

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Diskusi persoalan generasi milenial susah untuk membeli rumah kembali mencuat. Generasi milenial atau disebut dengan generasi Y merupakan generasi yang lahir dan tumbuh besar pada masa peralihan teknologi, dari yang analog menjadi digital, dan kemunculan internet dan media sosial. Generasi milenial lahir pada kurun waktu antara 1980 hingga 2000-an. Usia ini tergolong masih muda antara 23-43 tahun (Febriyanti et al., 2018). Menurut hasil data Sensus Penduduk tahun 2020 mayoritas penduduk Indonesia didominasi oleh generasi Z dan generasi milenial. Proporsi generasi milenial sebanyak 25,87% dari total populasi (Badan Pusat Statistik, 2021). Generasi ini tak lepas dari label yang disematkan bahwa mereka memiliki gaya hidup boros dan susah menabung untuk membayar DP (*down payment* atau pembayaran uang muka) rumah.

Asumsi soal gaya hidup dinilai bukan faktor tunggal yang membuat milenial susah untuk membeli rumah. Ada juga faktor lain yang menjadi penyebabnya, yaitu inflasi, naiknya suku bunga acuan, dan kenaikan rata-rata gaji di Indonesia yang tidak sebanding dengan kenaikan harga properti setiap tahunnya.

Perekonomian global sedang menghadapi lonjakan inflasi, yang utamanya inflasi pangan yang dipicu oleh perang yang sedang terjadi antara Rusia dan Ukraina. Rusia-Ukraina adalah pemasok 20% dari energi dan pangan global,

karena itulah harga pangan global naik tinggi. Indonesia pun terkena dampaknya, pada bulan Juli 2022 inflasi secara *year on year* (yoy) mencapai 4,49%. Dari angka tersebut, inflasi pangan berkontribusi cukup tinggi, yakni 10,47%. Menurut Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo inflasi pangan seharusnya terjaga di level 5%-6% (Intan, 2022). Selain itu Perry Warjiyo menyebutkan, kenaikan tarif angkutan akibat kenaikan harga BBM turut andil dalam melonjaknya inflasi pangan (kompas.com, 2022). Hal ini menyebabkan pengeluaran masyarakat akan kebutuhan primer semakin tinggi.

Efek buruk yang dapat ditimbulkan dari inflasi adalah penurunan daya beli masyarakat. Peningkatan inflasi secara terus menerus bisa menggerogoti daya beli masyarakat yang tercermin dari pengurangan pengeluaran konsumsi rumah tangga, sehingga untuk menjaga daya beli masyarakat maka inflasi harus berada pada tingkat yang stabil.

Inflasi sangat identik dengan tingkat harga, jika harga naik maka permintaan akan barang dan jasa akan turun. Artinya, kenaikan inflasi akan berdampak pada penurunan daya beli masyarakat dan menghambat konsumsi (Sari & Nurjannah, 2023).

Bank sentral akan mengambil tindakan untuk menghadapi tingkat inflasi yang tinggi dengan meningkatkan suku bunga, yang akan berimbas pada peningkatan biaya kredit. Ketika bank sentral meningkatkan suku bunga acuan sebagai tanggapan terhadap kenaikan inflasi, suku bunga secara keseluruhan akan berfluktuasi, termasuk suku bunga untuk kredit pemilikan rumah (KPR), yang akan membuat biaya pembelian rumah semakin tinggi. Menurut Bhima

Yudhistira, Ekonom *Institute for Development of Economics and Finance* (Indef), suku bunga acuan *BI Rate* biasanya akan memberikan pengaruh terhadap kredit properti seperti rumah, motor dan mobil.

Meskipun negatif dari segi kredit, namun kenaikan suku bunga BI diprediksi membuat masyarakat mengalokasikan uang mereka untuk ditabung. Karena itu, perilaku konsumsi masyarakat pun akan bergeser dari yang sebelumnya membelanjakan uang jadi menabung (Pangesti, 2022).

Berdasarkan informasi yang diterbitkan oleh situs resmi Bank Indonesia, pada tanggal 19-20 Oktober 2022, Dewan Gubernur BI mengambil keputusan untuk meningkatkan suku bunga acuan *BI-7 Day Reverse Repo Date* (BI7DRR) sebesar 50 basis poin (bps) menjadi 4,75%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 50 bps menjadi 4,00%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 50 bps menjadi 5,50%.

Keputusan ini diambil sebagai langkah awal yang proaktif dan antisipatif untuk menurunkan ekspektasi inflasi yang saat ini terlalu tinggi (*overshooting*). Tujuannya juga adalah untuk memastikan bahwa inflasi inti di masa depan akan kembali berada dalam kisaran sekitar $3,0\pm 1\%$, lebih awal yakni pada paruh pertama tahun 2023, serta untuk memperkuat kebijakan yang menstabilkan nilai tukar rupiah dalam menghadapi ketidakpastian pasar keuangan global.

Ternyata, pemerintah telah melakukan kebijakan peningkatan suku bunga acuan ini sejak beberapa bulan sebelumnya. Pada bulan Agustus, Bank Indonesia telah meningkatkan suku bunga sebesar 25 bps, dan kemudian

menaikkan 50 bps pada bulan September 2022. Namun, pada bulan Juli, suku bunga acuan tetap dipertahankan pada tingkat 3,50%.

Hasil Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada tanggal 21-22 Desember 2022 menunjukkan keputusan untuk meningkatkan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 25 basis poin (bps) menjadi 5,50%, suku bunga Deposit Facility sebesar 25 bps menjadi 4,75%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 25 bps menjadi 6,25% (BANK INDONESIA, 2022).

Permasalahan ini ditambahkan dengan kenaikan harga properti yang tidak sebanding dengan kenaikan rata-rata gaji Indonesia. Kenaikan harga properti bisa dua kali lipat lebih tinggi kenaikannya, apalagi ditempat-tempat atau daerah yang kawasan startegik.

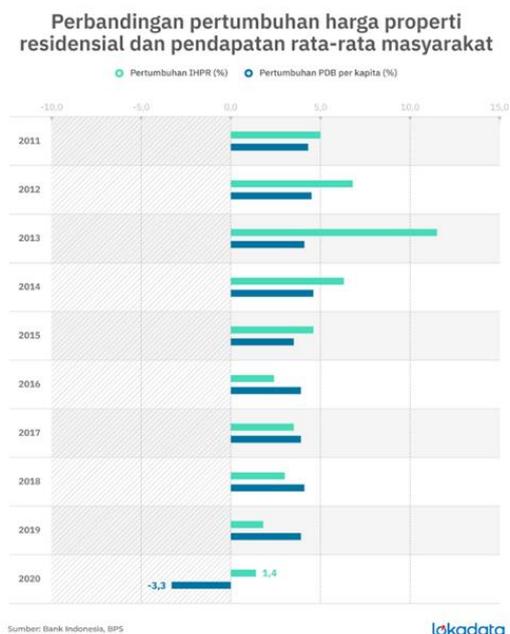
Ada banyak faktor yang menjadi latar belakang kenaikan harga rumah, diantaranya ketersediaan tanah yang semakin terbatas, jumlah penduduk yang terus bertambah, efek inflasi hingga permainan para investor disinyalir menjadi penyebab harga rumah semakin naik (Tim Editorial Rumah.com, 2022a).

Dikutip dari website rumah123.com presentase kenaikan harga properti ditaksir mencapai 10% sampai 15% setiap tahunnya, meski kondisi ekonomi sedang labil atau penjualan sedang lesu (rumah123.com, 2023).

Dipertegas lagi oleh Andy Nugroho perencana keuangan dalam wawancara yang dilakukan tim Narasi bahwasannya kenaikan harga properti pertumbuhannya jauh lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan upah karyawan atau pekerja (Narasi, 2022). Rata rata kenaikan gaji tahun 2022

mencapai 6,5%. Angka ini jauh di bawah tahun sebelumnya yang hanya mencapai 5,3%. Namun masih tetap di bawah tahun 2019 di mana angkanya ada di 6,9% (Farhansyah, 2023).

Faktor penentu daya beli masyarakat adalah harga barang serta jasa. Kemampuan daya beli masyarakat akan cenderung menurun ketika harga-harga produk dan jasa mengalami kenaikan. Namun sebaliknya, kemampuan beli masyarakat akan meningkat apabila harga-harga tersebut turun. Sejalan dengan teori konsumsi Keynes, Pawengan menyatakan bahwa pendapatan dan harga barang berpengaruh terhadap daya beli masyarakat. Daya beli masyarakat adalah kemampuan masyarakat sebagai konsumen untuk membeli barang atau jasa yang dibutuhkan. Daya beli masyarakat ditandai dengan meningkat atau menurun (Yuniati et al., 2020).



Gambar 1.1 Perbandingan Pertumbuhan Harga Properti Residensial dan Pendapatan Rata-rata Masyarakat
Sumber: (Gunawan, 2021)

Dari data yang diperoleh dalam satu dekade terakhir (kecuali periode 2016-2019), harga rumah tumbuh lebih cepat daripada pendapatan per kapita. Saat pendapatan per kapita minus 3,3% pada tahun 2020, indeks harga properti residensial tumbuh 1,4% (Gunawan, 2021).

Kondisi ini semakin kompleks dengan adanya perbedaan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah (backlog) di Indonesia. Data dari Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) tahun 2020 menunjukkan peningkatan jumlah kesenjangan ini dari 11,4 juta menjadi 12,75 juta. Angka ini belum mencakup pertumbuhan jumlah keluarga baru yang mencapai 800 ribu setiap tahunnya (Aufa et al., 2022). Problem ini coba disiasati pemerintah dengan program rumah subsidi dengan harga tergolong murah. Tapi program ini tak begitu laris dengan daya serap hanya 67% pada tahun 2021 (Narasi, 2022).

Program kredit kepemilikan rumah (KPR) yang disediakan oleh berbagai bank, termasuk bank konvensional dan bank berprinsip syariah, memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam membeli rumah. Biaya pembelian rumah akan dipermudah oleh pihak perbankan di luar pembayaran uang muka (*down payment*) yang menjadi tanggung jawab nasabah. Salah satu keuntungan dari membeli rumah melalui KPR adalah tidak perlu menyediakan dana secara tunai, karena pembayaran kredit (angsuran) dapat disesuaikan dengan harapan peningkatan pendapatan.

KPR Syariah menawarkan prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaannya, sehingga sangat menarik bagi masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhan perumahan dengan prinsip yang sesuai dengan keyakinan mereka. Selain itu,

KPR syariah subsidi memiliki keunggulan seperti tidak adanya bunga dalam penghitungan biaya, prinsip kepemilikan bersama, jangka waktu kredit yang lebih panjang, pembayaran mudah dan transparan, serta perlindungan asuransi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Keunggulan-keunggulan tersebut menjadikan KPR syariah subsidi menjadi alternative yang menarik dibandingkan KPR konvensional, terutama bagi masyarakat yang memperhatikan prinsip syariah.

Kredit kepemilikan rumah (KPR) dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu KPR bersubsidi dan KPR nonsubsidi. KPR subsidi ditujukan untuk masyarakat dengan kemampuan ekonomi rendah atau yang termasuk dalam kategori MBR (masyarakat berpenghasilan rendah). Sementara itu, KPR nonsubsidi ditujukan untuk masyarakat dengan penghasilan tinggi. Ada 38 bank yang terdaftar sebagai penyalur dana KPR subsidi diantaranya 9 bank nasional dan 29 bank pembangunan daerah, baik konvensional maupun syariah (Tim Editorial Rumah.com, 2021).

Tujuan utama dari program KPR subsidi adalah untuk memberikan akses perumahan yang terjangkau bagi masyarakat dengan pendapatan rendah atau tidak mampu membeli rumah dengan cara tunai. Program KPR subsidi bertujuan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan untuk memiliki rumah yang layak huni, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup mereka.

Program KPR subsidi juga memiliki tujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan perumahan di daerah-daerah terpencil atau daerah-daerah yang kurang berkembang. Dengan memberikan

akses perumahan yang terjangkau, program KPR subsidi dapat meningkatkan mobilitas sosial masyarakat, sehingga dapat meningkatkan kesempatan mereka untuk mencari pekerjaan atau mendapatkan pendidikan yang lebih baik.

Kabupaten Bandung memiliki beberapa daerah terpencil, termasuk di antaranya adalah daerah Rancaekek yang terletak di bagian timur kabupaten tersebut. Daerah ini memiliki akses terbatas ke pasar finansial dan pendapatan masyarakat yang rendah, sehingga sulit bagi mereka untuk memperoleh KPR konvensional.

