. 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat melalui simpanan dan mengalokasikannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau berbagai produk keuangan lainnya, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bentuk layanan kredit yang disediakan oleh bank kepada nasabah guna memfasilitasi pembangunan rumah, renovasi, pembelian, atau perluasan properti yang dapat dibayar dalam angsuran bulanan. Pada awalnya, sistem KPR diperkenalkan oleh lembaga perbankan konvensional. Namun, seiring berjalannya waktu, perbankan syariah juga mengadopsi sistem KPR berlandaskan prinsip syariah.

Popularitas KPR syariah semakin meningkat di kalangan masyarakat saat ini. Kemampuan pembiayaan tanpa bunga dengan cicilan tetap dianggap sebagai keunggulan utama KPR bank syariah jika dibandingkan dengan KPR bank konvensional. Mereka yang menggunakan KPR syariah akhirnya merasa lebih tenang karena tidak perlu lagi khawatir jika suku bunga tiba-tiba naik di tengah masa kredit yang bisa menyebabkan kesulitan dalam membayar sisa angsuran.

Beberapa skema atau akad yang digunakan dalam KPR syariah meliputi akad pengadaaan (Murabahah), akad pemesanan (Istishna), dan akad kepemilikan bertahap (Musyarakah Mutanaqisah). Dari beberapa jenis akad yang tersedia, akad jual beli Murabahah adalah yang paling umum diterapkan oleh bank syariah.

PT Bank Syariah Indonesia KC Pati yang beralamat di JL.P Sudirman, No. 207 Plaza Pati, Pati Kidul, Kec. Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59111 termasuk bank syariah yang memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR), produk pembiayaan KPR pada BSI KC Pati dinamakan dengan BSI Griya dan KPR Sejahtera. BSI Griya merupakan

pembiayaan BSI KC Pati disediakan guna membeli rumah, kavling siap bangun, serta pembenahan rumah. KPR Sejahtera dari BSI KC Pati sebagai pemenuhan hunian subsidi dari pemerintah dengan prinsip syariah. KPR Sejahtera BSI KC Pati ditujukan untuk pemohon dan pasangannya belum mempunyai hunian dan memperoleh bantuan sebelumnya.

KPR pada BSI KC Pati menerapkan sistem pembayaran uang muka (DP) sebesar 20% dari harga properti untuk jenis KPR Griya dan sebesar 1% untuk jenis KPR Sejahtera. Pengajuan KPR BSI KC Pati maksimal 15 miliar dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun. Nasabah KPR BSI KC Pati berumur minimal 21 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat pengajuan KPR. KPR BSI KC Pati dengan jenis KPR Sejahtera hanya bisa diajukan untuk masyarakat dengan penghasilan maksimal 8 juta perbulan dan pada pelaksanaannya menggunakan akad murabahah.

Meraih perhatian nasabah muslim agar memilih KPR di bank syariah menjadi sebuah tugas oleh setiap lembaga bank termasuk BSI KC Pati, karena nasabah mempunyai landasan dan kriteria pribadi dalam menentukan pilihan mereka dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.

Keputusan memilih KPR dapat dipengaruhi oleh Tingkat biaya, karena tingkat biaya diperlukan untuk melaksanakan transaksi menjadi pertimbangan utama. Nasabah memandang tingkat biaya sebagai elemen penting saat membuat keputusan, sehingga bank memberikan penawaran tingkat biaya beragam.

Selain itu, bank syariah menarik nasabah muslim dengan memahami perilaku konsumen. Pemahaman perilaku konsumen ditingkatkan melalui penyediaan prosedur dan pelayanan baik oleh bank. Biasanya, prosedur dan pelayanan didukung oleh sarana dan prasarana yang memadai dapat menjadi daya tarik bagi nasabah untuk terus bertransaksi dan menjadi faktor pendorong bagi calon nasabah lainnya.

Faktor tak kalah penting adalah pengetahuan nasabah. Dalam konteks penelitian ini, mengacu pada pemahaman nasabah muslim tentang produk KPR, termasuk sumber informasi mereka tentang KPR, serta pemahaman mereka tentang aspek-aspek lainnya terkait KPR bank syariah.

Menurut Rahayu (2019) agama memainkan peran dalam membentuk sikap serta perilaku individu dan masyarakat. Ketika seseorang telah benar-benar paham dan meresapi ajaran agama, sehingga ajarannya tersebut akan memengaruhi aspek dalam bertindak semasa hidupnya, termasuk dalam keputusan untuk pembelian suatu produk. Hal ini termasuk keputusan nasabah muslim dipengaruhi oleh faktor religiusitas.

