

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan pokok atau primer umat manusia yang harus terpenuhi terdiri dari sandang, pangan dan papan. Salah satunya adalah kebutuhan akan suatu hunian. Semua orang membutuhkan hunian atau rumah sebagai tempat tinggal untuk bernaung dan berlindung (Tanjung, 2020). Penjelasan bahwa manusia ditakdirkan untuk memiliki kebutuhan tempat tinggal, tercantum pada QS. An-Nahl: 81.

وَاللّٰهُ جَعَلَ لَكُم مِّمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنَ الْجِبَالِ اَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُم سَرَائِیْلَ تَقِيْكُمْ الْحَرَّ وَسَرَائِیْلَ تَقِيْكُمْ بِاسْمِكُمْ كَذٰلِكَ يُتِمُّ نِعْمَتَهٗ عَلَیْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُوْنَ

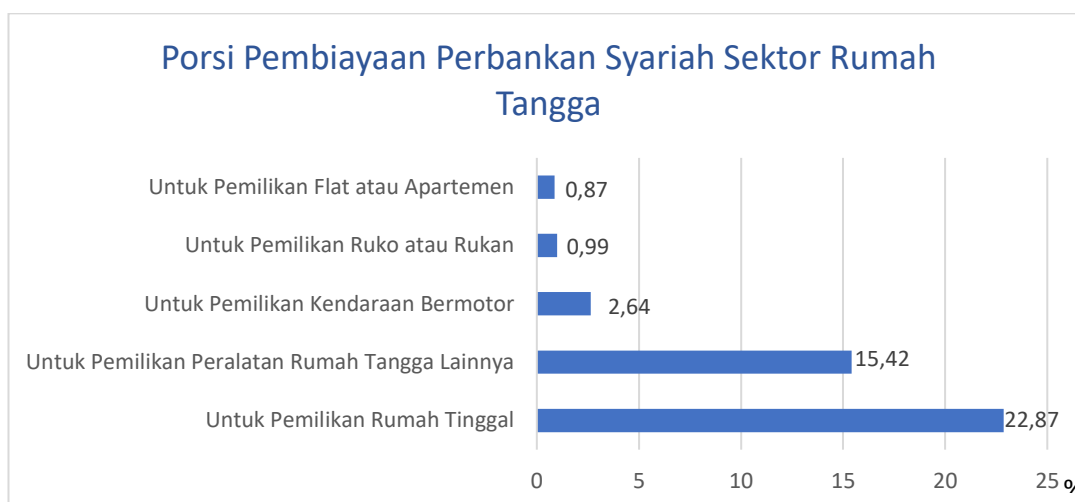
Allah menjadikan tempat bernaung bagi kamu dari apa yang telah Dia ciptakan. Dia menjadikan bagi kamu tempat-tempat tertutup (gua dan lorong-lorong sebagai tempat tinggal) di gunung-gunung. Dia menjadikan pakaian bagimu untuk melindungimu dari panas dan pakaian (baju besi) untuk melindungimu dalam peperangan. Demikian Allah menyempurnakan nikmat-Nya kepadamu agar kamu berserah diri (kepada-Nya).

Seiring dengan bertambahnya zaman maka semakin bertambah populasi manusia di bumi. Jumlah populasi manusia yang bertambah tetapi tidak dibarengi oleh perluasan tanah mengakibatkan setiap tahunnya kebutuhan dan harga rumah properti menjadi naik (Azkia, 2017). Berdasarkan data BPS pada tahun 2021, jumlah penduduk Indonesia diperkirakan mencapai 270,20 juta jiwa, sementara populasi generasi milenial yaitu generasi yang lahir tahun 1980 – 1996 mencapai 25, 87% dari total jumlah penduduk secara keseluruhan (BPS, 2021). Angka tersebut tentu terus meningkat tiap tahunnya.

