

## THE ANALYSIS OF THEORY OF PLANNED BEHAVIOR ON THE INTEREST OF SURABAYA'S CITIZENS FOR SHARIA OWNERSHIP CREDIT IN DE RAYYAN DEVELOPER PROPERTY<sup>1</sup>

### ANALISIS TEORI PERILAKU YANG DIRENCANAKAN TERHADAP NIAT WARGA SURABAYA UNTUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI DE RAYYAN DEVELOPER PROPERTY

Muhammad Arif Dwi Harnoko, Sri Herianingrum  
Departemen Ekonomi Syariah - Fakultas Ekonomi dan Bisnis - Universitas Airlangga  
ariefdwi1994@gmail.com\*, sri.herianingrum@feb.unair.id

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan apakah variabel-variabel *Theory of Planned Behavior* yaitu sikap, norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan para warga Surabaya berpengaruh signifikan terhadap niat mereka untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (*De Rayyan Developer Property*). Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang menggunakan teknik analisis regresi berganda. Kriteria responden dalam penelitian ini adalah warga Surabaya dengan kriteria yang sudah ditetapkan peneliti. Total sampel yang diperoleh berjumlah 94 orang dengan teknik pengambilan sampel simple random sampling. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa variabel eksogen dalam *Theory of Planned Behavior* norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah. Sedangkan variabel sikap tidak berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah. Saran penelitian ini adalah agar menambahkan variabel eksogen baru yang memiliki kemungkinan berpengaruh signifikan seperti tingkat religiusitas dan kepercayaan terhadap *Developer Property Syariah*.

**Kata kunci:** Kredit Pemilikan Rumah Syariah, Niat, *Theory of Planned Behavior*, Warga Surabaya, *De Rayyan Developer Property*

#### ABSTRACT

This study is composed to prove whether the *Theory of Planned Behavior* variables, namely attitudes, subjective norms, and behavioral control perceived by the citizens of Surabaya have a significant effect on their intention to Sharia House Ownership Loans (*De Rayyan Developer Property*). This is a quantitative study by using multiple regression analysis techniques. Criteria of respondents in this study were residents of Surabaya according to the criteria that has been established by the researcher. The total sample obtained was 94 people by using a simple random sampling technique. The findings of this study indicated that the exogenous variables in the *Theory of Planned Behavior* are subjective norms, and perceived behavioral control has a significant effect on Surabaya residents' intentions for Sharia Home Ownership Loans. On the contrary, the attitude variable does not significantly influence the intention of residents of

#### Informasi artikel

Diterima: 06-01-2020

Direview: 20-08-2020

Diterbitkan: 25-08-2020

\*Korespondensi  
(Correspondence):  
Muhammad Arif Dwi Harnoko

Open access under Creative  
Commons Attribution-Non  
Commercial-Share A like 4.0  
International Licence  
(CC-BY-NC-SA)



<sup>1</sup> Artikel ini merupakan bagian dari skripsi dari Muhammad Arif Dwi Harnoko, NIM: 041311433093, yang berjudul, "Analisis *Theory of Planned Behavior* terhadap Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di *De Rayyan Developer Property* Surabaya".

Surabaya for shariah home ownership credit. The suggestion of this research is to add new exogenous variables that have the possibility of having significant effects such as the level of religiosity and trust in Sharia Property Developer.

**Keywords: Sharia House Ownership Credit, Intention, Theory of Planned Behavior, Surabaya Citizen, De Rayyan Property Developer**

## I. PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan mempunyai peranan penting dan menentukan bagi kehidupan seseorang dalam membangun dan mengembangkan pribadinya, sehingga perumahan merupakan unsur pokok bagi kesejahteraan rakyat di samping akan kebutuhan pangan dan sandang. Namun dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat sedangkan lahan untuk pemukiman yang terbatas, serta masih rendahnya daya beli masyarakat secara kontan, menjadikan masalah perumahan merupakan masalah yang mendesak dan kompleks.

