



FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI MINAT GENERASI Y DAN Z TERHADAP KPR *RENT TO OWN* BANK BTN

MUHAMMAD BALYA RAFA ZAHRAN



**SARJANA BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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

PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA¹

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul "Faktor-faktor yang Memengaruhi Minat Generasi Y dan Z terhadap KPR *Rent to Own* Bank BTN" adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juli 2024

Muhammad Balya Rafa Zahran
NIM K1401201058

¹Pelimpahan hak cipta atas karya tulis dari penelitian kerjasama dengan pihak luar IPB harus didasarkan pada perjanjian kerjasama yang terkait



ABSTRAK

MUHAMMAD BALYA RAFA ZAHRAN. Faktor-faktor yang Memengaruhi Minat Generasi Y dan Z terhadap KPR *Rent to Own* Bank BTN. Dibimbing oleh RADEN DIKKY INDRAWAN dan KHAIRIYAH KAMILAH.

Pertumbuhan penduduk yang meningkat, diproyeksikan hingga tahun 2050, meningkatkan kebutuhan akan rumah dan beban finansial bagi penduduk usia produktif, khususnya generasi Y dan Z yang ditunjukkan oleh meningkatnya rasio ketergantungan, sehingga sulit bagi kalangan usia produktif untuk memiliki hunian layak. Penelitian ini menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi minat generasi Y dan Z di Jabodetabek dalam memilih skema KPR *Rent to Own* (RTO) yaitu berasal dari bauran pemasaran 4P (*Product, Price, Place, Promotion*), menggunakan data sekunder dari Bank BTN. Analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif dan regresi logistik biner menggunakan SPSS 25 untuk mengetahui faktor-faktor signifikan terhadap minat KPR RTO.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar generasi Y dan Z memiliki minat membeli rumah, namun kelompok yang berminat menyewa rumah menunjukkan minat yang lebih tinggi terhadap KPR RTO dibandingkan dengan kelompok yang berminat membeli rumah. Pada model regresi gabungan wilayah Jabodetabek, terdapat tiga variabel signifikan pada kategori produk yaitu harga rumah yang sesuai dengan kesepakatan awal, fasilitas perbaikan rumah, dan fleksibilitas dalam menentukan periode sewa dan beli rumah. Sedangkan pada kategori harga terdapat dua variabel signifikan yaitu kesediaan membayar sewa rumah lebih tinggi daripada sewa konvensional dan pengembalian uang muka sebesar 5 persen. Model regresi di masing-masing wilayah mencakup Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi, menunjukkan bahwa terdapat tiga wilayah yang memiliki masing-masing satu variabel signifikan: wilayah Jakarta dengan kesediaan membayar sewa lebih tinggi daripada sewa konvensional, serta wilayah Bogor dan Depok dengan kesediaan pada pengembalian uang muka sebesar 5 persen. Selain itu, mengomunikasikan nilai tambah KPR RTO dapat menarik lebih banyak nasabah.

Kata Kunci: analisis regresi logistik biner, Jabodetabek, KPR *Rent to Own*

@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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

ABSTRACT

MUHAMMAD BALYA RAFA ZAHRAN. Factors Affecting Generation Y and Z's Interest Toward Bank BTN's Rent to Own Mortgage. Supervised by RADEN DIKKY INDRAWAN and KHAIRIYAH KAMILAH.

The increasing population growth, projected until 2050, raises the demand for housing and financial burdens on the working-age population, particularly Generation Y and Z, as indicated by the increasing dependency ratio. This makes it challenging for the working-age group to afford decent housing. This study analyzes the factors influencing the interest of Generation Y and Z in Jabodetabek in choosing Rent to Own (RTO) mortgage schemes, derived from the 4P marketing mix (Product, Price, Place, Promotion), using secondary data from Bank BTN. Data analysis was conducted through descriptive analysis and binary logistic regression using SPSS 25 to identify significant factors affecting interest in RTO mortgages.

The results show that most Generation Y and Z individuals are interested in buying houses; however, those who prefer renting show higher interest in RTO mortgages compared to those who prefer buying. In the combined regression model for Jabodetabek, three significant variables were identified in the product category: initial house price agreement, home improvement facilities, and flexibility in determining rental and purchase periods. In the price category, two significant variables were identified: willingness to pay higher rent than conventional rent and a 5 percent down payment refund. The regression model for each region, including Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, and Bekasi, indicates that three regions have one significant variable each: Jakarta with willingness to pay higher rent than conventional rent, and Bogor and Depok with a 5 percent down payment refund. Additionally, communicating the added value of RTO mortgages can attract more customers.

Keywords: binary logistic regression analysis, Jabodetabek, rent-to-own KPR



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2024
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI MINAT GENERASI Y DAN Z TERHADAP KPR *RENT TO OWN* BANK BTN

MUHAMMAD BALYA RAFA ZAHRAN

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana
pada
Program Studi Sarjana Bisnis

**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

1. Fithriyyah Shalihati, S.E., M.M.
2. Dr. Linda Karlina Sari, S.Stat., M.Si.

Judul Skripsi : Faktor-faktor yang Memengaruhi Minat Generasi Y dan Z terhadap KPR *Rent to Own* Bank BTN.
 Nama : Muhammad Balya Rafa Zahran
 NIM : K1401201058

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
 Dr. Raden Dicky Indrawan S.P., M.M.



Pembimbing 2:
 Khairiyah Kamilah, S.E., M.Si.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
 Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.
 NIP 197711262008122001



Tanggal Ujian: 5 Juli 2024

Tanggal Lulus: 22 Juli 2024

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini yang berjudul “Faktor-faktor yang Memengaruhi Minat Generasi Y dan Z terhadap KPR *Rent to Own* Bank BTN” berhasil diselesaikan. Dalam proses penulisan karya ilmiah ini tidak lepas dari peran serta dukungan dari berbagai pihak.