Terdapat beberapa penelitian sebelumnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih KPR. Menurut penelitian Nadya Putri Rahayu (2019) ketika nasabah muslim memilih KPR melalui bank syariah, aspek prosedur, tingkat biaya, kualitas pelayanan, dan religiusitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan, sedangkan pengetahuan tidak berpengaruh signifikan. Namun, temuan berbeda muncul dari penelitian Muhammad Ibnu Amien & Iswan Noor (2022) memberikan hasil yang beragam menunjukkan bahwa pengetahuan mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pengambilan keputusan nasabah saat menggunakan produk pembiayaan perumahan syariah. Penelitian yang dilakukan oleh Haryono (2021) menemukan bahwa religiusitas tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan Gen Y dalam mengajukan dan memilih KPR di bank syariah. Sementara itu, penelitian oleh Lady Ragia Alfa, A. Tarmizi, Agustina Mutia & Victor Diwantara (2023) menunjukkan bahwa religiusitas tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian properti di PT Griya Permata Kencana Jambi. Kualitas pelayanan pada keputusan pemilihan KPR bank umum syariah tidak mempunyai pengaruh positif dan signifikan. (Sefy Frinthasari Putri, 2021)

Dengan uraian diatas dan adanya penelitian terdahulu yang mendukung maka pada pada penelitian ini peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Muslim Dalam Memilih Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah (Kasus Pada Bank Syariah Indonesia KC Pati)”**.

## **2. KAJIAN PUSTAKA**

### **2.1 Teori Perilaku Konsumen**

Menurut James F. Engel, Roger Blackwell (1994), Perilaku konsumen sebagai tindakan yang terlibat langsung dalam mendapatkan, mengkonsumsi, dan menghabiskan produk dan jasa, termasuk proses keputusan yang mendahului tindakan ini. Menurut Rahma (2020), mendefinisikan perilaku konsumen proses seseorang mencari, menilai, mengevaluasi, mendapatkan, mengkonsumsi, dan bahkan mencakup fase berhenti menggunakan barang atau jasa. Perilaku konsumen mencakup tindakan langsung yang terkait dengan perolehan, konsumsi, penggunaan produk serta jasa, serta melibatkan proses pengambilan keputusan sebelum tindakan tersebut dilakukan (Amien, M. I., & Iswan, 2022).

Menurut Putri (2021), teori perilaku konsumen dibagi dua pendekatan, yaitu Pendekatan Marginal Utility dan Pendekatan Indifference Curve. Pendekatan Marginal Utility menjelaskan bahwa pengkonsumsani suatu komoditi disebabkan komoditi tersebut memberikan kegunaan, kepuasan, manfaat, atau utilitas. Semakin bertambah jumlah konsumsi oleh seseorang, semakin tinggi kepuasan yang dia peroleh. Namun, penting untuk dicatat dari setiap unit komoditi yang dikonsumsi, tambahan utilitas atau marginal utilitynya akan semakin menurun. Sedangkan Perbedaan utama dalam mengukur kepuasan menggunakan pendekatan indifference curve adalah kita menilai kepuasan secara relatif dengan menggunakan fungsi preferensi. Indifference curve merupakan kurva yang memperlihatkan seluruh kombinasi komoditi-komoditi serta pemberian kepuasan yang sama bagi konsumen.

### **2.2 Perilaku Konsumen Dalam Islam**

Perilaku konsumen dalam islam mengamanatkan setiap muslim selalu memperhatikan aspek-aspek ketika melakukan konsumsi pada barang atau jasa, terutama tentang syariah. Aktivitas konsumsi bertujuan sebagai pemenuhan kepuasan dunia dan manfaat materi, selain itu dijadikan ibadah yang nantinya akan dipertanggungjawabkan di hadapan Allah SWT.

Teori Islami menegaskan bahwa sebelum mengkonsumsi barang dan jasa tertentu, iman dan akhlak harus menjadi pertimbangan utama (Rahayu, 2019). Pemenuhan kehidupan mencakup kebutuhan fisik seperti makanan, pakaian, tempat tinggal, atau kendaraan, serta mencakup aspek-aspek kehidupan rohani, seperti zakat, sedekah, wakaf, haji, dan amal shalih lainnya.

