

PENGARUH TINGKAT PENDAPATAN, TINGKAT MARGIN, DAN RELIGIUSITAS TERHADAP MINAT PEMBIAYAAN KPR SYARIAH PADA GENERASI MILENIAL KOTA TANGERANG SELATAN

Dona Maryana

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Al-Azhar Indonesia, Indonesia
Email : donamaryana39@gmail.com

Asep Maksum

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Al-Azhar Indonesia, Indonesia
Email: asep_maksum@uai.ac.id

Abstrakt

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh tingkat pendapatan, tingkat margin, dan religiusitas terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis regresi linear berganda. Data diperoleh dari generasi milenial Kota Tangerang Selatan dengan jumlah 100 sampel. Hasil penelitian ini secara parsial menunjukkan bahwa variabel tingkat pendapatan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan, sedangkan variabel tingkat margin dan religiusitas berpengaruh secara signifikan terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan. Tingkat pendapatan, tingkat margin, dan religiusitas secara simultan atau bersama-sama berpengaruh terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan sebesar 74% dan 26% lainnya dipengaruhi oleh variabel lain diluar penelitian ini. Implikasi penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi bank syariah untuk mengatur strategi dalam meningkatkan minat generasi milenial terhadap pembiayaan KPR syariah.

Kata Kunci: Tingkat pendapatan, tingkat margin, religiusitas, KPR syariah.

Abstract

This study aims to determine the effect of income level, margin level, and religiosity on interest in Sharia mortgage financing in the millennial generation of South Tangerang City. This study uses a quantitative approach with multiple linear regression analysis techniques. Data were obtained from the millennial generation in South Tangerang City with a total of 100 samples. The results of this study partially show that the income level variable has no significant effect on the interest in Sharia mortgage financing in the millennial generation of South Tangerang City, while the margin level and religiosity variables have a significant effect on the interest in Sharia KPR financing in the millennial generation of South Tangerang City. Income level, margin level, and religiosity simultaneously or jointly influence the interest in sharia mortgage financing in the millennial generation of South Tangerang City by 74% and the other 26% are influenced by other variables outside of this study. The implications of this research are expected to be taken into consideration for Islamic banks to set strategies to increase the millennial generation interest in Islamic mortgage financing.

Keywords: Income level, margin level, religiosity, sharia mortgage.

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan data yang diperoleh dari kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR) menunjukkan bahwa angka kesenjangan rumah yang tersedia dengan rumah yang dibutuhkan masih relatif tinggi yakni mencapai 12,75 juta unit, dikutip dari badan pusat statistik (BPS) sejak tahun 2020 hanya 59,5 persen keluarga yang menghuni rumah layak tinggal dan penyebab utamanya adalah harga tanah yang terus naik setiap tahun tidak dapat diimbangi dengan kemampuan daya beli masyarakat (KataData Insight Center, 2021). Menurut Utami dalam penelitian (Sandria et al., 2016) kondisi ekonomi yang semakin sulit saat ini, serta banyaknya kebutuhan masyarakat, mengakibatkan banyak masyarakat sulit untuk membeli rumah secara tunai, sehingga pembiayaan rumah dengan skema kredit menjadi pilihan yang menarik, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam menyikapi kondisi tersebut, bank sebagai lembaga *intermediary* memberikan fasilitas berupa pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR), diharapkan dengan fasilitas tersebut masyarakat berpenghasilan rendah juga bisa mempunyai rumah sesuai dengan pendapatan mereka.