Bertambahnya populasi kaum milenial yang terus mengalami kenaikan akan berbanding lurus dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan di masa yang akan datang. Masyarakat yang lahir antara tahun 1980-2000 disebut dengan generasi milenial (H. Ali & Purwandi, 2017). Hal ini menjabarkan bahwa generasi milenial merupakan kaum muda yang berusia 21 – 41 pada tahun 2021. Pembahasan mengenai generasi milenial akhir-akhir ini ramai dan banyak sekali diperbincangkan dan diteliti. Mulai dari populasi dan jumlah generasi milenial, karakteristik, gaya hidup, dan peran milenial. Termasuk juga preferensi milenial

dalam berbagai hal termasuk dalam memilih tempat tinggal. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi bagi mereka yang ingin membeli rumah dengan cara cicilan atau belum mempunyai cukup dana untuk membeli rumah secara tunai. KPR Syariah merupakan alternatif bagi mereka yang ingin mendapatkan rumah impian diluar kredit yang ditawarkan perbankan konvensional. Tren KPR Syariah juga terus mengalami kenaikan di Indonesia.

Berdasarkan laporan perkembangan keuangan syariah 2019, di sektor industri, perbankan syariah telah mengalokasikan 55,62% dari total pembiayaan pada sektor komersial atau lapangan usaha. Sementara 42,78% lainnya dialokasikan untuk sektor bukan lapangan usaha (rumah tangga). Penyaluran pembiayaan pada sektor usaha didominasi pada sektor usaha besar & ritel, industri konstruksi atau pembangunan, industri manufaktur dan industri perantara keuangan. Sementara itu, penyaluran pembiayaan pada sektor rumah tangga didominasi oleh kepemilikan rumah tinggal atau residensial dan kepemilikan alat rumah tangga multiguna (OJK, 2019).



Gambar 1. Porsi Pembiayaan Sektor Rumah Tangga Pada Perbankan Syariah

Sumber : Laporan Perkembangan Keuangan Syariah (OJK, 2019)

Dapat dilihat pada Gambar 1. bahwa pada pembiayaan perbankan syariah yang paling banyak diminati nasabah khususnya sektor rumah tangga adalah untuk Pemilikan Rumah tinggal atau KPR yaitu sebesar 22,87%. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pembiayaan KPR di bank syariah sangat digemari oleh masyarakat. Pemasaran dan promosi yang dilakukan pihak bank syariah merupakan salah satu faktor meningkatnya produk KPR Syariah.

Industri perbankan syariah Indonesia juga menunjukkan perkembangan yang positif setiap tahunnya. Data perbankan menunjukkan bahwa antara tahun 2014 dan 2018, industri perbankan syariah mencapai tingkat pertumbuhan gabungan (CAGR) atau tingkat pertumbuhan rata-rata 15%. Pencapaian ini lebih tinggi dibandingkan industri perbankan nasional konvensional. Industri perbankan nasional konvensional hanya tercatat mengalami pertumbuhan rata-rata 10%. Sejalan dengan tren positif perbankan syariah, minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR Syariah untuk memiliki rumah juga semakin meningkat (Hastuti, 2019).

Tingginya minat masyarakat terhadap pembiayaan berbasis syariah salah satunya KPR tidak lepas dari angsuran atau cicilan yang lebih stabil yaitu dengan cara memiliki cicilan tetap hingga masa kredit selesai (Astutik, 2020). Biasanya bank konvensional menggunakan sistem bunga dalam KPR. Namun, sistem bunga yang identik dengan riba jelas diharamkan dalam Islam, sehingga masyarakat muslim enggan untuk bertransaksi. Munculnya KPR Syariah merupakan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba atau bunga dan dilakukan berdasarkan prinsip syariah (Handini, 2019).

