

**ANALISIS PERAN PERBANKAN SYARIAH TERHADAP
KEPEMILIKAN RUMAH BAGI GENERASI MILENIAL
MUSLIM DI JAKARTA SELATAN
(Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Harmoni dan Bank BSI KC
Kebon Jeruk)**



SKRIPSI

**Disusun untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE)**

Oleh :

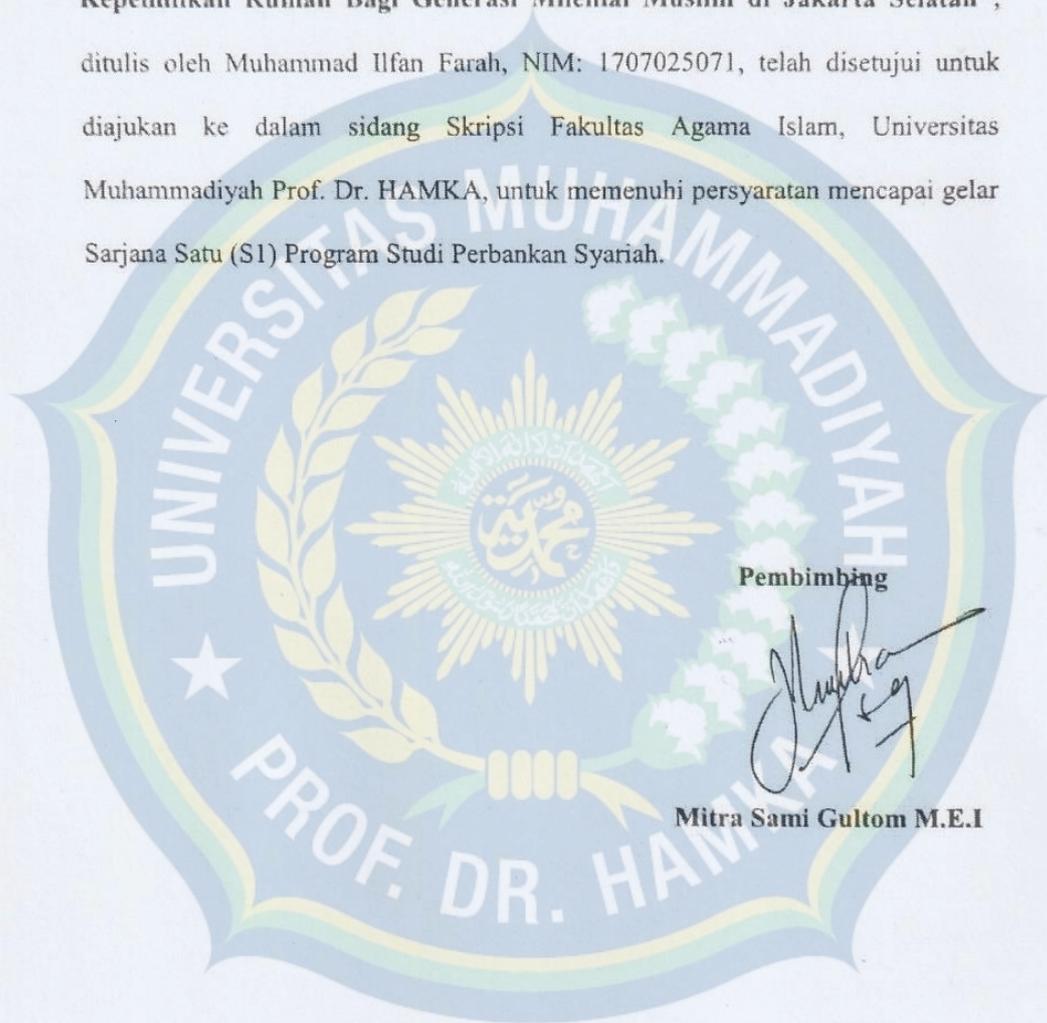
MUHAMMAD ILFAN FARAH

NIM : 1707025071

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA
JAKARTA
TAHUN 2021 M/1443 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Peran Perbankan Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Bagi Generasi Milenial Muslim di Jakarta Selatan”, ditulis oleh Muhammad Ilfan Farah, NIM: 1707025071, telah disetujui untuk diajukan ke dalam sidang Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.



Pembimbing

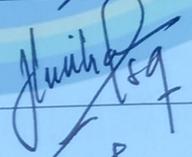
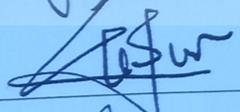
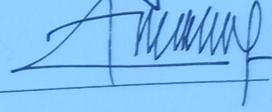
Mitra Sami Gultom M.E.I

PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “Peran Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Terhadap Kepemilikan Rumah Bagi Generasi Milenial (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC. Harmoni dan Bank Syariah KC. Kebon Jeruk)”, ditulis oleh Muhammad Ilfan Farah, NIM : 1707025071, telah di ujikan pada hari Kamis tanggal 21 Oktober, diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM
Dekan


(Fitri Liza, M.A.)