Berdasarkan penelitian (Wijayanti & Hidayat, 2020) generasi milenial menjadi sasaran pasar properti di sejumlah kawasan berkembang, hal ini disebabkan karena generasi milenial merupakan generasi yang sudah mendapatkan pekerjaan, belum memiliki rumah, serta baru menjalani kehidupan yang mandiri sehingga berpotensi untuk membeli rumah pertama dengan cara mencicil atau mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di lembaga keuangan seperti bank syariah. Dalam penelitian (Wardani & Maksum, 2023) dari segi psikologis, karakteristik generasi milenial yang hidup di perkotaan yakni cenderung menginginkan hidup yang terencana dan serba cepat ditambah dengan perkembangan teknologi yang

Menteri BUMN Erick Tohir (2023) menjelaskan bahwa, data dari Kementerian PUPR, menunjukkan jumlah generasi milenial yang belum mendapatkan fasilitas rumah terdapat 81 juta jiwa, dengan rentang usia dibawah 40 tahun (Liputan6.com, 2023). Sebagai kawasan berkembang di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan berdasarkan lokasinya, memiliki lokasi strategis sebagai kota penyangga penyedia perumahan. Selain itu infrastruktur di Tangerang Selatan sudah memadai yang ditandai dengan banyaknya akses jalan tol menuju sejumlah area, pada tahun 2022 keseluruhan total penduduk Kota Tangerang Selatan berjumlah 1.365.688 juta jiwa, dengan didominasi oleh generasi milenial. Menurut Muladi Widastomo yakni Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tangerang mengatakan bahwa ekonomi Kota Tangerang Selatan selama 2022 bertumbuh hingga 5,82 persen (AntaraBanten, 2023).

Peningkatan pertumbuhan ekonomi tersebut, dapat dilihat dari naiknya tingkat upah minimum *regional* (UMR) Kota Tangerang Selatan setiap tahun, meskipun pertumbuhan ekonomi memiliki *tren* positif, tetapi jika dilihat dari data dinas perumahan dan pertahanan pada tahun 2021 menunjukkan bahwa kesenjangan antara rumah yang tersedia dengan yang dibutuhkan masyarakat Kota Tangerang Selatan sebanyak 114.587 unit (Dinas Perumahan Tangsel, 2022).

Ada banyak faktor yang mempengaruhi minat seseorang menggunakan pembiayaan syariah. Salah satunya yaitu faktor tingkat *margin*, berdasarkan penelitian (Maisaroh, 2017) saat ini bank syariah maupun bank konvensional bersaing menentukan porsi *margin* semakin murah persentase *margin* KPR, maka semakin meningkat ketertarikan nasabah untuk mengambil KPR, karena itu tinggi rendahnya tingkat *margin* akan mempengaruhi nilai angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah pada saat mencicil. Selain tingkat *margin*, faktor yang mempengaruhi minat seseorang yaitu faktor *religiusitas* berdasarkan penelitian (Hadija et al., 2019) *religiusitas* erat kaitannya dengan kepercayaan dan tingkat ketaqwaan seseorang

dalam menjalankan perintah agama yang dianut, seseorang yang taat dengan agama akan selalu mempertimbangkan semua aspek, hal tersebutlah yang mendasari seseorang memilih bank syariah dalam melakukan pembiayaan KPR.

Menurut penelitian (Sandria et al., 2016) menunjukkan bahwa secara parsial, pendapatan memiliki pengaruh negatif non signifikan memengaruhi permintaan KPR, sedangkan suku bunga negatif dan signifikan memengaruhi permintaan KPR. Menurut (Sukmawati, 2020) hasil penelitiannya menunjukkan 46,8% pendapatan serta suku bunga sama-sama memengaruhi keputusan KPR nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Prabumulih. Penelitian (Suardi, 2022) menunjukkan variabel pendapatan terhadap *intensi* milenial mengajukan KPR syariah memiliki hubungan negatif. Penelitian yang dilakukan (Taufik & Haryono, 2021) menunjukkan hasil faktor faktor *religiusitas*, pendapatan, keluarga, teman, maupun *individualisme* signifikan tidak memengaruhi keputusan generasi Y melakukan KPR syariah. Penelitian (Maisaroh, 2017) membuktikan *margin* signifikan positif memengaruhi keinginan nasabah pembiayaan murabahah, kemudian penelitian (Hadija et al., 2019) *religiusitas* serta lokasi positif signifikan memengaruhi keputusan memilih KPR syariah.