Maka penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada para pembimbing yaitu Dr. Raden Dicky Indrawan S.P., M.M. dan Khairiyah Kamilah, S.E., M.Si. yang telah membimbing dan banyak memberi saran. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada moderator seminar, dan penguji luar komisi pembimbing. Di samping itu, penghargaan penulis sampaikan kepada Muhammad Fauzan, S.T., M.T yang telah memberi izin penelitian pada PT Bank BTN dan yang telah membantu selama pengumpulan data. Ungkapan terima kasih juga disampaikan kepada ayah yaitu Alm. Gagan Fatamorgana, ibu yaitu Sri Rahayu, serta adik-adik yaitu Fari, Ghifari, dan Farah yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya. Penulis juga menyampaikan penghargaan kepada teman-teman penulis yaitu teman-teman IPB University yang telah memberikan dukungannya kepada penulis sehingga penelitian ini dapat dilaksanakan dengan berbagai dukungannya.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Juli 2024

Muhammad Balya Rafa Zahran

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Profil Instansi	6
2.2 KPR <i>Rent to Own</i>	6
2.3 <i>Backlog</i> Perumahan	7
2.4 Generasi Y	7
2.5 Generasi Z	7
2.6 Rasio Ketergantungan	7
2.7 Bauran Pemasaran 4P	7
2.8 AIDA Model	8
2.9 Penelitian Terdahulu	9
2.10 Definisi Operasional Variabel	11
2.11 Kerangka Pemikiran	13
2.12 Hipotesis Penelitian	14
III METODE	17
3.1 Waktu dan Tempat	17
3.2 Jenis dan Sumber Data	17
3.3 Ukuran Sampel	17
3.4 Metode Analisis Data dan Model Penelitian	18
3.5 Uji Beda Rata-rata Dua Sampel Saling Bebas	18
3.6 Analisis Model Regresi Logistik	19
IV PEMBAHASAN DAN HASIL	21
4.1 Karakteristik Responden	21
4.2 Uji Normalitas	33
4.3 Uji Beda <i>Mann Whitney U-Test</i>	33
4.4 Analisis Regresi Logistik Biner Masing-masing Wilayah Jabodetabek	34
4.5 Analisis Regresi Logistik Biner Gabungan Wilayah Jabodetabek	48
4.6 Rekomendasi Bauran Pemasaran KPR <i>Rent to Own</i>	54
V SIMPULAN DAN SARAN	58
5.1 Simpulan	58
5.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	66
RIWAYAT HIDUP	76

DAFTAR TABEL

1.1	Provinsi dengan angka <i>backlog</i> kepemilikan terbesar dan perbandingannya dengan tingkat kepadatan penduduk tahun 2022	2
1.2	Proyeksi jumlah penduduk usia produktif dan penduduk usia non-produktif pada tahun 2024, 2030, dan 2050	3
2.1	Penelitian terdahulu	9
2.2	Definisi operasional variabel	11
3.1	Kriteria responden	17
4.1	Usia	21
4.2	Jenis kelamin	24
4.3	Pendidikan	25
4.4	Status pekerjaan	27
4.5	Tingkat pendapatan	28
4.6	Status pernikahan	30
4.7	Status hunian	31
4.8	Minat skema terhadap rumah	32
4.9	Uji normalitas uji beda-rata-rata	33
4.10	Hasil uji beda minat KPR <i>Rent to Own</i> pada variabel minat KPR <i>Rent to Own</i>	33
4.11	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>omnibus test of model</i> pada masing-masing Wilayah Jabodetabek	35
4.12	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>model summary</i> pada masing-masing wilayah Jabodetabek	36
4.13	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>Hosmer and Lemeshow</i> pada masing-masing Wilayah Jabodetabek	37
4.14	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>classification table</i> pada masing-masing wilayah Jabodetabek	38
4.15	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> di wilayah Jakarta	41
4.16	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> di wilayah Bogor	42
4.17	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> di wilayah Depok	44
4.18	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> di wilayah Tangerang	45
4.19	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> di wilayah Bekasi	47
4.20	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>omnibus test of model</i> pada gabungan wilayah Jabodetabek	48
4.21	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>model summary</i> pada gabungan wilayah Jabodetabek	49
4.22	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>Hosmer and Lemeshow</i> pada gabungan wilayah Jabodetabek	49
4.23	Dugaan parameter regresi logistik menggunakan <i>classification table</i> pada gabungan wilayah Jabodetabek	50
4.24	Pengaruh bauran pemasaran terhadap minat KPR <i>Rent to Own</i> pada gabungan wilayah Jabodetabek	51

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



DAFTAR GAMBAR

1.1	Proyeksi rasio ketergantungan penduduk Indonesia tahun 2020–2050	1
2.1	Kerangka pemikiran	13
2.2	Model penelitian	14

DAFTAR LAMPIRAN

1	Kuesioner Penelitian	65
2	Hasil perhitungan dugaan parameter menggunakan <i>classification table</i> pada masing-masing wilayah	68
3	Hasil perhitungan dugaan parameter regresi logistic menggunakan <i>omnibus test of model</i> dan <i>Hosmer and Lemeshow</i> pada masing-masing wilayah di Jabodetabek	69
4	Hasil perhitungan uji parsial bauran pemasaran terhadap KPR RTO di masing-masing wilayah	70
5	Hasil perhitungan uji <i>Mann Whitney U-Test</i>	74