Untuk mengatasi masalah tersebut serta mencapai kesejahteraan rakyat banyak, pemerintah dituntut untuk ikut berperan aktif menangani masalah tersebut (Herianingrum, 2019:7). Pemerintah dalam membantu masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah dapat memperoleh perumahan dengan prosedur yang mudah dan harga yang relatif murah. Kemudahan yang dijanjikan dalam Kredit Pemilikan Rumah membuat program tersebut sangat diminati masyarakat dan dapat dikatakan masyarakat sangat terbantu terhadap layanan Kredit Pemilikan Rumah.

Kota Surabaya merupakan salah satu kota yang pesat perkembangannya, baik secara fisik maupun secara sosial masyarakatnya serta penambahan penduduknya (surabayakota.bps.go.id, 2018). Hal tersebut juga yang menyebabkan De Rayyan sebagai *Developer Property* ambil bagian dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah kepada warga Surabaya (derayyanpropertysyariah.com, 2019).

Melihat potensi industri properti di Kota Surabaya. Pendekatan *Theory of Planned Behavior* menarik untuk diaplikasikan dalam meneliti aspek-aspek di dalamnya yaitu apa saja yang mempengaruhi niat warga Surabaya untuk memilih kredit pemilikan rumah syariah, yaitu sikap mereka terhadap kredit pemilikan rumah syariah bersama De Rayyan, norma subyektif yang dirasakan oleh mereka terhadap kredit pemilikan rumah syariah bersama De Rayyan, serta kontrol perilaku yang dipersepsikan oleh mereka terhadap kredit pemilikan rumah syariah bersama De Rayyan.

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh dari aspek-aspek di dalam TPB terhadap niat warga Surabaya terhadap kredit pemilikan rumah syariah bersama De

Rayyan, sehingga dapat teridentifikasi permasalahan di dalam lingkup tersebut yang kemudian dapat dicari solusinya, serta teridentifikasi pula aspek-aspek yang sebaiknya menjadi fokus pengembangan dalam meningkatkan niat warga Surabaya terhadap kredit pemilikan rumah syariah bersama De Rayyan, sehingga potensi industri properti syariah yang ada di Kota Surabaya dapat semakin termaksimalkan.

## II. LANDASAN TEORI

### *Theory of Planned Behavior*

Shirly dan Todd (Yakasai dan Jusoh, 2015) menyatakan, *Theory of Planned Behavior* (TPB) menekankan bahwa perilaku yang secara sukarela dilakukan oleh manusia didasari niat manusia untuk ikut serta dalam perilaku tersebut. Menurut Ajzen (Cazacu, Rotsios dan Moshonas, 2014), TPB menekankan bahwa terdapat 3 faktor yang secara bersama-sama mempengaruhi niat seseorang, yaitu sikap terhadap suatu perilaku, norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan. Ajzen (Shanmugham dan Ramya, 2012) menyatakan bahwa TPB telah digunakan secara luas dan sukses diterapkan untuk memprediksi niat dan perilaku masyarakat. Madden, Ellen dan Ajzen (Alcock dan Sadava, 2014) menyatakan bahwa TPB lebih unggul dibanding TRA ketika kontrol perilaku yang dipersepsikan sasaran penelitian berkurang atau terbatas.

#### 1. Sikap

Menurut Ferdous, sikap adalah penilaian seseorang terhadap suatu perilaku secara keseluruhan (Yakasai dan Jusoh, 2015). Fishbein dan Ajzen menyatakan bahwa sikap adalah pandangan seseorang untuk mendukung atau menolak suatu perilaku (Shanmugham dan Ramya, 2012). Hoyer dan Mac Inis menyatakan bahwa sikap adalah cara seseorang mengevaluasi dan membandingkan suatu objek dengan opsi-opsi lain yang tersedia dengan dasar pemikiran (kognitif), kepercayaan (nilai), dan perasaan (afeksi) terhadap obyek tersebut (Ambad dan Damit, 2016).