Berbagai faktor yang memengaruhi minat KPR Syariah yang diteliti masih menunjukkan hasil *inkonsistensi* terhadap pengaruh tingkat pendapatan, tingkat *margin*, dan *religiusitas*, oleh karena itu dengan memanfaatkan model serta variabel-variabel penelitian sebelumnya, penelitian ini dikembangkan dengan variabel tingkat pendapatan, tingkat *margin*, serta *religiusitas* yang memengaruhi minat generasi milenial Kota Tangerang Selatan terhadap pembiayaan KPR syariah. Kontribusi penelitian ini bisa memberikan gambaran mengenai minat terhadap KPR Syariah pada generasi milenial di kota urban seperti Tangerang Selatan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, sumber data yakni data primer dan sekunder dimana data primer diperoleh dari kuisisioner, sedangkan data sekunder pada penelitian ini menggunakan penelitian terdahulu yang *relevan*, serta buku yang *relevan* dengan topik yang dibahas. Populasi mencakup seluruh generasi milenial Kota Tangerang Selatan yang berusia 24-39 tahun berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan tahun 2022 jumlah generasi milenial sebanyak 333.387 ribu jiwa. Sampel menggunakan teknik *non-probability sampling* yaitu *purposive sampling* dengan kriteria tinggal di Tangerang Selatan, beragama Islam, sudah bekerja atau memiliki penghasilan, berusia 25-39 tahun, dan berminat melakukan pembiayaan KPR syariah. Dalam menentukan ukuran sampel dalam penelitian ini, menggunakan rumus Sslovin dengan tingkat eror 10% maka diperoleh 100 orang responden. Kemudian dalam teknik pengumpulan data menggunakan kuisisioner dengan skala *likert* 1-5. Metode pengolahan data dan analisis data menggunakan analisis deskriptif, uji validitas, uji reliabilitas, uji asumsi klasik, uji regresi linear berganda dan uji hipotesis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengujian yang dilakukan pada penelitian ini, adalah serangkaian pengujian yang dilakukan oleh 100 responden yang dikumpulkan dengan cara kuisisioner melalui *google form*.

Uji Validitas

Uji validitas tingkat pendapatan (X_1) dengan 4 pernyataan, tingkat *margin* (X_2) dengan 6 pernyataan, *religiusitas* (X_3) dengan 5 pernyataan, serta minat (Y) dengan 4 pernyataan. Pengujian validitas ini menggunakan 100 sampel responden. Maka

$df = 100 - 2 = 98$, jadi nilai tabel pada uji validitas adalah 0,197. Hasil pengujian instrumen untuk variabel tingkat pendapatan (X1) terlihat dalam Tabel 1 yaitu:

Tabel 1 Uji Validitas Variabel Tingkat Pendapatan (X1)

Butir pernyataan ke	r hitung (<i>pearson correlations</i>)	r tabel	Keterangan
1	0.854	0.197	Valid
2	0.849	0.197	Valid
3	0.859	0.197	Valid
4	0.833	0.197	Valid

Sumber : Data diolah (2023)

Pada Tabel 1 diatas dari 4 butir pernyataan yang ada didalam variabel tingkat pendapatan (X1), nilai *pearson correlation* r hitung > nilai r tabel yaitu 0.197 artinya semua butir pernyataan yang mewakili variabel tersebut valid.

Untuk pengujian masing-masing hasil pengujian instrumen variabel tingkat *margin* (X2) terlihat dalam Tabel 2 dibawah ini:

Tabel 2 Uji Validitas Variabel Tingkat Margin (X2)

Variabel	Butir pernyataan ke	r hitung (<i>pearson correlations</i>)	r tabel	Keterangan
X1	1	0.752	0.197	Valid
	2	0.843	0.197	Valid
	3	0.770	0.197	Valid
	4	0.822	0.197	Valid
	5	0.815	0.197	Valid
	6	0.858	0.197	Valid
X2	1	0.436	0.197	Valid
	2	0.865	0.197	Valid
	3	0.831	0.197	Valid
	4	0.860	0.197	Valid
	5	0.652	0.197	Valid
X3	1	0.436	0.197	Valid
	2	0.865	0.197	Valid
	3	0.831	0.197	Valid
	4	0.860	0.197	Valid
	5	0.652	0.197	Valid