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Fitri Liza, M.A.</u> Ketua		20/11/2021
<u>AI Fatimah Nur Fuad, Ph. D.</u> Sekretaris		17/11/2021
<u>Mitra Sami Gultom, M.E.I</u> Anggota/Pembimbing		16-11-2021
<u>Dr. Gusniarti, M.A</u> Anggota/Penguji I		18/11 - 2021
<u>Arif Hamzah, MA.</u> Anggota/Penguji II		11/11/2021

ABSTRAK

Muhammad Ilfan Farah, *Analisis Peran Perbankan Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah bagi Generasi Milenial Muslim di Jakarta Selatan*. Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

1. Banyaknya generasi milenial muslim dalam mengambil pembiayaan KPR di bank syariah.

Pada Bank Tabungan Negara Syariah KC Harmoni persentase generasi milenial muslim yang mengambil pembiayaan KPR sebanyak kurang lebih 70% sedangkan pada Bank Syariah Indonesia KC Kebon Jeruk generasi milenial muslim dalam mengambil pembiayaan KPR sebanyak 50%

2. Peran Bank Syariah bagi generasi milenial muslim dalam mempunyai rumah.

Pada Bank Tabungan Negara Syariah KC Harmoni memberikan solusi bagi generasi milenial muslim yang ingin mempunyai rumah yaitu dengan adanya produk KPR Bersubsidi dan juga KPR Hits Harapan, sementara pada Bank Syariah Indonesia memberikan solusi bagi generasi milenial muslim yang ingin mempunyai rumah yaitu dengan menciptakan produk KPR Griya Simuda.

3. Generasi Milenial Muslim harus memenuhi prosedur dan persyaratan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dari bank Syariah.

Pada proses pemberian pembiayaan perumahan dalam bentuk produk KPR dari bank syariah kepada generasi milenial muslim ada ketentuan persyaratannya, sehingga generasi milenial muslim harus memenuhi persyaratan yang di tetapkan tiap bank masing-masing. Diantara persyaratannya adalah sebagai berikut:

- a. Hasil Ideb SLIK OJK pemohon memiliki riwayat baik
- b. Harus mempunyai slip gaji
- c. Gaji pemohon cukup untuk menyanggupi pembayaran angsuran.
- d. BI Checking buruk

DAFTAR ISI

Pernyataan keaslian skripsi	i
Persetujuan Pembimbing.....	ii
Pernyataan lulus semua mata kuliah.....	iii
Pernyataan kesanggupan perbaikan skripsi.....	iv
Pengesahan Panitia Ujian.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak.....	x
Daftar Isi.....	xi
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Gambar.....	xv
Daftar Grafik.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Pembatasan Masalah.....	10
D. Rumusan Masalah.....	10
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
F. Sistematika Penulisan.....	12
G. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	15
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	17
1. Pengertian KPR.....	17
2. Produk KPR.....	18
3. Biaya KPR.....	19
4. Pengertian KPR Syariah dan Macam-macam akadnya.....	24
B. Perbankan Syariah.....	44
1. Pengertian Perbankan Syariah.....	44
2. Landasan Hukum Perbankan Syariah.....	44
3. Fungsi Bank Syariah.....	49
4. Produk Bank Syariah.....	60

C.	Generasi Milenial Muslim.....	62
1.	Pengertian Generasi Milenial dan Generasi Milenial Muslim.....	62
2.	Ciri-ciri Generasi Milenial Muslim.....	63
D.	Kerangka Berfikir.....	67
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
A.	Ruang Lingkup Penelitian.....	68
1.	Metode Penelitian.....	68
2.	Variable Penelitian.....	69
3.	Jenis Penelitian.....	69
4.	Objek dan Lokasi Penelitian.....	70
B.	Metode Pengumpulan Data.....	71
C.	Metode Pengolahan Data.....	74
D.	Metode Analisis Data.....	75
BAB IV	HASIL PENELITIAN	
A.	Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah.....	76
1.	Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah.....	76
2.	Visi Misi & Nilai.....	78
B.	Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia.....	80
1.	Sejarah Berdirinya Bank Syariah Indonesia.....	80
2.	Visi Misi & Nilai.....	82
C.	Data Hasil Wawancara.....	
1.	Peran Perbankan Syariah bagi Generasi Milenial Muslim Terhadap Kredit Pemilikan Rumah.....	84
2.	Peran Bank Syaariah Indonesia bagi Generasi Milenial Muslim Terhadap Kredit Pemilikan Rumah.....	85
3.	Peran Bank BTN Syariah bagi Generasi Milenial Muslim Terhadap Kredit Pemilikan Rumah.....	87
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	92
B.	Saran.....	93
	DAFTAR PUSTAKA.....	95
	Lampiran-lampiran.....	99

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Karakteristik Status Kepemilikan Bangunan di Jakarta Selatan.....	7
Tabel 1.2	Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	15
Tabel 4.1	Nama dan Jabaan Informan dalam Penelitian ini.....	83
Tabel 4.2	Tabel kesimpulan spesifik hasil penelitian.....	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Hasil Sensus Penduduk Indonesia 2020.....	2
Gambar 2.1	Skema Pembiayaan Murabahah.....	26
Gambar 2.2	Skema Pembiayaan Ijarah.....	32
Gambar 2.3	Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	36
Gambar 2.4	Skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).....	39
Gambar 2.5	Kerangka Berfikir.....	66

DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1 Komposisi Penduduk Menurut Generasi.....62





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah sebuah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal manusia untuk jangka waktu tertentu, yang berfungsi untuk melindungi kita dari panasnya matahari, hujan dan angin. Rumah juga merupakan tempat kita menyelesaikan semua aktivitas seperti makan, tidur, belajar, berkumpul dengan keluarga dan lain-lain. Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok bagi manusia yang paling signifikan dibandingkan dengan dua kebutuhan pokok lainnya, yaitu makanan dan pakaian khusus. (Harjono, 2016)

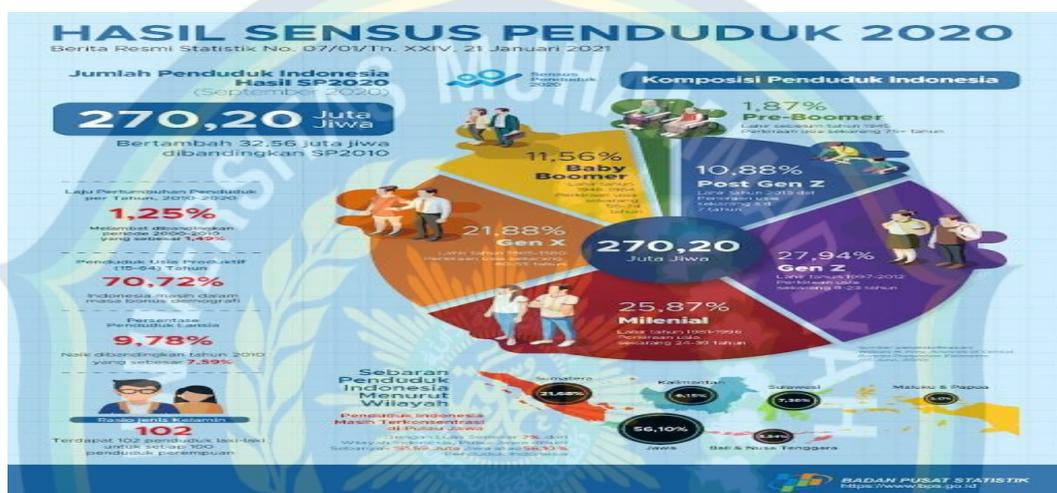
Kebutuhan esensial manusia dalam menjalani kehidupan yang tidak penting adalah aksesibilitas makanan, suaka, dan pakaian. Sebagaimana Ketentuan Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan. (Ayub Muslim, 2017)

Ada banyak cara memiliki rumah, tentu kita akan sepakat bahwa jika memegang dana yang cukup, memiliki rumah dengan pembayaran secara kontan adalah cara paling bijak. Bisa saja kita menyewa rumah terlebih dahulu sambil menabung, jika uang sudah cukup, selanjutnya membeli rumah. Cara yang lainnya adalah dengan mengajukan

pembiayaan di bank syariah yang menggunakan cara-cara dagang dalam rangka kepemilikan rumah. Kredit pemilikan rumah di bank riba disebut KPR, sedangkan kepemilikan pembiayaan rumah di bank syariah disebut dengan KPR syariah.(Ifham Ahmad, 2017)

Gambar 1.1

Hasil Sensus Penduduk Indonesia 2020



Hasil Sensus Penduduk 2020 mencatat total populasi Indonesia mencapai 270,2 juta jiwa, naik 32,56 juta jiwa dibandingkan hasil SP2010. Laju pertumbuhan penduduk per Tahun selama 2010-2020 rata-rata 1,25 persen, melambat dibandingkan periode 2000-2010 yang sebesar 1,49 persen. Struktur penduduk dapat menjadi salah satu modal pembangunan ketika jumlah penduduk usia sangat besar. Hasil SP2020 mencatat mayoritas penduduk Indonesia didominasi oleh generasi Z dan generasi Milenial. Proporsi generasi Z sebanyak 27,94 persen dari total populasi dan generasi Milenial sebanyak 25,87 persen dari total populasi Indonesia. Kedua generasi ini termasuk dalam

usia produktif yang dapat menjadi peluang untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi .([BPS] Badan Pusat Statistik, 2020)

Gambaran Komposisi Penduduk Jakarta Selatan pada September tahun 2020, Jakarta didominasi penduduk berusia produktif (15-64 tahun) sebanyak 71,98% dimana Jakarta Selatan total populasi generasi milenial nya 21,08% (Dkijakarta, 2020)

Generasi milenial muslim bisa dikatakan adalah generasi muda Islam masa kini yang saat ini berusia dikisaran 15-34 tahun. Generasi ini identik dengan karakter yang kreatif dan inovatif. Generasi ini merupakan salah satu pemegang aspek ekonomi. (Hutagalung et al., 2019)

Mengklaim sebuah rumah seperti kebanyakan Muslim berusia dua puluh hingga tiga puluh tahun tentu bukan kebutuhan yang signifikan. Mereka lebih menekankan pada cara hidup yang memuaskan seperti pakaian, makanan dan minuman, perjalanan, dan hiburan. Rumah itu berada di barisan belakang dan tentu saja bukan hal yang penting atau serius untuk dipikirkan. Kebutuhan mereka adalah mendapatkan biaya hidup dan melakukan perjalanan untuk mendapatkan pertemuan baru. Biaya rata-rata yang sangat besar untuk barang-barang pokok yang tidak diimbangi dengan gaji yang diperoleh menyebabkan lulusan perguruan tinggi Muslim baru-baru ini merasa bahwa membeli rumah adalah sesuatu yang merepotkan.

