

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Permintaan terhadap rumah dari tahun ke tahun kian meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia. Sementara, ketersediaan rumah tidak sebanding dengan besarnya jumlah permintaan. Hal ini menjadi salah satu faktor penyebab kenaikan harga rumah sangat tinggi. Berdasarkan data Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencatat pada tahun 2018, jumlah angka kebutuhan rumah sebesar 11 juta<sup>2</sup>. Menggeliatnya pembangunan perumahan di Kota Jambi membuat harga tanah bergerak naik dengan cepat. Agen properti LJ Hooker mencatat harga tanah di beberapa daerah rata-rata mengalami kenaikan sebesar 40 % sampai 50 %. Broker perumahan ini juga memantau, kehadiran banyak pengembang dan memperluas area proyeknya tidak dibarengi dengan membaiknya penjualan rumah.<sup>3</sup>

Di kota Jambi perumahan yang menggunakan sistem konvensional yaitu menggunakan bunga dalam transaksi operasionalnya sudah ada beberapa seperti KPR Bank BRI, Bank Mandiri, Bank BNI dan lainnya. Sedangkan perkembangan perumahan yang menggunakan sistem syariah meningkat. Masyarakat menengah perkotaan yang kritis dan ingin seratus persen menerapkan gaya hidup Islamipun mulai beralih, mereka tidak lagi memanfaatkan KPR baik konvensional maupun syariah yang dijual di perbankan nasional, melainkan memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah namun bukan merupakan produk dari lembaga keuangan perbankan, melainkan dari developer. Sikap perubahan masyarakat yang ditunjukkan tersebut menyesuaikan dengan teori yang ada, yaitu

<sup>2</sup> [www.pu.go.id](http://www.pu.go.id) diakses tanggal 11 Oktober 2019 Jam. 17.35 WIB

<sup>3</sup> [https://jambi-tribunnews.com.cdn.ampproject.org/v/s/jambi.tribunnews.com/amp/2014/09/17/kenaikan-harga-tanah-bergerak-cepat?amp\\_js\\_v=](https://jambi-tribunnews.com.cdn.ampproject.org/v/s/jambi.tribunnews.com/amp/2014/09/17/kenaikan-harga-tanah-bergerak-cepat?amp_js_v=) diakses tanggal 19 Juli 2022 Jam. 13.13 WIB

perilaku pembelian konsumen dan perilaku konsumen Islami<sup>4</sup>. Banyak perbankan yang menyediakan KPR syariah untuk masyarakat seperti Bank Jambi Syariah (Perum Griya As-Salam), Bank BNI Syariah (Griya iB Hasanah), Bank CIMB Niaga Syariah (Ib CIMB Niaga), Bank Mandiri Syariah (Griya BSM), Bank Muamalat (Muamalat iB), Bank BTN Syariah (BTN Platinum iB), Bank BRI Syariah (BRISyariah iB)<sup>5</sup>.

Developer Properti Syariah (DPS) didirikan tahun 2012 di Jakarta. Saat ini pada tahun 2018 jumlah rumah yang sudah dibangun berkisar antara 25.000 hingga 50.000 unit. Didalam satu proyek, biasanya terdapat 50-100 unit rumah yang dibangun. Pada komunitas developer properti syariah beranggotakan 1.300 orang dengan total proyek lebih dari 300 sampai 500 proyek tersebar diberbagai kabupaten/kota. Peminat properti syariah di Indonesia cukup tinggi. Tidak hanya masyarakat beragama Islam, tetapi juga kalangan non-muslim. Tingginya minat pasar disebabkan berbagai kemudahan yang ditawarkan kepada calon konsumen, terutama mereka bekerja di sektor informal. Harga properti yang ditawarkan juga cukup kompetitif, mulai dari Rp 100 jutaan hingga Rp 2 miliar tergantung pada lokasi<sup>6</sup>. Seiring dengan meningkatnya populasi penduduk di kota besar, maka tingkat kebutuhan akan lahan hunian ikut meningkat. Peluang seperti inilah yang dimanfaatkan oleh para lembaga keuangan untuk menciptakan fasilitas bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun bisa dicicil. Fasilitas tersebut yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah fasilitas kredit yang digunakan untuk membeli rumah, properti maupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan yang jumlahnya sesuai dengan tingkat suku bunga. Sedangkan KPR syariah adalah menggunakan akad dan prinsip Islam dan tidak disertai suku bunga, melainkan menggunakan akad mudharabah. Fasilitas

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

<sup>4</sup> Muhammad Syuhudi Haris , *Rancang Bangun Sistem Informasi Pemasaran Tanah Kawling Pada Pt. Mamminasata Land Syariah Berbasis Website*, ( Bandung, 2018 ), 6

<sup>5</sup> <https://ojk.go.id> diakses tanggal 18 Oktober 2022 Jam. 08.37 WIB

<sup>6</sup> Founder DPS Rosyid Aziz, Jakarta, 2018, Kompas.com

yang diberikan KPR itu sendiri sangat beragam, mulai dari promo uang muka rendah, persyaratan pengajuan yang mudah dan cepat<sup>7</sup>.