Dalam Islam, ada konsep "belanja spiritual" yang ditawarkan untuk menjaga keseimbangan antara kehidupan dunia dan akhirat. Oleh karena itu, ketika kita mempertimbangkan sesuatu yang dikonsumsi, sebagian besar preferensi konsumsi dapat berasal dari kebutuhan alamiah, sementara sebagian lainnya harus berdasarkan visi kehidupan, ajaran, dan nilai-nilai agama. Keseimbangan antara dimensi materi dan spiritual tidak dapat diabaikan (Rahayu, 2019).

### **2.3 Teori Pengambilan Keputusan**

Pengambilan keputusan merupakan proses yang harus dilalui dalam pembuatan keputusan. Menurut Putri (2021), keputusan merupakan pemilihan dua pilihan alternatif

atau lebih. Inti pengambilan keputusan langkah penggabungan pengetahuan untuk mengevaluasi dua atau lebih perilaku alternatif, dan memilih salah satunya. Penggabungan menghasilkan suatu opsi yang dipresentasikan secara kognitif sebagai keinginan berperilaku.

#### **2.4 Pengambilan Keputusan Pembelian**

Menurut Taufik & Haryono (2021), proses pembelian dimulai jauh sebelum transaksi pembelian sebenarnya terjadi dan berlanjut dalam waktu yang cukup lama setelah pembelian dilakukan. Keputusan pembelian merupakan penentuan dari pembeli mengenai merek mana mereka pilih untuk dibeli. Proses keputusan pembelian diuraikan dalam lima tahap berbeda:

1. Pengenalan Kebutuhan : Proses pembelian dimulai ketika seorang konsumen menyadari adanya suatu kebutuhan. Kebutuhan ini dipengaruhi oleh faktor internal, yaitu perasaan atau dorongan, maupun faktor eksternal seperti pengaruh dari iklan atau saran dari orang lain.
2. Pencarian Informasi : Pencarian informasi dilakukan oleh konsumen ketika tertarik pada suatu produk atau jasa tersebut. Sebaliknya, ada juga konsumen tidak melakukan pencarian informasi tambahan. Keputusan ini dipengaruhi tingkat ketertarikan konsumen dan ketersediaan suatu produk. Jika produk yang diinginkan tersedia dengan mudah, mereka bisa jadi segera membelinya.
3. Evaluasi Alternatif : Dalam tahap ini, dilakukan evaluasi berbagai alternatif produk atau jasa dalam memenuhi kebutuhan mereka. Mereka mempertimbangkan berbagai aspek, seperti kualitas, harga, fitur, dan merek yang mereka percayai. Konsumen akan lebih memperhatikan produk atau jasa yang dianggap dapat memberikan manfaat atau keuntungan yang mereka cari.
4. Keputusan Pembelian : Konsumen membuat preferensi terhadap merek-merek yang terdapat dalam daftar pilihan mereka. Pada fase ini, mereka juga bisa mulai merencanakan untuk membeli merek favorit mereka.
5. Perilaku Pasca Pembelian : Pembelian produk atau jasa bukanlah akhir dari interaksi antara konsumen dan pemasar. Setelah pembelian, konsumen merasakan tingkat kepuasan tertentu. Peran penjual tidak selesai saat produk dibeli; mereka harus terus mengamati kepuasan pasca pembelian, tindakan pasca pembelian, dan penggunaan pasca pembelian. Tujuan tersebut memastikan konsumen puas dengan keputusan pembelian mereka, menjaga hubungan baik, dan mungkin memotivasi pembelian berulang di masa depan.

Dengan memahami dan memanfaatkan setiap tahap proses keputusan pembelian ini, pemasar dapat merancang strategi yang lebih efektif untuk mempengaruhi konsumen dan memenuhi kebutuhan mereka.

#### **2.5 Bank Syariah**

Dalam terminologi internasional, perbankan syariah terkenal sebagai Islamic Banking dan disebut sebagai Interest-Free Banking. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa Perbankan Syariah mencakup semua aspek yang terkait dengan bank syariah dan unit usaha syariah, termasuk aspek kelembagaan, kegiatan usaha, serta prosedur dan proses yang digunakan dalam menjalankan operasionalnya. Bank Syariah merupakan badan keuangan yang menjalankan bisnisnya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Terdapat jenis bank syariah, yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Menurut Chofifatun (2023) Bank Syariah termasuk badan keuangan dengan sistem pengoperasiannya tidak berdasar penggunaan riba. Penyediaan layanan serta jasa

pengoperasian bank berdasar pada prinsip Al-Qur'an dan Hadist. Hal tersebut berarti Bank Syariah merupakan badan yang inti usahanya menyediakan pembiayaan dan layanan melalui pembiayaan sesuai prinsip-prinsip syariah.

Pada dasarnya, aturan bank syariah mewajibkan bahwa seluruh dana yang didapat dalam sistem dikelola dengan integritas yang tinggi dan sangat berhati-hati. Ada beberapa prinsip utama perlu diperhatikan (Rahayu, 2019):

1. Shiddiq : Menekankan pentingnya mengelola bank syariah berlandas moralitas tinggi, yang menghargai kejujuran. Pengelolaan perlu patuh aturan syariah, menghindari praktik yang meragukan (subhat), dan tentu saja, menjauhi yang dilarang (haram).
2. Tabligh : Mewajibkan bank terus-menerus menyosialisasikan dan mengedukasi masyarakat tentang prinsip-prinsip, produk, dan layanan bank syariah. Selama sosialisasi, dijelaskan aturan dan manfaat yang diberikan kepada pemakai bank syariah.
3. Amanah : Menjaga uang yang berasal dari pemilik uang (shahibul maal) dengan sangat hati-hati dan jujur. Hal tersebut mempunyai tujuan membangun saling kepercayaan antara pemilik uang dan pihak yang mengelola investasi dana tersebut (mudharib).
4. Fathanah : Menekankan bahwa manajemen bank syariah perlu dikerjakan profesional dan kompetitif, agar memperoleh laba maksimal mencakup layanan cermat, sopan, dan penuh tanggung jawab.

Dengan mematuhi prinsip utama, operasi bank syariah dapat berjalan dengan baik, menjaga integritas, dan persyaratan syariah terpenuhi.

## **2.6 Pembiayaan Bank Syariah**

Pembiayaan dengan skema syariah didistribusikan melalui lembaga perbankan syariah. Lembaga perbankan syariah dapat memberi pembiayaan komersial untuk memenuhi kebutuhan konsumsi. Pembiayaan konsumsi ini guna pemenuhan kebutuhan sekunder, seperti pembangunan rumah, pembelian barang, dan kendaraan, dengan produk perbankan syariah yang tersedia, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Putri, 2021).

## **2.7 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah**

KPR menurut bank penyelenggara adalah fasilitas kepada peminjam kredit dari bank untuk membeli atau membayar hunian beserta tanahnya, bertujuan dimiliki atau dihuni (Ganie & Muhammadiyah Berau, 2020).

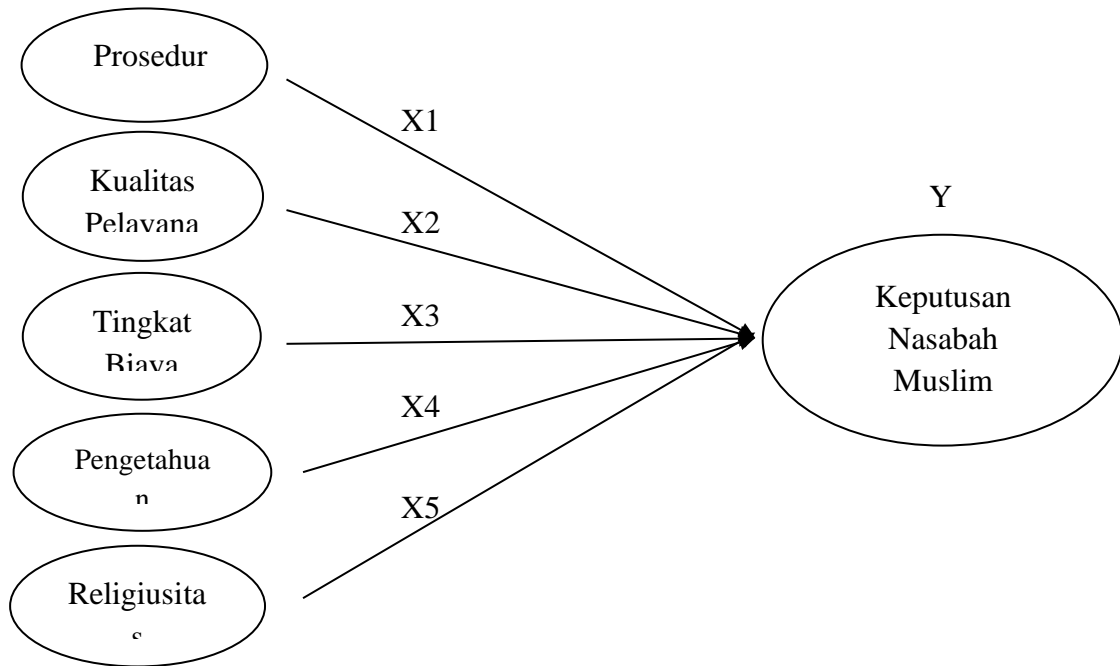
Menurut Rahayu (2019) KPR syariah digambarkan sebagai pinjaman kepemilikan rumah bagi individu yang memanfaatkan aturan jual beli untuk memenuhi seluruh atau sebagian kebutuhan perumahannya. Dengan pinjaman rumah syariah, pembayaran dilakukan secara mencicil, dengan jumlah cicilan ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jual rumah biasanya sudah termasuk margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Penetapan harga jual rumah dilakukan sejak pelanggan menandatangani kontrak jual-beli rumah dengan pembayaran cicilan tetap sampai batas tempo pembayaran. Jumlah cicilan yang perlu dibayar sudah pasti. Dengan kepastian ini, nasabah tidak takut tentang fluktuasi suku bunga memengaruhi besaran angsuran. Keuntungan lainnya bagi nasabah adalah ketika akan membayar penuh cicilan sebelum masa akad berakhir, karena bank syariah tidak mengenakan denda. (Putri, 2021)