Selain itu, peningkatan biaya rumah lebih cepat dan lebih tinggi daripada kenaikan kompensasi. Masih banyak usia Muslim milenial yang belum memiliki rumah dengan status kepemilikan sendiri karena biaya rumah yang tinggi, biaya struktur yang tinggi, biaya pinjaman rumah yang tinggi, dan kesulitan mendapatkan posisi dengan gaji yang adil. (Otoritas Jasa Keuangan, 2020)

Para muslim milenial harga beli rumah selalu menjadi kendala di setiap tahunnya, tidak kecuali dana muka (*Down Payment, DP*). Bagi pembelian tempat tinggal seperti rumah dan apartemen, milenial muslim dapat mengambil manfaat adanya skema pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah yang ada di *Syariah Banking*. Ada 4 alasan mengapa generasi milenial muslim sulit untuk membeli dan memiliki rumah:

1. Harga rumah naik terus
2. Usia terus bertambah
3. Lahan perumahan semakin sedikit
4. Gaji atau upah yang kecil

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman Pada BAB III tentang Perumahan Pasal 5 menyatakan setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/ atau menikmati dan/ atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. (Indonesia, 2014)

Menurut Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) Maryono menyebut bahwa keberadaan generasi milenial dipandang penting untuk kemajuan dunia properti di Indonesia pada masa mendatang. “Pertumbuhan ekonomi khususnya sektor properti tidak lepas dari peran para milenial. Menurutnya milenial bukan hanya menjadi objek tapi juga subjek yang akan menjadi pendorong utama sektor properti, Hal tersebut didasari oleh proyeksi pertumbuhan jumlah penduduk berusia produktif khususnya generasi milenial. (Putri Syifa Nurfadilah, 2018)

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. (Husein Yunus, SH, 1998) Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karna melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kepada masyarakat melalui pinjaman kredit. Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun kegunaannya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan KPR multiguna atau KPR *Redinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. (Alanshari & Marlius, 2018)

Menurut UU No. 7 tahun 1992 bab III pasal 8 point 1 Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. (Husein Yunus, SH, 1998)

Logika KPR syariah yaitu suatu pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam KPR syariah, yakni jual beli tegaskan untung (murabahah), jual beli dengan termin dan kontruksi (istishna), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bittamlik), kongsi berkurang bersama sewa (musyarakah mutanaqisah). Transaksi terlarang pada KPR syariah akan disesuaikan dengan akad yang digunakan dan instrument yang dipakai pada skema dan mekanisme akadnya. Dan, tentu dilarang menjalankan transaksi. (Ifham Ahmad, 2017)

Disini penulis meneliti, menganalisis dan mengkaji tentang bagaimana peran perbankan syariah terhadap generasi milenial di Jakarta Selatan yang sulit memiliki dan membeli akan hunian berupa rumah tempat tinggal akan status kepemilikan sendiri , karena di Jakarta Selatan masi banyak para penduduk yang belum memiliki kepemilikan berupa rumah tempat tinggal dengan kepemilikan sendiri.

Berikut adalah data mengenai sensus jumlah penduduk di jakarta selatan menurut agama dan kepercayaan masing-masing dan juga data

mengenai Persentase Rumah Tangga menurut Karakteristik dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati tahun 2020 di Jakarta Selatan (Badan Pusat Statistik Adm Jakarta Selatan)

Tabel 1.1
Karakteristik Status Kepemilikan Bangunan di
Jakarta Selatan

Jenis kelamin	Milik sendiri	Bukan milik sendiri	Jumlah
Laki-laki	38,84	61,16	100,00
Perempuan	52,44	47,56	100,00
Kelompok pengeluaran			
40% terbawah	32,63	67,37	100,00
40% tengah	41,86	58,14	100,00
20% teratas	51,15	48,85	100,00
Pendidikan tertinggi KRT			
SD kebawah	50,96	49,04	100,00
SMP keatas	39,22	60,78	100,00
Jakarta Selatan	41,36	58,64	100,00

(Swarniati Kadek, 2019)

Dari penjelasan tabel di atas dan beberapa pernyataan di atas, penulis memaparkan bahwa masyarakat di Jakarta Selatan mayoritas beragama islam, khususnya generasi milenial muslimnya mayoritas, dan juga dapat dijelaskan masih banyak masyarakat di Jakarta Selatan terutama generasi milenial status kepemilikan bangunan rumahnya belum milik sendiri dan juga sebagian besar generasi milenial tidak mampu untuk membeli dan memiliki rumah karna harga rumah yang terus naik setiap tahunnya tapi tidak seimbang dengan gaji atau upah yang di dapatkan generasi milenial, tingginya pertumbuhan penduduk tapi tidak diimbangi dengan banyaknya permintaan pembiayaan perumahan, dan terakhir usia terus bertambah otomatis makin sedikit waktu untuk mengumpulkan dana karna batas usia pelunasan KPR biasanya 55 tahun. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa masih banyak penduduk generasi milenial muslim khususnya di Jakarta Selatan yang belum mempunyai rumah dan mampu untuk membeli rumah karna masalah-masalah diatas.

Dengan adanya proyeksi ini, maka kenaikan kebutuhan akan tempat tinggal berupa rumah semakin lama semakin naik, mengingat banyak pertumbuhan penduduk, naik harga tanah dan harga bahan bangunan setiap tahun , dan juga akan ekonomi yang dimiliki generasi milenial serta upah maupun gaji belum mepuni untuk membeli rumah atau menggangsurumah. Maka disini penulis menegaskan bahwa perlu adanya penelitian terkait pada data dan masalah yang ada ini mengingat maraknya bank syariah yang seharusnya menjadi lembaga intermediasi bagi masyarakat baik berupa pembiayaan komersil atau pembiayaan konsumen.