Dan banyak developer syariah yang bermunculan di Kota Jambi seperti, Berikut daftar nama developer syariah di Kota Jambi berdasarkan survey penulis, yaitu :

**Tabel 1.1**

Daftar nama developer di Kota Jambi<sup>8</sup>

No.	Nama Perusahaan	Tahun Berdiri	Project
1.	PT. Griya Permata Kencana	2015	6
2.	PT. Mitra Inspira Madani	2017	1
3.	PT. Lestari Berkah Abadi	2019	2
4.	PT. Agung Laskar Pratama	2019	1
5.	PT. Huqy Properti Syariah	2019	2

Sumber : survey lapangan

Berdasarkan tabel diatas penulis akan melakukan penelitian terhadap PT. Griya Permata Kencana yang merupakan salah satu perusahaan yang bergerak pada bidang penjualan tanah kavling dan perumahan yang resmi berdiri pada tahun 2015, yang berlokasi di Jl. Mekar Jaya Kecamatan Jerambah Bolong Kota Jambi. Alasan penulis memilih PT. Griya Permata Kencana karena perusahaan ini adalah developer syariah paling lama berdiri dibandingkan perusahaan developer yang lain. Dan PT. Griya Permata Kencana ini sudah menjalankan enam (6) proyek sebagai developer syariah.

Perusahaan ini konsisten terhadap masyarakat, karena benar-benar berdiri sebagai developer tanpa campur tangan pihak bank dalam kegiatan operasionalnya. Sedangkan perusahaan lain seperti PT. Mitra Inspira Madani sebagai developer syariah namun masih ada campur tangan dengan pihak bank dalam kegiatan operasionalnya. Hasil wawancara dengan konsumen yang membeli properti di PT. Griya Permata Kencana didapatkan bahwa “Perusahaan ini menerapkan sistem syariah tanpa adanya bunga dalam angsuran”. Dan ada

<sup>7</sup> Dhea Ayu Pratiwi, Skripsi: *Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah*, (Yogyakarta, 2018), 2

<sup>8</sup> Sumber : survey lapangan

konsumen yang mengatakan “Perusahaan ini 100% prosesnya tidak melibatkan bank jadi murni kerjasama dengan pihak developer langsung ke konsumen”. Dan hasil wawancara dengan karyawan “Apabila ada konsumen yang terlambat membayar angsuran, maka perusahaan memberikan keringanan dengan konsumen untuk membayar sesuai angsuran yang terlambat dan tidak ada penambahan uang atau denda”.<sup>9</sup>

Berikut tabel proyek PT. Griya Permata Kencana, yaitu :

**Tabel 1.2 Project<sup>10</sup>**

Nama Project
Griya Permata Land 01
Griya Permata Land 02
Griya Permata Land 03
Griya Permata Land 04
Zuri Serenity
Hasanah Kavling
Delisha Kavling

Sumber : PT.Griya Permata Kencana

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa PT. Griya Permata Kencana sudah memiliki enam (6) proyek dari tahun 2015 sampai tahun 2023.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Syarifah Khairunnisa, Sofian Muhlisin, dan Yono, variabel pengetahuan produk berpengaruh positif sebesar 0,152 tetapi tidak signifikan sebesar 1,707 terhadap keputusan pembelian. Variabel religiusitas berpengaruh positif sebesar 0,529 dan signifikansi sebesar 4,424 terhadap keputusan pembelian. Dalam penelitian ini, variabel pengetahuan

<sup>9</sup> Hasil Wawancara konsumen dan karyawan PT.Griya Permata Kencana Jambi

<sup>10</sup> Sumber : PT.Griya Permata Kencana

<sup>11</sup> Syarifah Khairunnisa, Sofian Muhlisin, dan Yono, *Pengaruh Pengetahuan Produk, Religiusitas dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Produk Makanan Olahan Halal di Kota Bogor*, Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam, (Bogor: El-Mal, 2023), 490

produk, religiusitas dan kualitas produk berpengaruh secara simultan sebesar 67% terhadap keputusan pembelian.<sup>12</sup>

Menurut Philip Kotler, faktor yang mempengaruhi perilaku pembelian adalah faktor budaya, faktor sosial, faktor pribadi dan faktor psikologis. Faktor budaya terbagi menjadi budaya, sub-budaya, dan kelas sosial. Faktor sosial terbagi menjadi kelompok acuan, keluarga, peran dan status. Faktor pribadi terbagi menjadi usia dan tahap siklus hidup, pekerjaan dan lingkungan ekonomi, gaya hidup, serta kepribadian dan konsep diri. Faktor psikologis terbagi menjadi motivasi, persepsi, pembelajaran, serta keyakinan dan pendirian.<sup>13</sup>

Pentingnya penelitian ini untuk keberlanjutan developer syariah serta untuk pemahaman masyarakat tentang developer syariah terutama masyarakat Jambi terhadap PT. Griya Permata Kencana. Dan untuk keberlanjutan berdirinya PT. Griya Permata Kencana yang dilihat dari faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan pembelian properti pada perusahaan ini. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang tersebut, penulis berkesempatan untuk meneliti “Pengaruh Religiusitas dan Pengetahuan Terhadap Keputusan Pembelian Properti Pada PT.Griya Permata Kencana Jambi”.