Dalam KPR Syariah, terdapat beberapa alternatif pilihan akad sesuai dengan kebutuhan nasabah, termasuk Musyarakah Mutanaqisah, Murabahah, dan Istishna'. Dalam bank syariah, hampir sering menawarkan kontrak murabahah kepada nasabahnya.

## 2.8 Kerangka Pemikiran

Model kerangka pemikiran penelitian yang digunakan sebagai berikut.



**Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran**

## 2.9 Hipotesis

Hipotesis berasal dari kata “*hypo*” yang berarti di bawah dan “*thesa*” yang berarti kebenaran. Hipotesis diartikan sebagai jawaban sementara yang kebenarannya belum teruji atau rangkuman simpulan teoretis dari kajian pustaka. Hipotesis juga merupakan pernyataan yang sedang diuji validitasnya atau jawaban sementara suatu pertanyaan penelitian.

Berikut merupakan hipotesis dari penelitian sebelumnya, hipotesis tersebut sebagai berikut.

### 2.9.1 Pengaruh Prosedur terhadap Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati

Penelitian Nadya Putri Rahayu (2019), menemukan prosedur berdampak nyata pada keputusan pemilihan KPR nasabah muslim melalui bank syariah. Semakin mudah dipahami dan tidak rumitnya prosedur yang diberikan oleh pihak bank, semakin tinggi pula nasabah muslim membuat keputusan pemilihan pembiayaan KPR di bank syariah. Penelitian tersebut didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Hajar Mukaromah, Miftahur Rahman, Aqli Qorib Alfarisy (2021) menyatakan prosedur secara parsial berpengaruh signifikan terhadap minat nasabah dalam melakukan pembiayaan murābahah pada BPRS Bumi Artha Sampang KC Kebumen.

H1 : Prosedur berdampak positif dan signifikan terhadap Keputusan Nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati.

### 2.9.2 Pengaruh Kualitas Pelayanan terhadap Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati

Penelitian yang dilakukan oleh Iin Nuryani, Ahmad Mulyadi Kosim, dan Yono (2023) menjelaskan kualitas pelayanan berdampak positif terhadap pengambilan keputusan

nasabah dalam memilih produk KPR syariah. Hal ini juga didukung penelitian (Lisna Ariyani & Yusuf Asyahri (2022) menjelaskan variabel kualitas pelayanan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pengambilan keputusan KPR.

H2 : Kualitas Pelayanan berdampak positif dan signifikan terhadap Keputusan Nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati.

### **2.9.3 Pengaruh Tingkat Biaya terhadap Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati**

Shafira Ayu Rahma (2020) menyatakan biaya merupakan faktor pengaruh keputusan nasabah menggunakan produk KPR FLPP di Bank BRI Syariah KC Malang. Hal tersebut didukung penelitian Sefy Frinhasari Putri (2021) menjelaskan tingkat biaya berdampak nyata pengambilan kredit kepemilikan rumah syariah di bank umum syariah. Semakin terjangkau pemberian tingkat biaya dari bank untuk nasabah, kecenderungan nasabah muslim memilih KPR melalui bank syariah semakin tinggi.