Dengan adanya beberapa pemaparan permasalahan diatas maka penulis akan meneliti lebih lanjut dalam bentuk penyusunan skripsi dengan judul **“Analisis Peran Perbankan Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Bagi Generasi Milenial Muslim di Jakarta Selatan**

Disini penulis mengambil 2 bank syariah yang besar untuk berperan sebagai lembaga intermediasi bagi generasi milenial muslim dalam mewujudkan impian memiliki hunian rumah milik sendiri diantaranya yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI), dan Bank Tabungan Negara Syariah (BTN). Mengapa penulis mengambil 2 Bank Syariah ini. Pertama untuk Bank Syariah Indonesia karna bank ini dinobatkan sebagai salah satu bank terbaik di dunia atau *The world's Best Bank 2021* oleh forbes, Kedua untuk bank BTN Syariah karna mendapatkan penghargaan syariah award 2019 sebagai bank terbaik dalam hal pembiayaan rumah.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan masalah pada latar belakang masalah di atas, maka masalah yang ada dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Tingginya harga rumah yang setiap tahun mengalami kenaikan tetapi tidak diimbangi dengan kemampuan ekonomi bagi generasi milenial setiap tahunnya.
2. Meningkatnya pertumbuhan penduduk generasi milenial tetapi tidak dibarengi dengan permintaan akan tempat tinggal.
3. Terus bertambahnya usia generasi milenial tetapi tidak diimbangi dengan waktu untuk mengumpulkan dana karena batas usia pelunasan KPR

biasanya 55 tahun.

4. Rendahnya gaji atau upah yang didapatkan generasi milenial dan kecilnya persentase kenaikan gaji setiap tahun tetapi tidak diimbangi dengan tingginya harga rumah dan besarnya naik persentase harga rumah.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, agar pembahasan tidak melebar serta meluas dan lebih terarah, maka penulis membatasi permasalahan yang diteliti dan dikaji hanya berfokus pada kepemilikan rumah bagi generasi milenial muslim di Jakarta Selatan dengan peran dari perbankan syariah terdapat 2 bank yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI) dan Bank BTN Syariah.

D. Rumusan Masalah

Dengan dilandasi oleh pemikiran yang terdapat dalam uraian latar belakang masalah, identifikasi masalah serta pembatasan masalah maka untuk mengarahkan pembahasan, masalah di atas dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Bank Syariah Indonesia bagi generasi Milenial Muslim untuk memiliki kepemilikan rumah?
2. Bagaimana Peran Bank BTN Syariah bagi generasi Milenial Muslim untuk memiliki kepemilikan rumah?
3. Bagaimana Peran perbankan syariah bagi generasi Milenial Muslim untuk memiliki kepemilikan rumah?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah di atas maka tujuan penelitian dapat dirumuskan dengan tujuan untuk mengetahui Analisis Peran Perbankan Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Bagi Generasi Milenial Muslim di Jakarta Selatan diantaranya yaitu:

- a. Untuk mengetahui bagaimana peran Bank Syariah Indonesia bagi generasi Milenial Muslim dalam memiliki kepemilikan rumah.
- b. Untuk mengetahui bagaimana peran Bank BTN Syariah bagi generasi Milenial Muslim dalam memiliki kepemilikan rumah.
- c. Untuk mengetahui bagaimana peran Bank Muamalat bagi generasi Milenial Muslim dalam memiliki kepemilikan rumah.
- d. Untuk menganalisis bagaimana peran perbankan syariah bagi generasi Milenial Muslim dalam memiliki kepemilikan rumah.

2. Manfaat Penelitian

Dari penelitian diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat serta memberikan kontribusi bagi bank syariah dan masyarakat terkhusus generasi milenial muslim

- a. Manfaat untuk bank syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan atau pemikiran dan alternative informasi kepada bank syariah, dan dapat memberikan pemahaman khususnya yang berkaitan berhubungan dengan Peranan Perbankan Syariah Terhadap Generasi Muslim

Milenial di Jakarta Selatan yang sangat membutuhkan akan tempat tinggal berupa rumah.

b. Manfaat untuk masyarakat

Diharapkan bahwa masyarakat tidak hanya memandangi perbankan syariah dari segi dunyawinya tapi juga dari segi akhirawinya karena bank syariah mengandung unsur kemaslahatan bersama di dalam menjalani setiap transaksi ekonomi.

c. Manfaat untuk penulis

Di harapkan untuk penulis skripsi ini atau saya, bisa menambah wawasan serta ilmu pengetahuan yang lebih luas tentang perbankan syariah dan serta menjadi tahu untuk mensosialisasikan fungsi dan peranan penting bank syariah kepada masyarakat.

F. Sistematika Penelitian

Secara keseluruhan pembahasan penelitian ini akan dijabarkan kedalam enam bagian yang terdiri atas bab 1 pendahuluan, bab 2 kajian pustaka bab 3 gambaran umum latar penelitian, bab 4 data dan temuan penelitian, bab 5 pembahasan, dan bab 6 simpulan, implikasi dan saran.

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan pengantar materi yang berisi uraian latar belakang masalah dengan sumber tertentu pada bab ini juga diuraikan tentang tujuan, signifikan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini menguraikan bahan-bahan bacaan berupa teori yang relevan yang secara khusus berkaitan dengan objek-objek pada judul skripsi dan juga menjadi landasan dalam mengetahui masalah yang akan diteliti peneliti. Konsep dan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Peran Perbankan Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Bagi Generasi Milenial Muslim di Jakarta Selatan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bagian ini berisi tentang gambaran geografis, historis mengenai variable-variable yang digunakan di dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini gambaran umum latar penelitian berupa 2 bank besar syariah yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI), dan Bank Tabungan Negara Syariah (BTN)

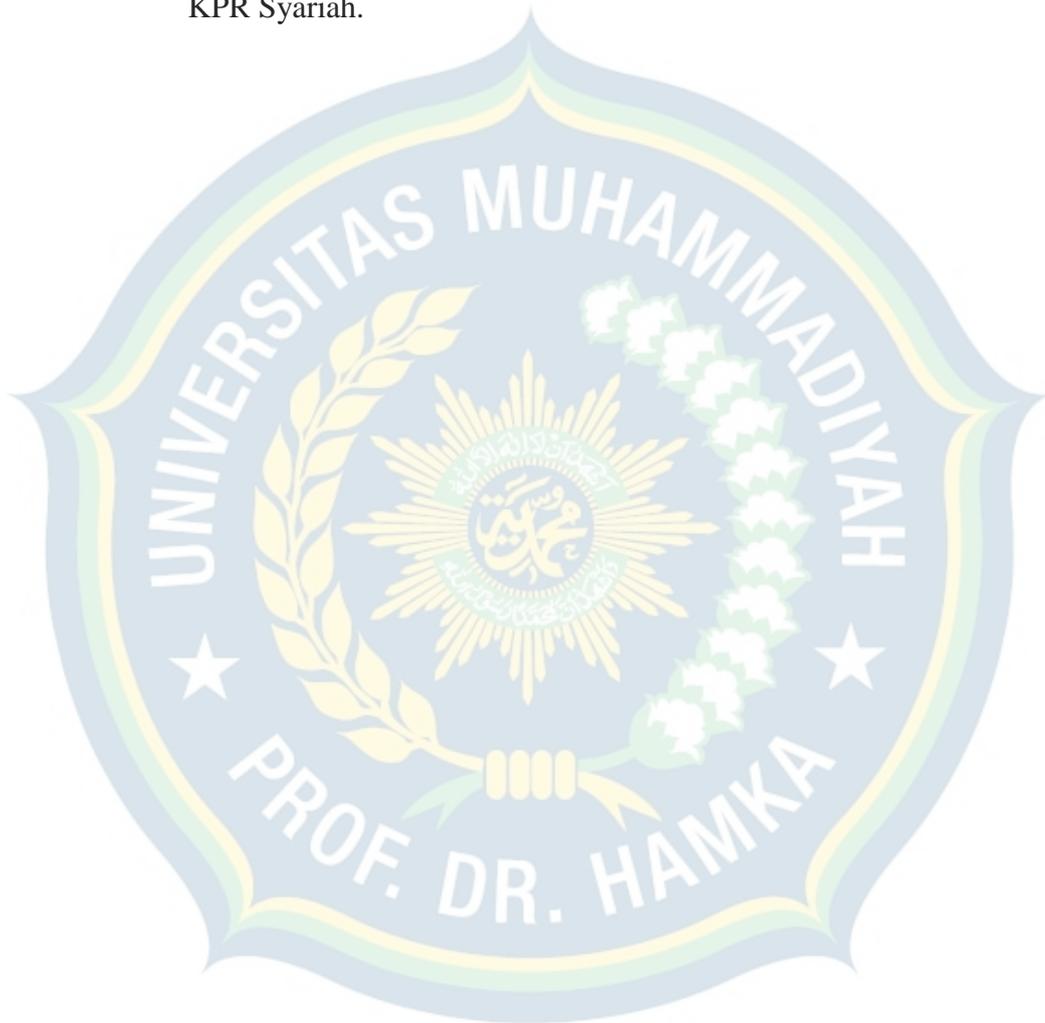
BAB IV HASIL PENELITIAN

Berisi uraian penyajian data dan temuan penelitian peneliti akan memaparkan mengenai data dan temuan penelitian. Temuan penelitian ini merupakan deskripsi dari data yang diperoleh dalam pengumpulan data di lapangan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian ini, kesimpulan pada penelitian ini berupa pernyataan singkat tentang peran

dari perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan perumahan (KPR) pada generasi milenial muslim. dan saran dalam penelitian ini berupa penelusuran yang menurut peneliti dapat bermanfaat bagi pihak bank syariah dalam membuat suatu kebijakan atau peraturan terkait KPR Syariah.



G. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tabel 1.2
Penelitian Terdahulu yang Relevan

No	Keterangan	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1	Wiriantina Dwi Rahmah, Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Penyaluran dana terbesar KPR Subsidi di Indonesia disalurkan oleh Bank Tabungan Negara baik itu Konvensional maupun Syariah, karena Bank Tabungan Negara Syariah masih menginduk kepada Bank Tabungan Negara Konvensional.	Persamaan pada penulis yaitu membahas peran bank syariah di dalam menyalurkan dana berupa pembiayaan KPR.	Perbedaan pada penulis yaitu pada tempat penelitian. Wiriantina Dwi Rahmah meneliti di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang, sedangkan penulis meneliti di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta Harmoni.
2	Fadli Alanshari, Doni Marlius. Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK Cabang Pembantu Bukit Tinggi	Mengetahui langkah-langkah pemberian pinjaman pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi di dalam mendapatkan pembiayaan rumah	Persamaan pada penulis yaitu membahas langkah-langkah pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan sama-sama menggunakan metode Kualitatif	Perbedaan pada penulis yaitu pada tempat penelitian. Fadli Alanshari, Doni Marlinus Meneliti di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Bukittinggi, sedangkan penulis meneliti di Bank BTN Kantor Cabang Syariah