Sumber : Data diolah (2023)

Uji Reliability

Berikut ini merupakan *output* hasil uji *cronbach's alpha* setiap variabel X dan Y yang terlihat dalam Tabel 3 dibawah ini:

Tabel 3 Hasil *Cronbach's Alpha*

Variabel	<i>Cronbach's Alpha</i>	N of Items
Tingkat Pendapatan (X1)	0.869	4
Tingkat Margin (X2)	0.892	6
Religiusitas (X3)	0.797	5
Minat (Y)	0.906	4

Sumber : Data diolah (2023)

Hasil uji reliabilitas *cronbach's alpha* dari setiap variabel di tabel 3.5 memiliki nilai lebih besar dari 0.60 yaitu tingkat pendapatan $0.869 > 0.60$; tingkat *margin* $0.892 > 0.60$; *religiusitas* $0.797 > 0.60$; dan minat $0.906 > 0.60$ maka setiap variabel reliabel.

Uji Asumsi Klasik Uji Normalitas

Uji *statistic kolmogorov smirnov* dengan kriteria nilai *asyp sig. (2-tailed)* > 0.05 (*alpha*) dari uji normalitas menghasilkan nilai dalam Tabel 4 dibawah ini:

Tabel 4 Hasil Uji Normalitas *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test*

Nilai <i>Asymp.Sig (2-tailed)</i>	Taraf Signifikansi	Keterangan
0.104	0.05	Normal

Sumber : Data diolah (2023)

Nilai *Asymp. sig. (2-tailed)* $0.104 > 0.005$ pada Tabel 4 menunjukkan data penelitian ini terdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Hasil uji ini dapat dikatakan bahwa tidak ada korelasi antar variabel bebas jika *tolerance* > 0.1 , *VIF* < 10 . Hasil uji multikolinearitas dalam Tabel 5 yaitu:

Tabel 5 Hasil Uji Multikolinearitas

Nama Variabel	Nilai <i>Tolerance</i>	Batas <i>Tolerance</i>	Nilai <i>VIF</i>	Batas <i>Nilai VIF</i>
Tingkat Pendapatan	0.730	$>0,1$	1.371	<10
Tingkat Margin	0.435	$>0,1$	2.300	<10
Religiusitas	0.475	$>0,1$	2.106	<10

Sumber : Data diolah (2023)

Nilai *tolerance* serta VIF di tabel 3.8 dijabarkan sebagai berikut bahwa tingkat pendapatan *tolerance* $0.730 > 0.1$, nilai *variance inflation factor* (VIF) $1.371 < 0.10$, tingkat Margin *tolerance* $0.435 > 0.1$ dan *variance inflation factor* (VIF) $2.300 < 0.10$ dan variabel religiusitas mempunyai *tolerance* $0.475 > 0.1$, *variance inflation factor* (VIF) $2.106 < 0.10$ sehingga dapat dikatakan tidak ada korelasi antar variabel bebas.

Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas dengan uji glejser, jika nilai sig $> 0,05$ maka tidak ada heterokedastisitas. Hasil pengujian terlihat di Tabel 6 sebagai berikut:

Tabel 6 Hasil Uji Heterokedastisitas

Nama Variabel	Nilai Signifikansi	Taraf Signifikansi
Tingkat Pendapatan	0.142	0.05
Tingkat Margin	0.053	0.05
Religiusitas	0.133	0.05

Sumber: Data diolah (2023)

Dari Tabel 6 dapat dijelaskan dari masing-masing variabel yaitu tingkat pendapatan nilai signifikansinya $0.142 > 0.05$ artinya tidak terjadi heterokedastisitas, tingkat *margin* nilai signifikansinya $0,053 > 0.05$ artinya tidak terjadi heterokedastisitas dan *Religiusitas* nilai signifikansinya $0,133 > 0.05$ artinya tidak terjadi heterokedastisitas.