## **B: Identifikasi Masalah**

Permasalahan dalam penelitian yang peneliti ajukan ini dapat diidentifikasi permasalahannya yaitu semakin banyak penawaran yang diberikan oleh KPR baik konvensional maupun syariah, serta developer baik konvensional maupun syariah membuat persaingan ketat di bidang properti, termasuk penawaran yang ada di developer PT. Griya Permata Kencana Jambi. Menurut observasi yang penulis lakukan, bahwa PT. Griya Permata Kencana Jambi ini developer terlama dan sudah memiliki beberapa proyek dibandingkan developer lainnya. Faktor apakah yang mendorong konsumen memutuskan membeli properti di developer syariah ini.

<sup>12</sup> Syarifah Khairunnisa, Sofian Muhlisin, dan Yono, *Pengaruh Pengetahuan Produk, Religiusitas dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Produk Makanan Olahan Halal di Kota Bogor*, Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam, (Bogor: El-Mal, 2023), 490

<sup>13</sup> Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran Edisi Millenium*, (Jakarta: Prenhallindo, 2002),183-201

### C. Batasan Masalah

Untuk memperjelas persoalan yang akan dibahas serta luasnya ruang lingkup pembahasan, maka penulis membatasi masalah dari tahun 2015 sampai tahun 2022. Dengan objek penelitian ini konsumen PT. Griya Permata Kencana Jambi diambil dari kuesioner, wawancara, observasi yaitu Pengaruh Religiusitas dan Pengetahuan Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Properti Pada PT. Griya Permata Kencana Jambi.

### D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, diperoleh rumusan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Apakah religiusitas dan pengetahuan konsumen berpengaruh secara simultan terhadap keputusan pembelian properti pada PT. Griya Permata Kencana ?
2. Apakah religiusitas dan pengetahuan konsumen berpengaruh secara parsial terhadap keputusan pembelian properti pada PT. Griya Permata Kencana?

### E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh religiusitas dan pengetahuan konsumen secara simultan terhadap keputusan pembelian properti pada PT. Griya Permata Kencana.
2. Untuk mengetahui pengaruh religiusitas dan pengetahuan konsumen secara parsial terhadap keputusan pembelian properti pada PT. Griya Permata Kencana.

### F. Manfaat Penelitian

Dengan tercapai tujuan diatas, manfaat yang diharapkan oleh peneliti dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :<sup>14</sup>

1. Manfaat Teoritis

<sup>14</sup> Suharsimi Arikunto. 2006. *Prosedur Penelitian*. (Jakarta: Rineka Cipta), 15

- a. Dapat menjadi masukan dan pemikiran khususnya tentang analisis pengaruh faktor operasional developer syariah dalam keputusan pembelian masyarakat Jambi.
  - b. Dapat menambah bahan referensi bagi peneliti.
2. Manfaat Praktis
- a. Bagi Peneliti
 

Disamping untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana ekonomi, diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang masalah yang diteliti, selain sebagai wujud nyata penerapan teori-teori yang diterima di bangku kuliah, serta dapat membandingkan antara teori dan praktik yang akan terjadi di lapangan.
  - b. Bagi Masyarakat
 

Merupakan suatu informasi dan sebagai bahan pertimbangan dalam menerapkan kegiatan yang dilakukan, khususnya dalam membeli properti syariah.
  - c. Bagi Dunia Ilmu Pengetahuan
 

Penelitian ini dapat dijadikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademisi dan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian yang berhubungan dengan keputusan pembelian properti syariah.

### G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika penulisan penelitian ini terdiri dari lima bab, yang setiap babnya memiliki sub pembahasan sebagai berikut :

#### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini yang pertama dibahas yaitu pendahuluan, latar belakang yang menjadi alasan mengangkat judul skripsi, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, sistematika penulisan.

#### BAB II LANDASAN TEORI, KERANGKA BERPIKIR DAN HIPOTESIS

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi



Dalam bab ini penulis memaparkan mengenai landasan teori, studi relevan, kerangka pemikiran, hipotesis penelitian.

### BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini mengemukakan tentang metode dan jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, metode penarikan sampel, instrumen penelitian, definisi operasional variabel, metode pengolahan dan analisis data.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis memaparkan gambaran umum objek penelitian dan hasil dari kuesioner yang telah dibagikan kepada responden.

### BAB V PENUTUP

Dalam bab ini penulis memaparkan kesimpulan dan saran yang diperoleh dari pembahasan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi