

ANALISIS MINAT MASYARAKAT TERHADAP PROPERTI SYARIAH: PENDEKATAN KUALITATIF DENGAN SKALA LIKERT DAN KORELASI

Radi Sahara¹, Sri Wulan Windu²

Fakultas Ekonomi, radisahara@staff.gunadarma.ac.id, Universitas Gunadarma
Fakultas Ekonomi, sriwulanwr@staff.gunadarma.ac.id, Universitas Gunadarma

ABSTRACT

This study aims to analyze public interest in Sharia-based properties using qualitative approaches. Data were collected through interviews and Likert scale simulations on five key statements related to transparency, price, religious values, information availability, and the ease of purchasing Sharia properties. The results indicate that transaction transparency is the most appreciated aspect by the public, while price remains the main obstacle. Correlation analysis reveals that respondents' age does not significantly influence their perception, whereas income shows a moderate negative relationship with average Likert scores, indicating higher expectations among higher-income respondents. This study provides recommendations to enhance the appeal of Sharia properties through broader education, competitive pricing strategies, and improved information accessibility. These findings serve as a foundation for developing strategies for property developers and Islamic financial institutions.

Keywords: Sharia property, Likert scale, correlation analysis, public interest.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis minat masyarakat terhadap properti berbasis syariah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dan simulasi skala Likert terhadap lima pernyataan utama terkait transparansi, harga, nilai religius, informasi, dan kemudahan proses pembelian properti syariah. Hasil analisis menunjukkan bahwa transparansi transaksi properti syariah merupakan aspek yang paling dihargai masyarakat, sedangkan harga menjadi kendala utama. Analisis korelasi menunjukkan bahwa usia responden tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap persepsi mereka, sementara pendapatan menunjukkan hubungan negatif moderat dengan skor rata-rata Likert, mengindikasikan ekspektasi yang lebih tinggi dari responden dengan pendapatan lebih besar. Penelitian ini memberikan rekomendasi untuk meningkatkan daya tarik properti syariah melalui edukasi yang lebih luas, strategi harga yang kompetitif, dan peningkatan akses informasi. Hasil ini dapat menjadi dasar pengembangan strategi bagi pengembang properti dan lembaga keuangan syariah.

Kata Kunci: properti syariah, skala Likert, analisis korelasi, minat masyarakat.

1. PENDAHULUAN

Properti syariah merupakan salah satu inovasi dalam industri properti yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Muslim akan transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam praktiknya, properti syariah menawarkan alternatif transaksi yang bebas dari riba, gharar (ketidakpastian), dan maisir (perjudian), serta mengedepankan transparansi akad. Fenomena ini mencerminkan meningkatnya kesadaran masyarakat Muslim di Indonesia terhadap pentingnya menerapkan nilai-nilai Islam dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam kepemilikan properti (Ascarya, 2019).

Sebagai negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, Indonesia memiliki potensi pasar yang besar untuk pengembangan properti berbasis syariah. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada tahun 2022 lebih dari 87% populasi Indonesia beragama Islam. Kondisi ini menciptakan peluang signifikan bagi pengembang properti untuk menawarkan produk yang sesuai dengan kebutuhan religius masyarakat. Namun demikian, pengembangan properti syariah masih menghadapi berbagai kendala, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang mekanisme syariah dalam transaksi properti (Otoritas Jasa Keuangan, 2023).

Salah satu keunggulan utama dari properti syariah adalah penerapan akad-akad yang sesuai dengan syariat Islam, seperti akad murabahah (jual beli dengan margin keuntungan) atau istishna' (kontrak pesanan). Dalam transaksi properti syariah, pihak pengembang dan pembeli juga menghindari pembiayaan berbasis bunga yang dianggap sebagai riba dalam Islam. Hal ini memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi

pembeli, karena transaksi yang dilakukan tidak hanya memenuhi aspek legal, tetapi juga aspek religius (Hasan, 2020). Meskipun demikian, properti syariah sering kali dianggap lebih mahal dibandingkan properti konvensional. Banyak calon pembeli merasa bahwa properti syariah memerlukan biaya tambahan untuk mengakomodasi proses transaksi yang lebih kompleks. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa persepsi masyarakat terhadap harga yang tinggi menjadi salah satu hambatan utama dalam memilih properti syariah (Nugroho et al., 2021). Persepsi ini diperburuk dengan kurangnya edukasi masyarakat tentang properti syariah.

Survei oleh Asosiasi Properti Syariah Indonesia (APSI) menunjukkan bahwa 45% calon pembeli properti syariah tidak sepenuhnya memahami perbedaan antara properti syariah dan konvensional. Akibatnya, meskipun memiliki minat awal yang tinggi, masyarakat sering kali ragu untuk melakukan pembelian. Hal ini menunjukkan pentingnya edukasi dan promosi yang lebih efektif untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang keunggulan properti syariah (APSI, 2022). Namun, perkembangan teknologi informasi memberikan peluang baru bagi pengembang untuk meningkatkan pemahaman masyarakat. Platform digital, seperti aplikasi jual beli properti syariah dan media sosial, dapat digunakan untuk menjangkau masyarakat secara lebih luas. Media ini memungkinkan pengembang menjelaskan konsep syariah yang diterapkan dalam transaksi properti, sekaligus mempromosikan transparansi dan keunggulan produk mereka (Mulia, 2020). Selain itu, dukungan dari lembaga keuangan syariah sangat penting dalam memajukan properti syariah. Lembaga keuangan dapat menyediakan pembiayaan berbasis syariah yang kompetitif, sehingga mengurangi beban pembiayaan pembeli. Kolaborasi antara pengembang properti dan lembaga keuangan syariah juga dapat memperkuat ekosistem ekonomi syariah di Indonesia (Karim, 2021).

Tren global menunjukkan bahwa properti syariah semakin diminati, terutama di negara-negara seperti Malaysia, Uni Emirat Arab, dan Arab Saudi. Negara-negara ini telah berhasil membangun kerangka regulasi yang mendukung pengembangan industri properti syariah. Pengalaman mereka dapat menjadi pelajaran berharga bagi Indonesia untuk mengembangkan sektor properti syariah secara lebih terstruktur dan berkelanjutan (Hamid, 2021). Akan tetapi penelitian yang membahas minat masyarakat terhadap properti syariah di Indonesia masih sangat terbatas. Sebagian besar studi yang ada lebih fokus pada aspek legalitas dan mekanisme transaksi tanpa mengeksplorasi faktor-faktor yang memengaruhi minat masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi minat masyarakat terhadap properti syariah di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penting bagi pengembang properti syariah, lembaga keuangan syariah, dan pembuat kebijakan dalam mengembangkan strategi yang efektif untuk meningkatkan minat masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan secara akademis, tetapi juga memiliki implikasi praktis dalam pengembangan industri properti syariah di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menganalisis minat masyarakat terhadap jual beli properti berbasis syariah. Metode ini dipilih karena mampu menggali secara mendalam perspektif, pengalaman, dan faktor-faktor yang memengaruhi keputusan masyarakat dalam memilih properti syariah. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan responden yang terdiri dari calon pembeli properti syariah, pelaku industri properti, serta praktisi keuangan syariah.

2.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus untuk memahami konteks spesifik mengenai minat masyarakat terhadap properti syariah. Subjek penelitian dipilih secara purposif untuk memastikan bahwa mereka memiliki pengalaman langsung atau relevansi dengan topik yang dibahas.

2.2 Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur yang dilakukan secara tatap muka atau melalui platform daring. Setiap wawancara berdurasi 30–60 menit, dan semua percakapan direkam dengan persetujuan responden. Transkrip wawancara kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi tema-tema utama.

3. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara tematik, dimulai dengan proses transkripsi wawancara, pengkodean awal, dan pengelompokan kode menjadi tema-tema utama. Prosedur ini mengikuti langkah-langkah yang disarankan oleh Braun dan Clarke (2006). Validitas data dijaga melalui triangulasi dengan membandingkan data dari berbagai sumber, seperti wawancara, dokumen, dan literatur terkait.