Dalam konteks ini, program KPR subsidi yang disediakan oleh pemerintah dapat membantu masyarakat di daerah Rancaekek untuk memperoleh akses lebih mudah ke pembiayaan rumah dengan bunga dan persyaratan yang lebih terjangkau. Dengan demikian, program ini dapat membantu meningkatkan kualitas hidup masyarakat di daerah tersebut dan mempercepat pertumbuhan ekonomi di wilayah Kabupaten Bandung secara keseluruhan.

Selain itu, program KPR subsidi juga dapat menjadi stimulus bagi sektor properti di daerah Rancaekek. Hal ini dapat membantu mendorong pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut melalui peningkatan investasi di sektor properti dan infrastruktur yang berkaitan dengan pengembangan perumahan.

Demografi penduduk Kabupaten Bandung menunjukkan bahwa jumlah penduduk usia produktif, termasuk di dalamnya generasi milenial, cukup signifikan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten

Bandung tahun 2020, persentase penduduk usia 20-44 tahun mencapai sekitar 49,23% dari total jumlah penduduk Kabupaten Bandung. Hal ini menunjukkan bahwa generasi milenial memiliki peran yang penting dalam pembangunan dan perkembangan Kabupaten Bandung.

Berdasarkan data dari website Aurum Property daftar perumahan subsidi Bandung Raya terbaru tahun 2023 khususnya di daerah Rancaekek terdapat tiga perumahan subsidi yaitu Rancaekek Permai 2, Griya PINDAD Asri dan Putraco Gading Timur yang ketiganya berada di Desa Jelegong Kecamatan Rancaekek (Aurum Property, 2022).

Dari ketiga perumahan tersebut, hanya satu perumahan yang bekerjasama dengan bank syariah untuk mekanisme pembiayaan KPR subsidi yakni Putraco Gading Timur. Perumahan Putraco Gading Timur bekerjasama dengan BTN Syariah dengan akad pembiayaan *murabahah* atau jual beli dengan margin 5%. Sesuai peraturan pemerintah suku bunga/margin KPR subsidi sebesar 5% sepanjang masa pinjaman atau paling lama 20 tahun (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019). Dalam skema pembiayaan KPR subsidi berbasis syariah tidak memberlakukan denda, penalti, sanksi, atau penyitaan bila terjadi masalah dalam pembayaran.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai daya beli masyarakat terutama generasi milenial yang bertempat di Kabupaten Bandung terhadap KPR dengan judul **“Analisis Pengaruh Inflasi, BI Rate, Pendapatan dan Harga Terhadap**

Daya Beli Generasi Milenial Pada KPR Syariah Subsidi Di Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung”

B. Rumusan Masalah

1. Apakah inflasi mempengaruhi daya beli generasi milenial terhadap KPR syariah subsidi?
2. Apakah BI *rate* mempengaruhi daya beli generasi milenial terhadap KPR syariah subsidi?
3. Apakah pendapatan mempengaruhi daya beli generasi milenial terhadap KPR syariah subsidi?
4. Apakah harga properti mempengaruhi daya beli generasi milenial terhadap KPR syariah subsidi?
5. Apakah inflasi, BI *rate*, dan harga berpengaruh secara simultan terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi
2. Untuk mengetahui pengaruh BI *rate* terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi
3. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi
4. Untuk mengetahui pengaruh harga properti terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi

5. Untuk mengetahui pengaruh inflasi, *BI rate*, dan harga secara simultan terhadap daya beli generasi milenial pada KPR syariah subsidi

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang pengaruh inflasi, *BI rate*, pendapatan, dan harga terhadap daya beli masyarakat.
- b. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sumbangan pemikiran juga dikembangkan untuk dijadikan referensi dalam penelitian lebih lanjut dan dapat dijadikan bahan perbandingan kepada peneliti selanjutnya dengan membahas topik permasalahan yang sama.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat dapat membantu dan bermanfaat bagi pihak yang berkaitan seperti pemerintah sebagai penyedia rumah subsidi dan stakeholder yang berkaitan.
- b. Bagi pembaca diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menambah ilmu dan serta menambah pemahaman akan daya beli masyarakat.
- c. Bagi peneliti selanjutnya untuk menjadi bahan acuan dan rujukan khususnya mahasiswa prodi Ekonomi Syariah UIN Sunan Gunung Djati Bandung.