				Jakarta Harmoni.
3	Anugrah Sahvitri, Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah : 2018	Hasil penelitian yaitu mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon.	Persamaan pada penulis yaitu membahas Pembiayaan Perumahan Berupa KPR	Perbedaan pada penulis yaitu pada jumlah objek tempat penelitian Anugrah Sahvitri meneliti 1 bank sedangkan penulis meneliti di 2 Bank.
4.	Anis Khaerunnisa, Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Cabang Tangerang telah sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang sudah ditetapkan BTN Syariah.	Persamaan pada penulis yaitu pada variabelnya yang membahas Kredit Pemilikan Rumah.	Perbedaan pada penulis yaitu membahas prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR. Sedangkan penulis membahas peran perbankan syariah terhadap kepemilikan rumah.
5.	Rengga Eka Sarvian Mangun Redjo, Maranatha Wijayaningtyas, Tiong Iskandar. Keputusan Pembelian Rumah Generasi Milenial Kota Malang	Hasil penelitian ini yaitu minat beli berpengaruh positif sebesar 0,04 terhadap keputusan pembelian rumah generasi milenial di kota malang	Persamaan pada penulis pada variabelnya yaitu generasi milenial	Skripsi ini menggunakan metode kualitatif sedangkan penelitian sebelumnya metode kuantitatif.

DAFTAR PUSTAKA

- [BPS] Badan Pusat Statistik. (2020). Berita Resmi Statistik Sensus Penduduk 2020. In *Bps.Go.Id* (Issue 27).
<https://papua.bps.go.id/pressrelease/2018/05/07/336/indeks-pembangunan-manusia-provinsi-papua-tahun-2017.html>
- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). *Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*. 2014, 1–11. <https://doi.org/10.31227/osf.io/rsfhc>
- Andrianto, & Firmansyah, M. A. (2019). Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek). In *CV. Penerbit Qiara Media*.
- Anufia, T. A. dan B. (2019). *RESUME: INSTRUMEN PENGUMPULAN DATA*. 1–20.
- Ayub Muslim, S. (2017). Pasal 28 H Ayat 1 UUD NRI. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 21(2), 1689–1699.
[https://www.oecd.org/dac/accountable-effective-institutions/Governance Notebook 2.6 Smoke.pdf](https://www.oecd.org/dac/accountable-effective-institutions/Governance%20Notebook%202.6%20Smoke.pdf)
- BJB Syariah. (2018). *Pembiayaan Multiguna*. <https://bjbsyariah.co.id/pemilikan-serbaguna>
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2017). Akad Ijarah. *Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad Ijarah*, 09, 1–7.
- Dr. Sandu Siyoto, SKM, M.Kes, M. Ali Sodik, M. (2015). *Buku Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* (Issue April).
- Eka, R., Mangun, S., Wijayaningtyas, M., Ikandar, T., Pembelian, K., Generasi, R., Kota, M., Eka, R., Mangun, S., Wijayaningtyas, M., & Iskandar, T. (2020). Keputusan pembelian rumah generasi milenial kota malang. *Jurnal Info Manajemen Proyek Teknik Sipil-S2*, 2.
- Farah Muhammad Ilfan. (2021a). *Wawancara bersama nur dianah BSI*.
- Farah Muhammad Ilfan. (2021b). *wawancara dengan Mas Subhan BTN Syariah KC. Harmoni*.
- Farah Muhammad Ilfan. (2021c). *Wawancara Nasabah Bank BTN Syariah KC. Harmoni atas nama Mas Aming*.
- Farah Muhammad Ilfan. (2021d). *wawancara via WhatsApps dengan Ka Rizka Bank BSI KC*.
- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank

- Muammat). *Universitas Negeri Surabaya*, 3(1), 25. <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>
- Fatwa DSN-MUI. (2002). *Al-Ijarah Al-Mutahiyah bi Al-Tamlik*. April, 16–18.
- Gustani. (2019). Ayat dan Hadits Tentang Musyarakah. In *Ekonomi Syariah*. Syariahpedia.com.
- Gustiani, SEI., M.Ak., S. (2018). produk funding 1,2. In *Syariahpedia*. Syariahpedia.com. <https://www.syariahpedia.com/2018/06/mengenal-macam-macam-produk-dan.html?m=1>
- Hadi, A. C. (2012). Instrumen Investasi Syariah. *Al-Iqtishad*, IV.
- Harjono, D. K. (2016). Hukum Properti. In *Journal of Chemical Information and Modeling* (Vol. 53, Issue 9).
- Herudin. (2021). Milenial Mau Punya Rumah? Catat Cara Ajukan BSI Griya SiMuda. *Tribunnews.Com*. <https://www.google.com/amp/s/m.tribunnews.com/amp/bisnis/2021/05/12/milenial-mau-punya-rumah-catat-cara-ajukan-bsi-griya-simuda>
- Husein Yunus, SH, L. M. (1998). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. *Bank Indonesia*, 1–65.
- Hutagalung, M. A. K., Fitri, R., & Ritonga, S. R. W. (2019). Generasi Muslim Milenial dan Wirausaha. *Seminar Nasional Hasil Pengabdian Kepada Masyarakat 2019 - SINDIMAS 2019*, 300–304.
- Ifham Ahmad. (2017). INI LHO KPR SYARIAH. In *PT Gramedia Pustaka Utama* (Vol. 7, Issue 1, pp. 7–8). PT Gramedia Pustaka. [https://gain.fas.usda.gov/Recent GAIN Publications/Agricultural Biotechnology Annual_Ottawa_Canada_11-20-2018.pdf](https://gain.fas.usda.gov/Recent%20GAIN%20Publications/Agricultural%20Biotechnology%20Annual%20Ottawa%20Canada%2011-20-2018.pdf)
<https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2020.101869>
<http://dx.doi.org/10.1016/j.jenvman.2017.06.039>
<http://www.oecd.org/gov/regulatory-poli>
- Indonesia, P. R. (2014). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, 16. <https://www.google.com/search?q=UNDANG-UNDANG+REPUBLIK+INDONESIA+NOMOR+4+TAHUN+1992+TENTANG+PERUMAHAN+DAN+PERMUKIMAN&oq=UNDANG-UNDANG+REPUBLIK+INDONESIA+NOMOR+4+TAHUN+1992+TENTANG+PERUMAHAN+DAN+PERMUKIMAN&aqs=chrome..69i57.4213j0j9&sourceid=chrome&ie=UTF->
- KPR Academy. (2021). KPR 101. In *Dialog* (Vol. 44, Issue 1). <https://doi.org/10.47655/dialog.v44i1.470>
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2014). Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah:

- Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah. *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah; Vol 1, No 2 (2013): EQUILIBRIUM, 1(2), 279–301.*
<https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/equilibrium/article/view/210>
- Laurensius Marshall Sautlan Sitanggang. (2019). BTN Syariah luncurkan KPR Hits demi pasar milenial, ini keistimewaannya. *Kontan.Co.Id.*
<https://www.google.com/amp/s/amp.kontan.co.id/news/btn-syariah-luncurkan-kpr-hits-demi-pasar-milenial-ini-keistimewaannya>
- Maria Cahyaningtyas, Elisabeth R.S.Y. Silitonga, Anita Handayani, Aninditha Kemala Dinianyadharani, Marissa Novita, Shofi Aulia Riza Harahap, Y. R. (2021). *Laporan Perekonomian Provinsi DKI Jakarta.*
- MUI, D. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *14 Nov, 51, 1–6.*
<https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzNm5SeFBsZnBaS1k/view%0Ahttps://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzNm5SeFBsZnBaS1k/edit>
- Munif, N. A. (2017). Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah, 3(2), 57–80.* <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-275>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2020). Mungkinkah Milenial bisa Beli Rumah di Usia 25 Tahun. *Sikapuangmu, 4.*
<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/10475>
- PEBS FEB UI. (2020). Akad & implementasi produk perbankan syariah. *ISLAMIC ECONOMICS SUMMER SCHOOL.*
- Putri Syifa Nurfadilah. (2018). *Milenial adalah objek dan subjek yang mendorong properti.* Kompas.com.
<https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/ekonomi/read/2018/12/10/130951326/dirut-btn-milenial-adalah-objek-dan-subjek-yang-mendorong-properti>
- QS : An-nisa ayat 29. (2020). *Surat An-nisa Ayat 29. 7227, 274–282.*
- Rahmah Dwi Wiriantina. (2019). PERAN BANK SYARIAH DALAM MENYALURKAN PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI TERHADAP MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH. *Jurnal Ilmiah, 10(2), 1–12.*
- Ri, K. A., Indonesia, P., Jenderal, O., Masyarakat, B., Uru, R., Agama, A. N., Dan, I., & Tahun, Y. (2013). *Buku Saku Perbankan Syariah.*
- Ria, D., Praktek, N., Murabahah, A., Kredit, D., Rumah, P., Kprs, S., Kasus, S., Syariah, B. T. N., Malang, K., & Jurusan, S. (2012). *“Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang)”* . 2012.

- Setyawan Deddy. (2020). Efektivitas Penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi dengan Akad MURABAHAH di BRI Syariah Kantor cabang Sidoarjo. In *UIN SUNAN AMPEL* (Vol. 3, Issue 1).
http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=ip,shib&db=bth&AN=92948285&site=eds-live&scope=site%0Ahttp://bimpectassessment.net/sites/all/themes/bcorp_impact/pdfs/em_stakeholder_engagement.pdf%0Ahttps://www.globebus.com/help/helpFiles/CDJ-Pa
- Solihin Ahmad Ifham. (2019). *Berkah Dalam Hutang*. Sharianews.Com.
- Swarniati Kadek, S. S. (2019). *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Administrasi Jakarta Selatan*.
- Wiroso. (2011). Produk Bank Syariah. In *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.
- Yunawanto, W. F., Hidayat, A. R., & Ferbriadi, S. R. (2006). *Tinjauan Fatwa DSN No . 54 / DSN-MUI / X / 2006 Tentang Syariah Card Card Application In BNI Syariah adalah sistem Financial Transaction Card , yang untuk kali pertama muncul di Kartu kredit adalah uang plastik yang dikeluarkan oleh pihak bank atau transa. 54, 301–307.*
- Yusuf Muhammad, Wiroso, S. S. H. (2010). *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Terbaru* (Cetakan Ke). LPFE Usakti.
- Yuswohady. (2021). *Millenial Muslim Megashift*.