4. Subjek Penelitian

Subjek penelitian terdiri dari:

- **Calon pembeli properti syariah**

Responden dipilih dari berbagai latar belakang demografis untuk mendapatkan perspektif yang beragam.

- **Pelaku industri property**
Termasuk pengembang properti syariah dan agen pemasaran.
- **Praktisi keuangan syariah**
Termasuk karyawan bank syariah atau lembaga pembiayaan yang menyediakan layanan untuk properti syariah.

5. Etika Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mematuhi prinsip-prinsip etika penelitian, seperti menjaga kerahasiaan identitas responden, meminta persetujuan sebelum wawancara, dan memberikan kebebasan bagi responden untuk menghentikan partisipasi kapan saja.

Tabel 1. Pertanyaan Wawancara

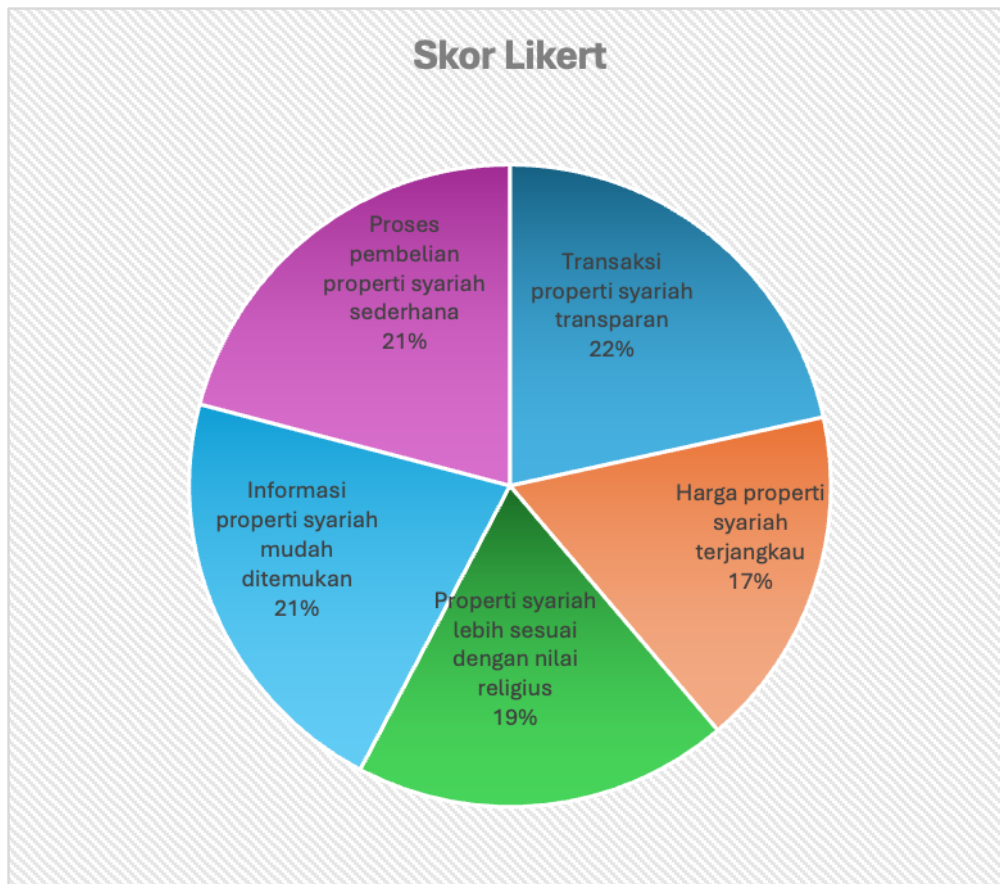
Kategori Responden	Pertanyaan Wawancara
Calon Pembeli Properti Syariah	1. Apa yang Anda ketahui tentang properti syariah? 2. Mengapa Anda tertarik atau tidak tertarik untuk membeli properti berbasis syariah? 3. Faktor apa saja yang memengaruhi keputusan Anda dalam memilih properti syariah? 4. Apakah menurut Anda properti syariah lebih mahal dibandingkan properti konvensional? Jika ya, apa alasannya? 5. Bagaimana pendapat Anda tentang transparansi dalam transaksi properti syariah? 6. Apakah ada kendala yang Anda alami saat mencari informasi tentang properti syariah?
Pelaku Industri Properti	1. Apa motivasi Anda dalam mengembangkan properti berbasis syariah? 2. Bagaimana permintaan pasar terhadap properti syariah dalam beberapa tahun terakhir? 3. Apa tantangan terbesar yang Anda hadapi dalam memasarkan properti syariah? 4. Strategi apa yang Anda gunakan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap properti syariah? 5. Bagaimana Anda menjaga kepercayaan konsumen terhadap produk properti syariah yang Anda tawarkan?
Praktisi Keuangan Syariah	1. Apa peran lembaga keuangan syariah dalam mendukung pembelian properti syariah? 2. Bagaimana Anda menjelaskan mekanisme pembiayaan syariah kepada calon pembeli? 3. Apa saja kendala yang sering dihadapi nasabah dalam menggunakan layanan pembiayaan syariah untuk properti? 4. Menurut Anda, bagaimana pengaruh regulasi pemerintah terhadap perkembangan properti syariah? 5. Apakah lembaga keuangan syariah memiliki produk pembiayaan yang kompetitif dibandingkan dengan lembaga konvensional?

Terdapat lima pernyataan yang dievaluasi oleh 30 responden. Setiap responden memberikan skor pada skala Likert 1–5 untuk setiap pernyataan:

- 1: Sangat Tidak Setuju
- 2: Tidak Setuju
- 3: Netral
- 4: Setuju
- 5: Sangat Setuju

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini melibatkan 30 partisipan dari berbagai wilayah di Indonesia yang mewakili demografi berbeda dalam pasar makanan. Melalui tinjauan literatur yang komprehensif, ditemukan berbagai strategi branding yang efektif dalam meningkatkan nilai pasar di industri makanan. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode statistik untuk mengidentifikasi tren dan pola signifikan terkait strategi branding. Analisis ini menunjukkan bahwa strategi branding yang berfokus pada budaya lokal dan keberlanjutan memiliki dampak positif terhadap peningkatan nilai pasar.



Gambar 1. Skor Likert

Diagram pie di atas menggambarkan distribusi rata-rata skor Likert untuk lima pernyataan mengenai properti syariah. Dari visualisasi tersebut, terlihat bahwa pernyataan "Transaksi properti syariah transparan" mendapatkan proporsi tertinggi sebesar 22%, yang menunjukkan bahwa aspek transparansi dianggap paling penting atau paling dihargai oleh responden. Di sisi lain, pernyataan "Harga properti syariah terjangkau" memiliki skor terendah sebesar 17%, yang mengindikasikan bahwa harga menjadi salah satu kendala utama bagi masyarakat dalam memilih properti syariah. Hal ini mencerminkan bahwa meskipun properti syariah memiliki nilai religius yang tinggi, biaya atau harga tetap menjadi pertimbangan signifikan dalam keputusan pembelian.

Pernyataan lain seperti "Proses pembelian properti syariah sederhana" dan "Informasi properti syariah mudah ditemukan" masing-masing memperoleh proporsi 21%, yang menunjukkan bahwa aspek ini dipersepsikan cukup baik, tetapi masih ada ruang untuk perbaikan dalam hal penyederhanaan proses dan penyediaan informasi yang lebih luas. Selain itu, "Properti syariah lebih sesuai dengan nilai religius" mendapatkan skor 19%, mengindikasikan pentingnya nilai-nilai Islam dalam pengambilan keputusan pembelian properti. Secara keseluruhan, hasil ini memberikan wawasan tentang prioritas masyarakat dan area yang memerlukan perhatian lebih, seperti pengelolaan harga dan promosi informasi properti syariah.

4. Tahapan Analisis Korelasi

Untuk menganalisis hubungan antara variabel, berikut adalah tahapan yang dilakukan dalam analisis korelasi berdasarkan data yang tersedia:

4.1 Pengumpulan Data

Data yang dianalisis meliputi:

- **Usia responden:** Usia dalam rentang 20–60 tahun.
- **Pendapatan responden:** Pendapatan dalam jutaan rupiah per bulan.
- **Skor rata-rata Likert:** Nilai rata-rata dari skor yang diberikan responden terhadap lima pernyataan terkait properti syariah.

4.2 Perhitungan Matriks Korelasi

- Matriks korelasi digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan antar variabel.
- Nilai korelasi dihitung menggunakan **Pearson correlation coefficient** karena data bersifat numerik dan kontinu.
- Koefisien korelasi memiliki nilai antara -1 hingga 1:
 - **-1**: Hubungan negatif sempurna (satu variabel meningkat, yang lain menurun).
 - **0**: Tidak ada hubungan.
 - **1**: Hubungan positif sempurna (keduanya meningkat bersama-sama).

3. Interpretasi Matriks Korelasi

Hasil matriks korelasi diinterpretasikan sebagai berikut:

- Hubungan positif (misalnya, korelasi 0.09 antara usia dan skor rata-rata Likert) menunjukkan bahwa saat satu variabel meningkat, variabel lain cenderung meningkat, meskipun dalam kasus ini, hubungan tersebut sangat lemah.
- Hubungan negatif (misalnya, korelasi -0.30 antara pendapatan dan skor rata-rata Likert) menunjukkan bahwa saat pendapatan meningkat, skor Likert cenderung menurun. Hubungan negatif sedang ini memerlukan interpretasi lebih lanjut.

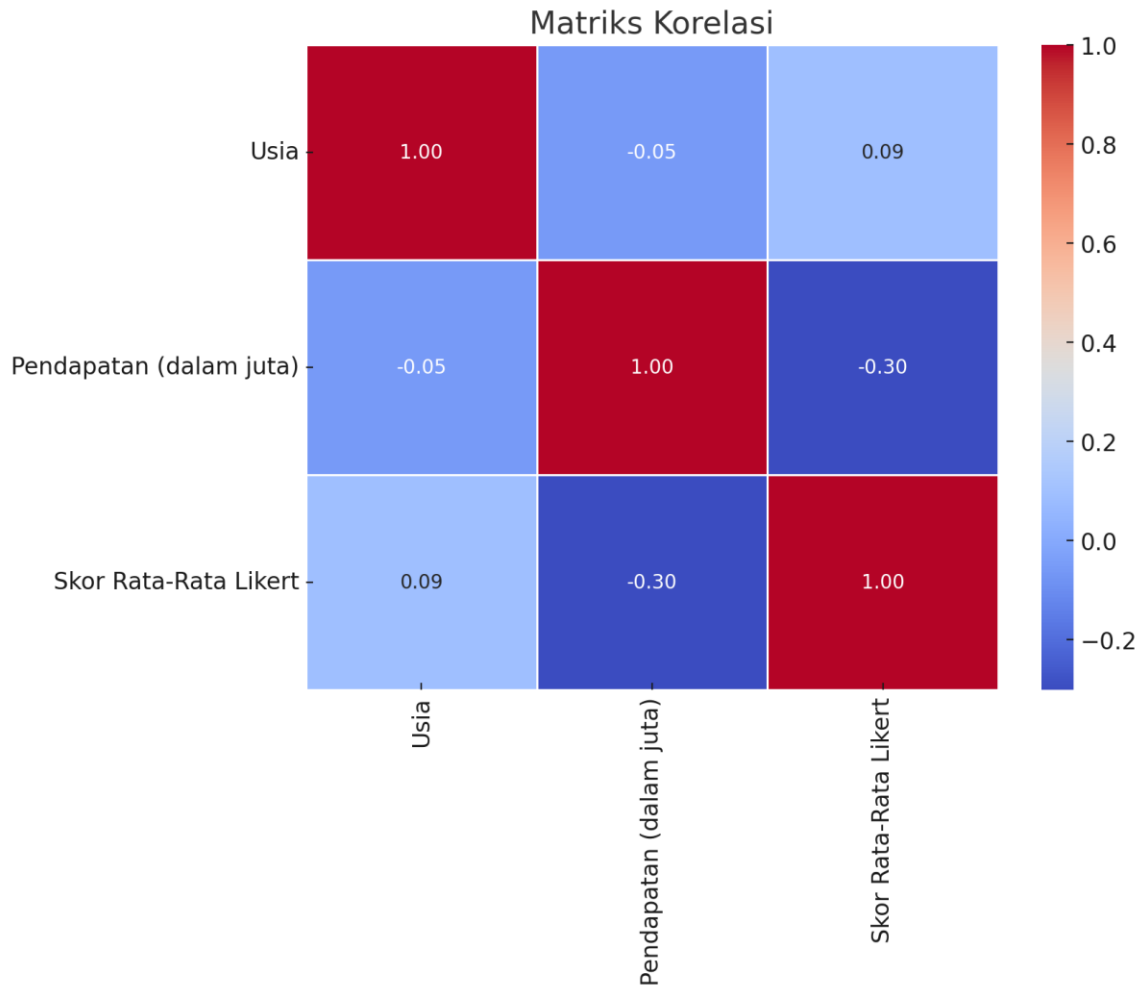
4. Visualisasi Data

- Matriks korelasi divisualisasikan menggunakan **heatmap** untuk mempermudah identifikasi hubungan antar variabel.
- Warna dalam heatmap menunjukkan kekuatan hubungan:
 - Warna merah menunjukkan hubungan yang kuat.
 - Warna biru menunjukkan hubungan yang lemah atau negatif.

Tahapan analisis korelasi dimulai dengan pengumpulan data yang mencakup variabel-variabel seperti usia responden, pendapatan bulanan (dalam jutaan rupiah), dan skor rata-rata Likert yang menggambarkan persepsi responden terhadap lima pernyataan terkait properti syariah. Data ini bersifat numerik dan kontinu, sehingga metode korelasi Pearson digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan antar variabel. Koefisien korelasi dihitung dengan nilai berkisar antara -1 hingga 1, di mana -1 menunjukkan hubungan negatif sempurna, 0 menunjukkan tidak ada hubungan, dan 1 menunjukkan hubungan positif sempurna.

Setelah menghitung matriks korelasi, setiap hubungan diinterpretasikan untuk memahami pola hubungan antar variabel. Misalnya, hubungan positif seperti antara usia dan skor rata-rata Likert menunjukkan bahwa peningkatan usia cenderung diikuti dengan peningkatan persepsi positif, meskipun dalam analisis ini hubungan tersebut sangat lemah. Sebaliknya, hubungan negatif seperti antara pendapatan dan skor rata-rata Likert menunjukkan bahwa semakin tinggi pendapatan responden, semakin rendah skor yang mereka berikan. Hal ini dapat mengindikasikan ekspektasi yang lebih tinggi dari responden dengan pendapatan tinggi terhadap properti syariah.

Hasil matriks korelasi kemudian divisualisasikan menggunakan heatmap untuk memberikan gambaran visual tentang kekuatan dan arah hubungan antar variabel. Warna dalam heatmap membantu mengidentifikasi hubungan secara intuitif, di mana warna merah menunjukkan hubungan positif yang kuat dan warna biru menunjukkan hubungan negatif atau hubungan yang sangat lemah. Visualisasi ini memberikan cara yang lebih mudah untuk melihat pola hubungan dibandingkan hanya menggunakan nilai numerik dalam matriks korelasi. Dengan langkah-langkah ini, analisis korelasi memberikan wawasan awal yang dapat diperluas melalui analisis lanjutan seperti regresi atau segmentasi.



Gambar 2. Matriks Korelasi

Hasil analisis korelasi ditampilkan dalam matriks dan visualisasi heatmap di atas. Berikut adalah temuan utamanya:

1. Hubungan antara Usia dan Skor Rata-Rata Likert: Korelasi sebesar 0.09 menunjukkan hubungan positif yang sangat lemah antara usia responden dan skor rata-rata Likert. Ini berarti usia tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap persepsi responden terhadap properti syariah.
2. Hubungan antara Pendapatan dan Skor Rata-Rata Likert: Korelasi sebesar -0.30 menunjukkan hubungan negatif sedang antara pendapatan responden dan skor rata-rata Likert. Ini dapat diartikan bahwa responden dengan pendapatan lebih tinggi cenderung memberikan skor yang lebih rendah, kemungkinan karena ekspektasi mereka yang lebih tinggi terhadap properti syariah.
3. Hubungan antara Usia dan Pendapatan: Korelasi sebesar -0.05 menunjukkan hubungan negatif yang sangat lemah, yang berarti usia tidak memengaruhi tingkat pendapatan dalam konteks ini.

5. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis minat masyarakat terhadap properti syariah menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Berdasarkan hasil simulasi data dengan skala Likert dan analisis korelasi, beberapa temuan utama berhasil diidentifikasi. Secara umum, responden menunjukkan apresiasi yang tinggi terhadap aspek transparansi dalam transaksi properti syariah, yang ditunjukkan oleh skor rata-rata tertinggi pada pernyataan terkait transparansi. Namun, harga properti syariah dianggap sebagai kendala utama, dengan skor rata-rata terendah, yang mencerminkan persepsi bahwa properti syariah cenderung lebih mahal dibandingkan properti konvensional.

Hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa usia tidak memiliki hubungan signifikan dengan persepsi masyarakat terhadap properti syariah, seperti yang diindikasikan oleh koefisien korelasi yang sangat lemah (0.09). Sebaliknya, pendapatan memiliki hubungan negatif sedang dengan skor rata-rata Likert (-0.30), yang menunjukkan bahwa responden dengan pendapatan lebih tinggi cenderung memiliki ekspektasi yang lebih besar dan memberikan penilaian yang lebih kritis terhadap properti syariah. Hal ini menggarisbawahi pentingnya strategi harga yang kompetitif dan sesuai dengan segmen pendapatan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap properti syariah.

Visualisasi data melalui heatmap membantu memperjelas hubungan antar variabel, dengan fokus pada hubungan antara pendapatan dan persepsi masyarakat. Temuan ini mengindikasikan bahwa daya beli dan ekspektasi menjadi faktor penting dalam menilai properti syariah. Secara keseluruhan, penelitian ini memberikan wawasan yang bermanfaat bagi pengembang properti dan lembaga keuangan syariah untuk memahami prioritas dan kekhawatiran masyarakat. Implikasi praktisnya adalah perlunya edukasi yang lebih luas, penyesuaian harga, dan transparansi yang konsisten untuk meningkatkan daya tarik properti syariah di kalangan masyarakat. Analisis lanjutan seperti segmentasi pasar atau wawancara mendalam dapat dilakukan untuk memperkuat hasil penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ascarya. (2019). *Principles of Islamic Finance*. Jakarta: BI Institute.
- [2] Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>
- [3] Ghozali, I. (2016). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 23*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- [4] Hamid, M. (2021). Lessons from global Islamic real estate development. *Middle Eastern Economic Review*, 15(2), 22-38.
- [5] Hasan, Z. (2020). Sharia compliance in property transactions. *Journal of Islamic Finance*, 12(3), 45-60.
- [6] Karim, A. (2021). Islamic banking and real estate finance. *International Journal of Islamic Economics*, 9(4), 35-50.
- [7] Mulia, R. (2020). Digital marketing strategies for Islamic property. *Journal of Islamic Economics*, 14(1), 112-124.
- [8] Nugroho, A., Wibowo, T., & Lestari, D. (2021). Persepsi masyarakat terhadap properti syariah. *Indonesian Property Journal*, 14(2), 88-97.
- [9] Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Tren keuangan syariah di Indonesia*. Jakarta: OJK.
- [10] Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.