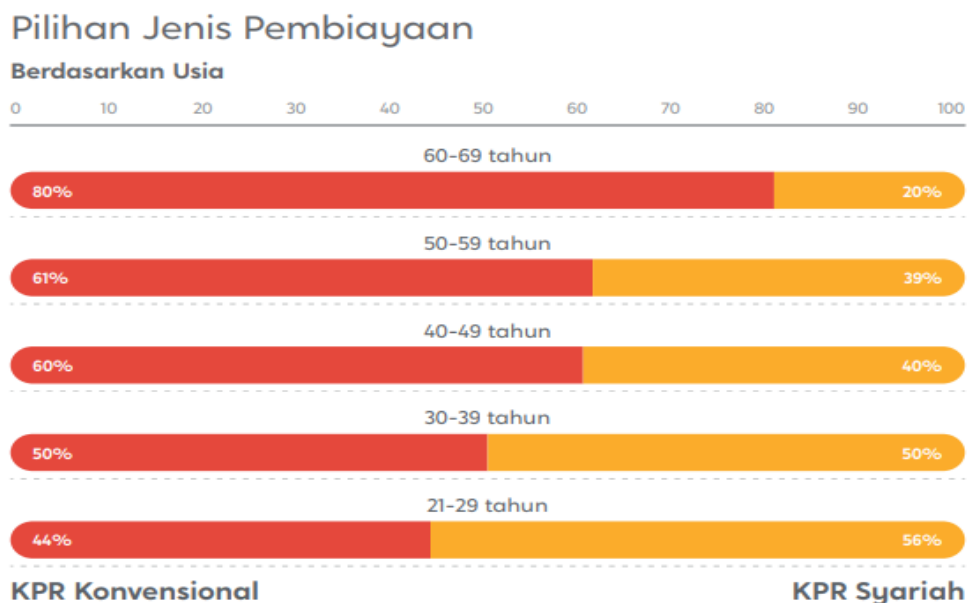
Biasanya dalam memilih rumah generasi milenial mengedepankan rumah layak huni yang berkualitas berupa rumah tapak atau apartmen yang berada di ibu kota serta terhubung dengan transportasi umum dan kemudahan akses ke internet (PUPR, 2019). Preferensi milenial muda dalam pembelian hunian selain beberapa faktor tersebut juga dipengaruhi oleh jenis pembiayaannya, salah satunya yaitu pembiayaan KPR Konvensional maupun KPR Syariah. Berdasarkan survey yang dilakukan oleh *Real Estate Affordability Sentiment Index* pada paruh kedua 2019, kalangan muda lebih condong memilih KPR Syariah dibandingkan dengan KPR Konvensional.

Fani Ramadhani, 2021

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT GENERASI
MILENIAL DALAM MENGGUNAKAN KPR SYARIAH DI JABODETABEK**

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Ekonomi Syariah S1

[www.upnvj.ac.id - www.library.upnvj.ac.id - www.repository.upnvj.ac.id]



Gambar 2. Jenis Pembiayaan KPR Konvensional & Syariah Berdasarkan Usia Tahun 2019

Sumber : *Real Estate Affordability Sentiment Index* pada paruh kedua 2019

Gambar 2. Menunjukkan bahwa sebanyak 56% kalangan muda berumur antara 22 - 29 tahun dan 50% yang berusia 30 – 39 tahun lebih suka dengan KPR Syariah daripada KPR Konvensional. Namun KPR Konvensional masih diminati oleh generasi yang lebih tua. Dimana 60% orang yang berusia 40 – 49 tahun dan 68% berusia 50 tahun keatas lebih memilih KPR Konvensional. Fakta bahwa KPR Syariah semakin diminati karena mungkin seiring dengan tumbuhnya pandangan keagamaan atau religiusitas. Tren ini semakin bertambah dalam tiap tahunnya, sebab itu semakin banyaklah konsumen tertarik dengan produk keuangan syariah. (Leonard, 2019).

Penelitian terkait dengan minat generasi milenial dan KPR Syariah sangat menarik untuk diteliti, oleh sebab itu telah dilakukan beberapa penelitian serupa, seperti yang dilakukan oleh Wijayanti (2019) dengan judul *Pengaruh Religiusitas, Promosi, dan Reputasi Terhadap Minat Generasi Milenial Menggunakan Produk Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Studi kasus di Kota Yogyakarta*. Penelitiannya menunjukkan hasil berupa faktor religiusitas dan promosi memiliki

Fani Ramadhani, 2021

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT GENERASI MILENIAL DALAM MENGGUNAKAN KPR SYARIAH DI JABODETABEK

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Ekonomi Syariah S1

[www.upnvj.ac.id - www.library.upnvj.ac.id - www.repository.upnvj.ac.id]

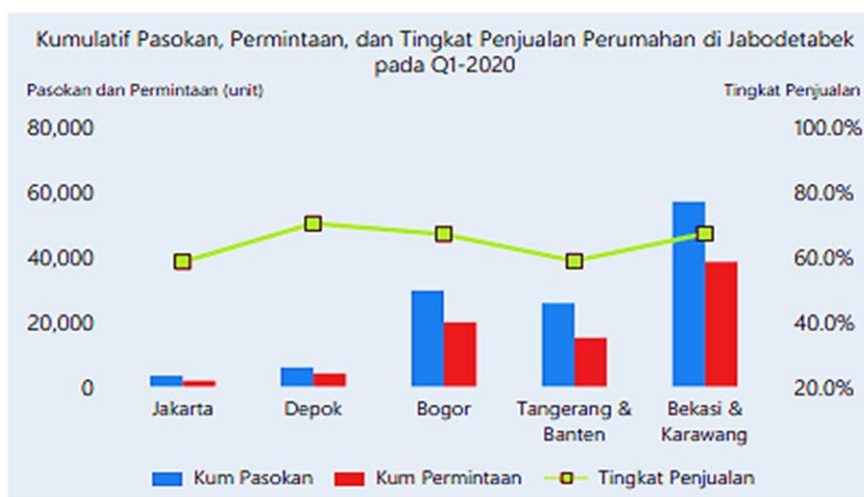
pegaruh yang signifikan dan faktor reputasi tidak memiliki terhadap minat para milenial menggunakan KPR pada bank syariah secara signifikan (Wijayanti, 2019).

Penelitian yang serupa oleh Rahayu (2019) dengan judul *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Muslim Dalam Memilih Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah*. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa ketetapan konsumen muslim terhadap pembiayaan KPR bank syariah secara signifikan dipengaruhi oleh variabel proses memberi kredit, *service quality*, besaran biaya, dan keagamaan. Dan juga variabel pengetahuan terhadap keputusan konsumen untuk memilih KPR syariah tidak berpengaruh secara signifikan (Rahayu, 2019).

Penelitian oleh Handini (2019) dengan judul *Minat Masyarakat Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah di BRI Syariah KCP Metro Lampung*. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR Syariah di Metro Lampung pada bank BRI Syariah dengan akad murabahah dipengaruhi aspek dari dalam dan luar. Aspek dari dalam diantaranya kepribadian, sikap dan keyakinan, motivasi, kebutuhan dan agama. Faktor eksternal yang mempengaruhi diantaranya pelayanan, margin keuntungan, lokasi serta promosi (Handini, 2019).

Berdasarkan hasil dari tiga penelitian sebelumnya, dapat dilihat bahwa ada beberapa faktor seperti religiusitas, promosi, dan juga layanan berpengaruh signifikan terhadap minat atau keputusan nasabah dalam menggunakan KPR Syariah. Tetapi karena keterbatasan yang dimiliki oleh peneliti sebelumnya, serta setiap individu mempunyai persepsinya masing-masing terhadap KPR Syariah. Dengan mengembangkan hasil penelitian sebelumnya, peneliti akan mengambil beberapa variabel untuk dijadikan sebagai model dalam penelitian serta menambahkan variabel baru yang belum ada. Variabel-variabel tersebut adalah aksesibilitas, ekonomi, dan agama sebagai faktor yang mempengaruhi minat menggunakan pembiayaan KPR Syariah oleh generasi milenial di Jabodetabek. Sesuai dengan latar belakang yang sudah dijelaskan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Generasi Milenial Dalam Menggunakan Produk KPR Syariah di Jabodetabek.

Dalam merencanakan pembelian rumah, lokasi merupakan salah satu hal penting yang harus di pertimbangkan oleh seseorang. Di penelitian ini, peneliti akan melakukan penelitian di wilayah Jabodetabek, dengan dasar bahwa kota Jabodetabek merupakan sebuah kawasan metropolitan, kawasan ini masih akan menjadi wilayah yang terus diminati konsumen pencari properti. Berikut merupakan data tingkat permintaan dan penawaran perumahan di Jabodetabek:



Gambar 3. Grafik Kumulatif Pasokan, Permintaan, dan Tingkat Penjualan Perumahan di Jabodetabek 2020

Sumber : Strategic Advisory – Coldwell Banker Commercial (2020)

Pada Gambar 3. dapat dilihat bahwa kuartal I 2020 total ketersediaan rumah di pasar primer yang aktif diprediksi mencapai 123.199 unit, terjual sebanyak 67,5% dan belum terjual sebanyak 38.776 unit. Kebanyakan pasokan bertempat di wilayah Bekasi-Kerawang 46,6%, Bogor 24,3%, dan Tangerang-Banten 21,1% dan sisanya terletak di Depok dan Jakarta (Angreni, 2020). Tingginya ketersediaan perumahan di wilayah Jabodetabek karena kemudahan terhadap transportasi dan aksesibilitas antar satu kota dengan yang lainnya serta faktor harga menjadi daya tarik konsumen terhadap minat properti di wilayah Jabodetabek (Fadli, 2021).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka peneliti dapat membuat perumusan masalah dengan membuat pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah?
2. Bagaimana pengaruh faktor ekonomi terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah?
3. Bagaimana pengaruh faktor keagamaan terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah?
4. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas, faktor ekonomi, dan faktor keagamaan secara bersama sama terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dipaparkan, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan menganalisa pengaruh faktor aksesibilitas terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah
2. Mengetahui dan menganalisa pengaruh faktor ekonomi terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah.
3. Mengetahui dan menganalisa pengaruh faktor keagamaan terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah.
4. Mengetahui dan menganalisa pengaruh faktor aksesibilitas, faktor ekonomi, dan faktor keagamaan secara bersama sama terhadap minat generasi milenial Jabodetabek dalam menggunakan KPR Syariah.

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan tujuan yang sudah dipaparkan peneliti, maka diharapkan penelitian ini memberikan manfaat baik langsung maupun tidak langsung. Manfaat penelitian ini terdiri dari dua aspek, yaitu:

1. Aspek Teoritis

Memberikan kontribusi bagi studi ekonomi syariah terutama dalam bidang pembiayaan perbankan untuk mempelajari apa saja yang memberikan pengaruh terhadap keinginan generasi milenial dalam memilih KPR syariah.

2. Aspek Praktis

Peneliti berharap penelitian ini bisa bermanfaat secara praktis sebagai berikut:

- a. Bagi Praktisi

Diharapkan dengan adanya penelitian ini menjadi pertimbangan bagi pihak-pihak yang memiliki kaitan erat dengan kebijakan pembiayaan KPR Syariah bagi milenial.

- b. Regulator

Memberikan pendapat atau saran mengenai aspek-aspek yang berpengaruh terhadap generasi milenial untuk menggunakan KPR Syariah, agar lembaga keuangan seperti perbankan syariah di Indonesia, developer dan pemerintah dapat mempersiapkan cadangan perumahan yang sesuai dengan ekspektasi nasabah khususnya para milenial.

- c. Akademis dan peneliti

Manfaat akademik yang diinginkan adalah hasil penelitian bisa menjadi rujukan atau referensi untuk civitas akademik yang ingin mengkaji tentang pembiayaan perbankan, salah satunya KPR Syariah. Sedangkan manfaat bagi peneliti, penelitian ini agar dapat memberikan pengalaman belajar dan untuk memperluas ilmu dalam bidang ekonomi syariah sehingga tidak sebatas ilmu di bangku perkuliahan yang diperoleh secara teoritis.