H3 : Tingkat Biaya berdampak positif dan signifikan terhadap Keputusan Nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati.

### **2.9.4 Pengaruh Pengetahuan terhadap Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati**

Kesimpulan dari studi yang dilakukan oleh Aldy R., Inti Ulfi S. & Aif H. (2023) menyatakan bahwa pengetahuan memiliki dampak positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah terkait produk pembiayaan KPR di kalangan karyawan PT Tiki-Jne Jakarta Barat. Penelitian lain yang mendukung yaitu Muhammad Ibnu Amien dan Iswan Noor (2022) menjelaskan variabel Pengetahuan berdampak signifikan kepada pengambilan keputusan KPR Syariah dimana menunjukkan tingginya pengetahuan responden mengenai akad pembiayaan syariah menyebabkan semakin tinggi keputusan mereka pada penggunaan KPR syariah.

H4 : Pengetahuan berdampak positif dan signifikan terhadap Keputusan Nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati.

### **2.9.5 Pengaruh Religiusitas terhadap Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati**

Hasil penelitian yang dilaksanakan oleh dilakukan Hadija, Nuriatullah, Nurfitriani (2019) menyatakan bahwa religiusitas memiliki dampak positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah dalam memilih BRI Syariah untuk transaksi KPR syariah. Temuan ini diperkuat oleh studi yang dilakukan oleh Dini Chofifatun Na'imah, Nur Diana, Harun Alrasyid (2023), yang menjelaskan bahwa variabel religiusitas secara simultan bernilai positif, sehingga mengindikasikan terdapat keterpengaruhannya minat nasabah dalam memilih Griya Simuda.

H5 : Religiusitas berdampak positif dan signifikan terhadap Keputusan Nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah di Kabupaten Pati.



### 3. METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif berguna untuk meneliti populasi dan sampel tertentu, alat penelitian untuk mengumpulkan data, menganalisis data yang bersifat kuantitatif/statistik, bertujuan menguji hipotesis yang dirumuskan. Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank syariah di Kabupaten Pati.

#### 3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Pati Yang beralamat di Jl. P. Sudirman No. 207 Plaza Pati, pati Kidul, Kec. Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59111.

#### 3.3 Populasi

Populasi penelitian yaitu seluruh nasabah Bank Syariah Indonesia KC Pati yang menggunakan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

#### 3.4 Sampel

Sampel penelitian ini merupakan sebagian kecil populasi, metode pengambilan sampel yang dipakai adalah Purposive Sampling yaitu penentuan sampling dengan pertimbangan tertentu dan Snowball Sampling. Menurut Riyanto (2020), Perhitungan sampel yang populasinya tidak diketahui jumlahnya secara pasti dapat menggunakan Rumus *Lemeshow* sebagai berikut.

$$n = \frac{z^2 \times P(1 - P)}{d^2}$$

$$n = \frac{1.96^2 \times 0.5(1 - 0.5)}{0.1^2}$$

$$n = \frac{3.8416 \times 0.25}{0.01}$$

$$n = \frac{0.96}{0.01}$$

$$n = 96$$

Melalui perhitungan rumus Lemeshow diatas sampel penelitian yang akan digunakan sebanyak 96 orang dibulatkan menjadi 100 orang/responden.

Keterangan:

n : jumlah sampel

z : Nilai Standar Kepercayaan sebesar 95% (1.96)

P : Maksimal Estimasi sebesar 0.5

d : Tingkat Kesalahan (sampling error) sebesar 10% (0.1)

#### 3.5 Variabel Penelitian

Terdapat 5 variabel bebas pada penelitian diantaranya prosedur, kualitas pelayanan, tingkat biaya, pengetahuan, dan religiusitas yang mempengaruhi variabel terikat yaitu keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan KPR.

Berikut beberapa definisi operasionalnya :

##### 3.5.1 Variabel Dependen

Variabel dependen merupakan variabel terikat, dikatakan terikat karena bersifat tergantung pada variabel independen atau variabel bebas baik dipengaruhi secara positif

atau negatif. Variabel dependen didalam penelitian adalah Keputusan nasabah muslim dalam memilih pembiayaan KPR (Y).