Uji Linear Berganda

Hasil dari uji linear berganda dapat dilihat dalam Tabel 7 yaitu:

Tabel 7 Hasil Uji Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-1.227	1.144		-1.072	0.286
Tingkat Pendapatan	0.012	0.051	0.014	0.231	0.818
Tingkat Margin	0.272	0.055	0.390	4.940	0.000
Religiusitas	0.515	0.074	0.528	6.997	0.000

Sumber: Data diolah (2023)

Persamaan regresi berganda dalam Tabel 5 tersebut adalah:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

$$Y = -1.227 + 0.12 X_1 + 0.272 X_2 + 0.515 X_3 + e$$

Dari rumus regresi berganda tersebut dapat dijelaskan terkait nilai yang diperoleh yaitu:

- Konstanta (a) -1.227 atau 1.22%. jika tidak ada tingkat pendapatan (X1), tingkat *margin* (X2), dan *religiusitas* (X3) maka minat pembiayaan KPR syariah turun sebesar 1.227%.
- Tingkat pendapatan koefisiennya positif (0.12) artinya jika tingkat pendapatan naik 1% maka akan mempengaruhi minat pembiayaan KPR syariah sebesar 0.12%
- Tingkat *margin* koefisiennya positif (0.272) artinya jika tingkat *margin* naik 1% maka minat generasi milenial terhadap pembiayaan KPR syariah akan mengalami penurunan sebesar 0.272%.
- Religiusitas* koefisiennya positif (0.515) artinya jika *religiusitas* naik 1% maka, akan mempengaruhi minat generasi milenial terhadap pembiayaan KPR syariah sebesar 0.515%.

Uji Hipotesis

Uji hipotesis terdiri dari uji t (parsial), uji f (simultan), serta uji determinasi.

Uji t

Adapun hasil uji t pada penelitian ini yaitu :

Tabel 8 Uji t (Parsial)

Variabel	t Hitung	t Tabel	Nilai Signifikansi	Taraf Signifikansi
Tingkat Pendapatan	0.231	1.984	0.818	0.05
Tingkat Margin	4.940	1.984	0.000	0.05
Religiusitas	6.997	1.984	0.000	0.05

Sumber: Data diolah (2023)

Penjelasan hasil pada Tabel 8 yaitu:

Hipotesis pengaruh tingkat pendapatan terhadap minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan

Berdasarkan Tabel 8 dapat dilihat hasil uji t (parsial) dalam penelitian ini, untuk mengetahui nilai t tabel pada variabel tingkat pendapatan dapat digunakan dengan rumus sebagai berikut :

$$t \text{ tabel} = t (a/2; n-k-1) = 0.05/2 ; 100-3-1 = 0,025 ; 96 = 1.984$$

Diketahui untuk nilai signifikansi pada variabel tingkat pendapatan sebesar $0.818 > 0,05$ (*alpha*) dan t hitung variabel tingkat pendapatan yaitu sebesar $0.231 < 1.984$ (t tabel) sehingga H_0 diterima dan H_1 ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat pendapatan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Hipotesis pengaruh tingkat *margin* terhadap minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan

Berdasarkan Tabel 6 dapat dilihat hasil uji t (parsial) dalam penelitian ini, untuk mengetahui nilai t tabel pada variabel tingkat pendapatan dapat digunakan dengan rumus sebagai berikut :

$$t \text{ tabel} = t (a/2; n-k-1) = 0.05/2 ; 100-3-1 = 0.025 ; 96 = 1.984$$

Nilai signifikansi tingkat *margin* $0.00 < 0.05$ (*alpha*), t hitung tingkat *margin* $4.940 > 1.984$ (t tabel) maka tertolak H_0 , dan H_2 diterima. Artinya tingkat *margin* signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Hipotesis pengaruh *religiusitas* terhadap minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan

Diketahui nilai t tabel *religiusitas* dapat digunakan rumus:

$$t \text{ tabel} = t (a/2; n-k-1) = 0.05/2 ; 100-3-1 = 0.025 ; 96 = 1.984$$

Nilai signifikansi *religiusitas* $0.00 < 0.05$ (*alpha*), t hitung variabel *religiusitas* $6.997 > 1.984$ (t tabel), tertolaknya H_0 serta diterimanya H_3 . Artinya *religiusitas* signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Uji F (Simultan)