### 3.5.2 Variabel Independen

Variabel Independen merupakan variabel bebas, dikatakan bebas karena bersifat tidak tergantung pada variabel lain melainkan akan mempengaruhi variabel lain yang bersifat positif atau negatif. Variabel independen yang terdapat di penelitian ini adalah Prosedur(X1), Kualitas Pelayanan (X2), Tingkat Biaya (X3), Pengetahuan (X4), dan Religiusitas (X5)

### 3.6 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

**Tabel 3.1 Operasional dan Pengukuran Variabel**

Variabel	Indikator	Skala
<p><b>Prosedur (X1)</b> Prosedur diartikan urutan kerja clerical, yang biasanya melibatkan beberapa orang pada satu diagram atau lebih, yang tujuannya untuk memastikan keseragaman pemrosesan transaksi perusahaan yang umumnya terjadi (Mukaromah et al., 2021)</p>	<p>1) Realisasi Kredit 2) Kemudahan prosedur 3) Kecepatan Pelaksanaan 4) Persyaratan KPR  (Rahayu, 2019)</p>	Likert
<p><b>Kualitas Pelayanan (X2)</b> Kualitas pelayanan berarti kemampuan memuaskan kebutuhan yang tersirat melalui fitur dan karakteristik produk atau jasa secara keseluruhan (Ariyani et al., 2022).</p>	<p>1) Keberwujudan 2) Kehandalan 3) Daya Tanggap 4) Jaminan 5) Empati  (Lovelock, 2005)</p>	Likert
<p><b>Tingkat Biaya (X3)</b> Tingkat biaya/harga adalah nilai barang atau jasa dinyatakan dengan uang. Biaya merupakan elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan. (Ganie &amp; Muhammadiyah Berau, 2020)</p>	<p>1) Biaya Administrasi 2) Biaya Layanan 3) Biaya Asuransi. 4) Biaya Notaris 5) Biaya Materai  (Rahma, 2020)</p>	Likert
<p><b>Pengetahuan (X4)</b> Menurut James T. Engel, Roger D. Blackwell, dan Paul W. Miniard (1994:316) pengetahuan didefinisikan informasi yang disimpan didalam ingatan. Pengetahuan adalah informasi yang diinterpretasikan oleh individu berdasarkan pengalaman, sejarah, serta alur interpretasi yang dimilikinya (Amien, M. I., &amp; Iswan, 2022)</p>	<p>1) Pengetahuan perhitungan 2) Pengetahuan produk melalui media massa 3) Pengetahuan produk melalui promosi 4) Pengetahuan produk melalui keluarga 5) Pengetahuan produk melalui teman  (Rahayu, 2019)</p>	Likert

<p><b>Religiusitas (X5)</b> Religi didefinisikan sistem keyakinan/ kepercayaan dan ibadah kepada Tuhan. (Hadija et al., 2019)</p>	<p>1) Dimensi Keyakinan 2) Dimensi Praktik 3) Dimensi Pengalaman 4) Dimensi Pengetahuan Agama 5) Dimensi Konsekuensi  (Hadija et al., 2019)</p>	<p>Likert</p>
<p><b>Keputusan Nasabah (Y)</b> Keputusan pembelian untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan terhadap produk/jasa melalui proses penyelesaian masalah (Ariyani et al., 2022)</p>	<p>1) Pengenalan Masalah 2) Pencarian Informasi 3) Evaluasi Alternatif 4) Keputusan Pembelian 5) Perilaku Pasca Pembelian  (Ariyani et al., 2022)</p>	<p>Likert</p>

### 3.7 Metode Pengumpulan Data

Penelitian melakukan pengumpulan data terdiri dari data primer melalui distribusi kuesioner kepada responden yang menggunakan produk KPR Syariah di Bank Syariah Kabupaten Pati secara online maupun offline. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui *library research* (studi kepustakaan), yang melibatkan analisis teori dasar dan pemeriksaan sumber data seperti buku, artikel, jurnal, dan literatur terkait lainnya sesuai topik penelitian. Pengolahan data dilakukan menggunakan SPSS 24 dan pengukuran pertanyaan-pertanyaan pada kuesioner menggunakan Skala Likert interval 1-5, yaitu sangat setuju, setuju, netral, tidak setuju, dan sangat tidak setuju.

**Tabel 3.2 Skala Likert**

No	Pernyataan	Simbol	Nilai Skor
1	Sangat Setuju	SS	5
2	Setuju	S	4
3	Netral	N	3
4	Tidak Setuju	TS	2
5	Sangat Tidak Setuju	STS	1

### 3.8 Metode Analisis Data

#### 3.8.1 Uji Statistik Deskriptif

Menurut Aulia (2023) Uji Statistik deskriptif merupakan proses pengumpulan, penyusunan, implementasi, dan menganalisis data untuk memberikan informasi yang komprehensif guna mengetahui dan mengatasi permasalahan yang dihadapi.

#### 3.8.2 Uji Instrumen

Instrumen pengukuran variabel penelitian ini adalah kuisisioner/angket. Pengukuran instrumen menggunakan uji validitas dan uji reliabilitas.

##### 3.8.2.1 Uji Validitas

Menurut Rahayu (2019), instrumen dianggap valid apabila mampu digunakan untuk mengukur dan memperoleh data dari objek yang diukurnya. Valid artinya instrumen tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang diukur. Uji validitas dilakukan untuk menguji apakah hasil dari kuesioner sesuai untuk penelitian telah valid.

### **3.8.2.2 Uji Reabilitas**

Menurut Aulia (2023) uji reliabilitas merupakan metode yang digunakan untuk menilai seberapa handal kuesioner sebagai indikator variabel atau konstruk tertentu. Kuesioner dikatakan reliabel apabila jawaban individu terhadap pertanyaan-pertanyaan tetap konsisten dan stabil dari waktu ke waktu.

### **3.8.3 Uji Asumsi Klasik**

Uji asumsi klasik penelitian guna mengetahui adanya penyimpangan atau tidaknya dari data yang dipakai. Uji asumsi klasik meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi.

#### **3.8.3.1 Uji Normalitas**

Uji normalitas model regresi dilakukan untuk mengetahui apakah data sisa model regresi linier mengikuti distribusi normal. Model regresi yang baik adalah model yang residunya berdistribusi normal (Habibi, 2020).

#### **3.8.3.2 Uji Multikolinearitas**

Menurut Hesti Safitri & Tubagus Rifqy Thantawi (2021) uji multikolinearitas merupakan uji mengetahui model regresi terdapat korelasi antar variabel independen. Jika terjadi korelasi termasuk problem multikolinieritas.

#### **3.8.3.3 Uji Heteroskedastisitas**

Menurut Putri (2021) Uji heteroskedastisitas merupakan uji yang menilai ada tidaknya distribusi residual yang tidak merata antara observasi yang satu dengan observasi yang lain dalam suatu model regresi. Jika varian nilai residu konstan sepanjang pengamatan maka dikatakan homoskedastisitas.

### **3.8.4 Uji Hipotesis**

Hipotesis adalah pernyataan sementara yang kemungkinan kebenarannya rendah. Hipotesis disebut juga perkiraan hubungan antara dua variabel atau lebih. Pengujian hipotesis dibagi menjadi pengujian regresi linear berganda, koefisien determinasi ( $R^2$ ), uji F, dan uji t.

#### **3.8.4.1 Uji Regresi Linear Berganda**

Penggunaan uji regresi linear berganda berguna mengetahui hubungan beberapa variabel independen ke dependen apakah bersifat positif atau negatif. Analisis ini umumnya memakai data berskala interval atau rasio. (Rahayu, 2019).

Dalam persamaan regresi linear berganda, bisa diungkapkan berikut:

$$Y = a + b_1.X_1 + b_2.X_2 + b_3.X_3 + b_4.X_4 + b_5.X_5 + e$$

Keterangan :

Y = Keputusan nasabah muslim dalam memilih KPR Syariah

X1 = Prosedur

X2 = Kualitas Pelayanan

X3 = Tingkat biaya

X4 = Pengetahuan

X5 = Religiusitas

a = Konstanta

b = Koefisien Regresi

e = Standar error

#### **3.8.4.2 Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Menurut Fani R., Sahlan H. & Ade Nur R. (2021) Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) mengukur seberapa berpengaruh variabel bebas (independen) dalam menjelaskan variabel terikat (dependen)

#### **3.8.4.3 Uji F**

Uji F menentukan besarnya keterpengaruhannya variabel bebas (independen) ke variabel terikat (dependen) secara bersamaan, serta mengukur tingkat signifikansinya. (Auliya, C., & Susianto, 2020).

#### **3.8.4.4 Uji t**

Menurut Hesti Safitri & Tubagus Rifqy Thantawi (2021) Uji t menjelaskan variabel bebas (independen) mempengaruhi berubahnya variabel terikat (dependen). Standar mengambil keputusan melibatkan penggunaan nilai sebesar sig. 0,05 ( $\alpha = 5\%$ ).