Berikut merupakan pengujian hasil hipotesis secara simultan untuk semua variabel, berdasarkan pengolahan didapatkan hasil uji F yaitu:

Tabel 9 Hasil Uji F (Simultan)

F Hitung	F Tabel	Nilai Signifikansi	Taraf Signifikansi
91.106	2.698	.000 ^b	0.05

Sumber: Data diolah (2023)

Hasil pengujian simultan di tabel 3.11 sebagai berikut:

Diketahui nilai F tabel = $F (k; n-k) = (3 ; 100-3) = (3; 97) = 2.698$ Nilai F hitung variabel bebas/independen yaitu sebesar $91.106 > 2.698$ dan nilai signifikansinya $0.00 < 0.05$ (*alpha*), maka tingkat pendapatan, tingkat *margin*, serta *religiusitas* bersamaan atau simultan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Uji Koefisien Determinasi (Adjusted R Square)

Berikut ini merupakan hasil uji *R square* dalam penelitian:

Tabel 9 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0.860	0.740	0.732	161.615

Sumber: Data diolah (2023)

Adjusted R Square sebesar 0.740 pada tabel 3.12 menunjukkan bahwa tingkat pendapatan (X1), tingkat *margin* (X2), serta *religiusitas* (X3) mampu menjelaskan 74% pengaruhnya pada variabel minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan (Y), dan 26% lainnya dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak terdapat pada penelitian ini.

4. PEMBAHASAN

Pembahasan berisi hasil dari pengolahan data menggunakan program IBM SPSS statistik versi 25 yang kemudian dikaitkan dengan teori dan penelitian terdahulu. **Pengaruh Tingkat pendapatan terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan.**

Berdasarkan hasil pengujian dalam penelitian ini dengan total 100 orang responden generasi milenial, tingkat pendapatan tidak signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan dan sejalan dengan penelitian Sandria et al. (2016), bahwa secara parsial pendapatan berpengaruh negatif terhadap variabel permintaan kredit pemilikan rumah. Hasil penelitian ini bertolak belakang dengan penelitian Sukmawati (2020), bahwa faktor pendapatan berpengaruh sebesar 46,8% terhadap keputusan pengambilan KPR dan penelitian (Amien & Noor, 2022) yang menyatakan adanya kenaikan pendapatan akan mendorong keputusan konsumen dalam menggunakan KPR Syariah serta penelitian (Sukmawati, 2020) yang menyatakan bahwa ketika pendapatan bertambah maka secara otomatis bagian dari pendapatan yang akan dibelanjakan juga akan bertambah, sehingga daya beli masyarakat juga meningkat.

Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Kota Tangerang Selatan meskipun tergolong sebagai kota yang memiliki pertumbuhan ekonomi positif, dengan upah minimum *regional* mencapai angka Rp4.551.451 pada tahun 2023, namun tingkat pendapatan tersebut masih belum merata hal ini dapat dilihat berdasarkan karakteristik responden, menunjukkan bahwa dari total 100 responden terdapat 29 orang atau 29% generasi milenial usia 25-30 tahun yang memiliki penghasilan dibawah UMR yakni kurang dari Rp 3.000.000. Keadaan ini memberikan gambaran bahwa pendapatan generasi milenial yang diterima lebih banyak untuk memenuhi kebutuhan pokok dan belum melakukan alokasi untuk pembelian KPR Syariah. Selain itu, faktor lain yang bisa memengaruhi adalah adanya anggapan bahwa praktik KPR di bank syariah masih tergolong riba sehingga praktik KPR syariah tanpa bank adalah solusi agar terhindar dari riba (Firmansyah & Indika, 2017)

Pengaruh Tingkat *margin* terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan hasil pengujian dalam penelitian ini dengan total 100 orang responden, tingkat *margin* signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan. Peneliti ini sejalan dengan penelitian Sukmawati (2020), bahwa suku bunga memengaruhi 46,8% keputusan pengambilan KPR. Sesuai dengan teori (Karim, 2017) bahwa perlakuan *margin* pada bank syariah berbeda dengan bunga pada bank konvensional, hal tersebut karena *margin* diperoleh dari akad yang dilakukan bank syariah dengan nasabah berdasarkan prinsip keadilan. Penetapan *margin* tergantung dari jenis barang, pembanding, reputasi mitra, dan alat ukur yang digunakan. Dengan demikian semakin menarik tingkat margin yang diberikan oleh bank syariah maka akan mempengaruhi minat generasi milenial terhadap pembiayaan KPR syariah. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Adawiyah & Widyananto, 2020) yang menyatakan bahwa margin bank syariah berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap realisasi pembiayaan KPR Syariah.

Hasil ini memberikan gambaran bahwa tingkat margin pada KPR Syariah harus kompetitif dengan bank konvensional sehingga minat masyarakat untuk melakukan transaksi pembiayaan KPR di bank syariah meningkat setiap tahun. Karena jika margin KPR syariah ini tidak bisa bersaing, kemungkinan para generasi milenial akan berpindah ke bank konvensional sebab ada anggapan bahwa KPR Syariah lebih mahal karena keuntungan dihitung dari pokok pinjaman, sementara KPR Konvensional keuntungan dihitung dari sisa pokok pinjaman (Sulistiawati et al., 2023)

Pengaruh Religiusitas berpengaruh signifikan terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan hasil penelitian ini, dengan 100 orang responden *religiusitas* signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan. Diketahui nilai signifikansi uji parsial (uji t) $0.00 < 0.05$ (*alpha*) dengan t hitung $6.997 > 1.984$ (t tabel). Sesuai penelitian Wijayanti & Hidayat (2020) *religiusitas* signifikan memengaruhi minat generasi milenial KPR pada Bank Syariah di Yogyakarta. Hasil penelitian ini sejalan dengan (Fuqory, 2021) yang menyatakan bahwa religiusitas berpengaruh positif signifikan terhadap minat KPR Syariah. Serta sejalan dengan teori C.Y. Glock & R. Stark dalam penelitian (Pamungkas, 2014), terdapat lima dimensi *religiusitas* yaitu *religius believe*, *religius practice*, *religius feeling*, *religius knowledge*, *religius effect* pada dimensi konsekuensi dijelaskan bahwa ajaran agama memengaruhi perilaku seseorang. Religiusitas ini juga memberikan gambaran bagi seorang muslim yang bertaqwa kepada Allah, menjalankan perintah-Nya dan menjauhi larangannya, seperti halnya menghindari melakukan pembiayaan di bank konvensional untuk menghindari riba, dan beralih menggunakan pembiayaan syariah.

Pengaruh tingkat pendapatan, tingkat *margin*, dan *religiusitas* berpengaruh terhadap minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial Kota Tangerang Selatan secara bersama-sama atau simultan.

Tingkat pendapatan, tingkat *margin*, serta *religiusitas* bersamaan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah generasi milenial Kota Tangerang Selatan, nilai F hitung $91.106 > 2.698$ dengan signifikansi $0.00 < 0.05$ (*alpha*). Hasil penelitian ini, sejalan dengan penelitian Sandria et al. (2016) bahwa pendapatan, harga rumah serta suku bunga bersamaan memengaruhi permintaan kredit pemilihan rumah. Selanjutnya pada penelitian yang dilakukan oleh (Shafrani, 2015) menunjukkan hasil bahwa kualitas produk serta *religiusitas* bersamaan memengaruhi keputusan nasabah menyimpan dananya di BSM Purwokerto. Penelitian ini juga sejalan dengan (Djamila et al., 2022) yang menyatakan bahwa sikap keuangan, pendapatan, dan religiusitas sebagian memengaruhi perilaku keuangan dewan keagamaan, dengan pendapatan memainkan peran penting dalam menentukan perilaku keuangan.

5. KESIMPULAN

Dari pembahasan diatas dapat dibuat kesimpulan yaitu bahwa pendapatan generasi milenial di Tangerang Selatan belum mampu untuk mendukung pembelian KPR Syariah sehingga perlu upaya melakukan upaya peningkatan faktor religiusitas karena variabel ini secara signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR syariah pada generasi milenial. Selain itu, upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memberikan tingkat margin pembiayaan KPR Syariah oleh bank syariah karena, tingkat margin signifikan memengaruhi minat pembiayaan KPR Syariah.

6. REFERENSI

- Adawiyah, N. A., & Widyananto, A. (2020). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI REALISASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Pada BTN Syariah Bekasi). *PARADIGMA Journal of Science, Religion and Culture Studies* .
- AntaraBanten. (2023). *BPS: Pertumbuhan ekonomi Kota Tangerang tahun 2022 tertinggi di Banten*.
- Dinas Perumahan Tangsel. (2022). *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Daerah*.
- Djamila, A., Ali, M., Nohong, M., & Sobarsyah, M. (2022). Predicting the Financial Behavior of the Religious Organization Board in Indonesia. *Journal of Asian Finance, Economics and Business* , 7.

- Firmansyah, E. A., & Indika, R. D. (2017). KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH TANPA BANK: STUDI DI JAWA BARAT. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan*.
- Fuqory, D. Z. (2021). *Pengaruh Religiusitas dan Kepercayaan Terhadap Minat Pengajuan KPR Syariah Di CIMB Niaga Syariah dengan Pengetahuan Produk sebagai Variabel Intervening*. UIN Syarif Hidayatullah .
- Hadija, Nuriatullah, & Nurfitriani. (2019). Pengaruh Religiusitas dan Lokasi Terhadap Keputusan Nasabah Memilih BRI Syariah Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah*.
- Karim, A. A. (2017). *Bank islam : Analisis fiqih dan keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- KataData Insight Center. (2021). *Rumah Untuk Semua Problematika Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah*.
- Liputan6.com. (2023). *Erick Thohir: 81 Juta Milenial di Indonesia Belum Punya Rumah*.
- Maisaroh, S. (2017). *PENGARUH TINGKAT MARGIN DAN KUALITASPELAYANAN TERHADAP MINAT NASABAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS BMT SURYA BAROKAH KERTAPATI PALEMBANG)*.
- Pamungkas, I. D. (2014). PENGARUH RELIGIUSITAS DAN RASIONALISASI DALAM MENCEGAH DAN MENDETEKSI KECENDERUNGAN KECURANGAN AKUNTANSI. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis.*, 15.
- Sandria, Adnan, & Yuliana. (2016). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*.
- Shafrani, Y. (2015). *PENGARUH KUALITAS PRODUK DAN RELIGIUSITAS TERHADAP KEPUTUSAN NASABAH PRODUK SIMPANAN PADA BSM CABANG PURWOKERTO*.
- Suardi, N. (2022). Intensi Generasi Milenial Kota Banda Aceh terhadap Produk KPR Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*.
- Sukmawati, E. (2020). Pengaruh Pendapatan dan Suku Bunga Terhadap Keputusan Pengambilan KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Prabumulih. *Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*.
- Sulistiawati, Y., Widodo, S., & Basyariah, N. (2023). PERBANDINGAN METODE PRICING KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS). *JIBESH*, 1, 146–159.
- Taufik, A., & Haryono, Y. (2021). Generation Y Determinants of Interest in Buying Houses in Sharia Mortgages. *Indonesian Journal of Islamic Economics and Business*.
- Wardani, D. S., & Maksum, A. (2023). ANALISIS TINGKAT LITERASI KEUANGAN SYARIAH GENERASI MILENIAL DI DKI JAKARTA. *Jurnal Al Azhar Indonesia Seri Ilmu Sosial*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.36722/jaiss.v4i1.1411>
- Wijayanti, T., & Hidayat, F. (2020). Minat generasi milenial terhadap produk pembiayaan KPR Bank Syariah. *Jurnal Pendidikan*.