#### 2. Norma Subyektif

Fishbein dan Ajzen (Shanmugham dan Ramya, 2012) menyatakan bahwa, norma subyektif adalah persepsi seseorang mengenai pendapat mayoritas orang terdekatnya dalam menghendaki atau tidak akan terlaksananya suatu perilaku. Pernyataan ini senada dengan pendapat McKnight (Cazacu, Rotsios dan Moshonas, 2014) yang menyatakan bahwa pada umumnya norma subyektif didasari oleh keinginan seseorang untuk berperilaku sesuai dengan ekspektasi teman-teman, keluarga, atau kelompok sosial. Ajzen (Cazacu, Rotsios dan Moshonas, 2014) menyatakan secara singkat bahwa norma subyektif adalah tekanan sosial

untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perilaku.

3. Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan Menurut Ajzen (Yakasai dan Jusoh, 2015), kontrol perilaku yang dipersepsikan adalah pandangan seseorang mengenai kemampuannya untuk melaksanakan suatu perilaku berdasarkan persepsinya mengenai kemudahan atau kesulitan dalam melaksanakan perilaku tersebut. Penilaian kontrol perilaku yang dipersepsikan didasari keyakinan seseorang terkait seberapa jauh seseorang tersebut memiliki akses kepada sumber daya dan kesempatan yang dibutuhkan untuk melaksanakan suatu perilaku secara efektif. Ajzen (1991) menyatakan bahwa kontrol perilaku yang dipersepsikan juga sesuai dengan konsep Bandura (1977, 1982) mengenai kemampuan diri sendiri yaitu "penilaian seseorang akan seberapa baik ia dapat melakukan berbagai aktivitas yang diperlukan dalam menghadapi suatu situasi".
4. Niat Shirley dan Todd (Yakasai dan Jusoh, 2015) menyatakan, TPB menetapkan bahwa perilaku yang dilakukan seseorang secara sukarela, didahului oleh niat untuk melakukan perilaku tersebut. Ajzen (Shanmugham dan Ramya, 2012) menyatakan bahwa niat di dalam TPB mengindikasikan seberapa jauh orang-orang rela untuk berusaha atau sebesar apa usaha

yang mereka rencanakan untuk dilaksanakan demi melakukan suatu perilaku. Ajzen (1991) menyatakan bahwa niat merepresentasikan faktor motivasi yang mempengaruhi suatu perilaku.

#### **Hubungan Sikap dengan Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property**

Hoyer dan MacInis menyatakan bahwa sikap adalah cara seseorang mengevaluasi dan membandingkan suatu objek dengan opsi-opsi lain yang tersedia dengan dasar pemikiran (kognitif), kepercayaan (nilai), dan perasaan (afeksi) terhadap obyek tersebut (Ambad dan Damit, 2016). Menurut Ghen dan Liu (Shanmugham dan Ramya, 2012), sikap adalah faktor utama yang mempengaruhi niat seseorang untuk berperilaku. Sebagaimana pengertian sikap yaitu pandangan seseorang untuk mendukung atau menolak terhadap suatu perilaku, jika seseorang semakin mendukung suatu perilaku maka niatnya untuk melakukan perilaku tersebut akan semakin kuat (Ajzen, 1991). Dengan kata lain, sikap mempengaruhi niat karena pandangan mendukung adalah keyakinan bahwa jika ia melakukan perilaku tersebut maka ia akan memperoleh manfaat baik untuk dirinya atau masyarakat sekitarnya sehingga ia akan berencana untuk melakukan perilaku tersebut.

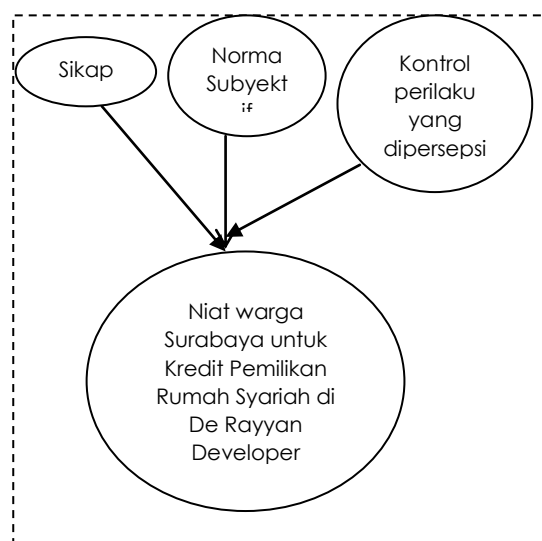
#### **Hubungan Norma Subyektif dengan Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property**

Shanmugham dan Ramya (2012) menyatakan bahwa norma sosial, tokoh masyarakat, anggota keluarga, dan teman memiliki peran penting dalam mempengaruhi niat seseorang. Hal ini dikuatkan oleh pernyataan McKnight (Cazacu, Rotsios dan Moshonas, 2014) yaitu bahwa pada umumnya norma subyektif didasari oleh keinginan seseorang untuk berperilaku sesuai dengan ekspektasi teman-teman, keluarga, atau kelompok sosial. Maka dari itu, norma subyektif mempengaruhi niat seseorang dengan menimbulkan tekanan pada seseorang tersebut untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perilaku agar ia sesuai dengan ekspektasi teman-teman, keluarga, atau kelompok sosialnya. Sebagaimana pengertian norma subyektif yaitu tekanan sosial untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perilaku, jika norma subyektif semakin mendukung suatu perilaku maka niat seseorang untuk melakukan perilaku tersebut akan semakin kuat (Ajzen, 1991).

**Hubungan Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan dengan Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.**

Ajzen (1991) menjelaskan keterkaitan kontrol perilaku yang dipersepsikan dengan niat yaitu bahwasanya niat berperilaku hanya dapat diaktualisasikan jika perilaku tersebut masih di dalam jangkauan kemampuan pribadi, contohnya jika seseorang dapat menentukan sekehendaknya untuk melakukan atau

tidak melakukan sesuatu. Meskipun beberapa perilaku memenuhi persyaratan tersebut, aktualisasi perilaku dalam kapasitas tertentu masih bergantung pada faktor non motivasional seperti tersedianya kesempatan dan sumber daya yang diperlukan (contohnya waktu, uang, kemampuan, bantuan orang lain). Berdasarkan hal tersebut, sebagaimana pengertian kontrol perilaku yang dipersepsikan yaitu pandangan seseorang mengenai kemampuannya untuk melaksanakan suatu perilaku berdasarkan persepsinya mengenai kemudahan atau kesulitan dalam melaksanakan perilaku tersebut, jika seseorang semakin yakin bahwa ia mampu melaksanakan suatu perilaku, maka niatnya untuk berperilaku akan semakin kuat pula.



Sumber: Penulis

Gambar 1. Model Analisis

**Hipotesis**

Berdasarkan rumusan masalah dan landasan teori, model analisa, maka hipotesis penelitian ini adalah:

H1: Sikap sebagai bagian dari *Theory of Planned Behavior* berpengaruh

signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.

H2: Norma subyektif sebagai bagian dari *Theory of Planned Behavior* berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.

H3: Kontrol perilaku yang dipersepsikan sebagai bagian dari *Theory of Planned Behavior* berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.

### III. METODE PENELITIAN

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. penelitian ini hanya menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden dengan cara survey yang kemudian diolah ke dalam rumus serta melakukan interpretasi terhadap hasil olah data. Penelitian ini, ditinjau dari tingkat eksplanasinya, adalah penelitian asosiatif. Anshori dan Iswati (2009) menjelaskan bahwa penelitian menurut tingkat eksplanasi adalah yang bermaksud menjelaskan kedudukan variabel-variabel yang diteliti serta hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Mereka menjelaskan lebih lanjut bahwa penelitian asosiatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih.

Populasi yang diteliti dalam penelitian ini ialah warga Surabaya yang memiliki karakteristik sampel warga Surabaya yang sudah memiliki kartu identitas yaitu KTP, SIM C, NPWP. bagian dari *backlog* (angka kebutuhan rumah) dan yang berniat membeli rumah dengan asumsi harga rumah kurang lebih 300 juta. Teknik pengambilan sampel yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah *Probability Sampling* dengan teknik *Simple Random Sampling*. Penelitian ini menggunakan teknik analisis SPSS sebagai alat bantu pengolahan data karena model penelitian menggunakan regresi linier berganda.

### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Uji validitas dan Reliabilitas Data

Ansori dan Iswati (2009) menjelaskan bahwa validitas merupakan suatu ukuran yang menunjukkan tingkat kesahihan suatu instrumen (alat ukur), dengan arti bahwa instrumen yang valid berarti instrumen tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya diukur. Validitas data yang diperoleh dalam penelitian ini diuji dengan menggunakan uji *pearson correlation*, seluruh butir pertanyaan dalam kuesioner dinilai valid setelah melalui uji *pearson correlation* karena menghasilkan  $r$  hitung > dari  $r$  tabel.

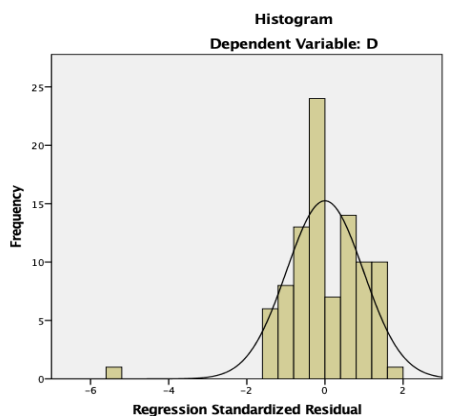
Ansori dan Iswati (2009) menjelaskan bahwa reliabilitas berkaitan dengan pengertian bahwa suatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpul data dan mengukur variabel karena instrumen

tersebut sudah baik. Mereka menjelaskan lebih lanjut bahwa instrumen yang reliabel adalah instrument yang bila digunakan beberapa kali untuk mengukur objek yang sama, akan menghasilkan data (ukuran) yang sama.

Pengujian reliabilitas data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan rumus Alpha. Ansori dan Iswati (2009) menjelaskan bahwa untuk menguji reliabilitas instrumen yang berbentuk angket dengan skor bertingkat (seperti 0 – 10, 0 – 100, 1 – 5, 1 – 7 dan lainnya) dapat menggunakan rumus Alpha. Hinton *et. al* menyatakan bahwa nilai *cronbach's alpha* melebihi 0,5 mengindikasikan tingkat reliabilitas yang cukup (IRMA, 2013). Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh butir pertanyaan yang menyusun tiap-tiap variabel dinilai reliabel setelah melalui uji *cronbach's alpha* karena menghasilkan nilai > 0,5.

### Uji Asumsi Klasik

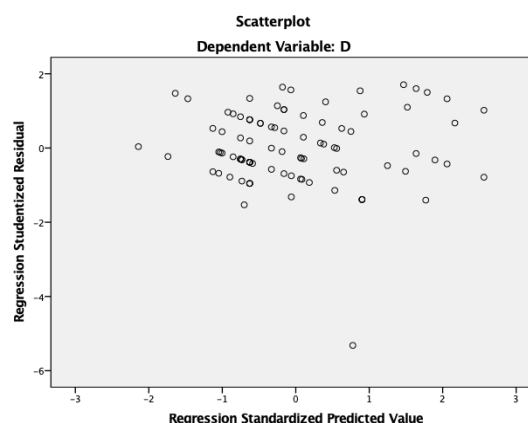
Uji normalitas dalam penelitian ini menggunakan metode histogram, Hasilnya ialah sebagai berikut:



Sumber: diolah dari hasil penelitian, 2019

Gambar 2.  
Histogram

Berdasarkan grafik histogram diatas, hasil uji normalitas histogram tersebut terlihat bahwa sebaran data dalam penelitian ini telah membentuk bel sehingga memenuhi asumsi normalitas. Cara pengujian heteroskedasitas dalam penelitian ini ialah menggunakan grafik *scatterplot*. Berikut ialah grafik *scatterplot* data penelitian ini:



Sumber: diolah dari hasil penelitian, 2019

Gambar 3.  
Scatterplot

Berdasarkan Grafik diatas, menunjukkan persebaran yang acak, dan data terdistribusi di bawah maupun di atas titik 0 sumbu y. Maka dari itu, asumsi homoskedastisitas dalam data penelitian ini terpenuhi. Uji multikolinearitas dalam penelitian ini melihat nilai VIF atau *Variance Inflation factor*. Nilai VIF ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 1.  
Hasil Uji Multifolinearitas

Variabel Eksogen	Nilai VIF
Sikap	1,282
Norma Subyektif	1,335
Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan	1,592

Sumber: diolah dari hasil penelitian, 2019

Berdasarkan uraian Tabel diatas menunjukkan nilai VIF tiap variabel eksogen dalam penelitian ini berkisaran di angka 1. Maka dari itu, dapat diputuskan bahwa asumsi tidak ada multikolinearitas

di antara variabel eksogen penelitian ini telah terpenuhi karena nilai VIF < 5.

**Analisis Regresi Berganda**

Tabel 2.  
Koefisien Determinasi  
Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)

0,302
-------

Sumber: hasil penelitian, 2019

Berdasarkan tabel diatas, nilai R<sup>2</sup> atau koefisien determinasi model regresi penelitian ini adalah 0,302. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh variabel-variabel eksogen *Theory of Planned Behavior* dalam penelitian ini yaitu sikap, norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan menjelaskan 30,2% secara simultan variabel endogen *Theory of Planned Behavior* dalam penelitian ini yaitu niat, sedangkan sisanya (69,8%) dipengaruhi variabel lain selain variabel eksogen dalam penelitian ini.

Tabel 3.  
Uji F ANOVA

Nilai F	Sig
12,955	0,000

Sumber: diolah dari hasil penelitian, 2019

Berdasarkan tabel di atas, nilai sig model regresi dalam penelitian ini memperoleh nilai 0,000. Sarwono (2013) menyatakan bahwa angka probabilitas harus lebih kecil dari 0,05 agar dapat dinilai baik dan menunjukkan bahwa model regresi dapat memprediksi variabel tergantung. Maka dari itu, hasil uji F tersebut menunjukkan bahwa model regresi dalam penelitian ini dinilai baik, dan dapat memprediksi variabel endogen yaitu Niat Warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property. Selain itu, hasil uji F tersebut juga menunjukkan bahwa seluruh variabel eksogen (sikap, norma subyektif,

dan kontrol perilaku yang dipersepsikan) dalam penelitian ini berpengaruh signifikan secara simultan terhadap variabel endogen yaitu Niat Warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di Derayyan.

Tabel 4.  
Uji T

Variabel	Nilai t	Sig
(Konstanta)	4,728	0,000
Sikap	-1,131	0,261
Norma Subyektif	2,277	0,025
Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan	3,955	0,000

Sumber: diolah dari hasil penelitian, 2019

Berdasarkan hasil uji T tersebut, berikut adalah nilai t dan angka probabilitas tiap-tiap variabel eksogen:

1. Sikap memperoleh nilai t sebesar - 1,131 dan angka probabilitas 0,261.
2. Norma subyektif memperoleh nilai t sebesar 2,277 dan angka probabilitas 0,025.
3. Kontrol perilaku yang dipersepsikan memperoleh nilai t sebesar 3,955 dan angka probabilitas 0,000.

**Pembahasan**

**Sikap Berpengaruh Signifikan terhadap Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Properti**

Hasil penelitian menunjukkan tidak adanya pengaruh sikap terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah De Rayyan Developer Property dengan hasil uji t hitung yang lebih dari 0,05 yaitu 0,261, maka H<sub>1</sub> ditolak yang artinya variabel sikap tidak signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property. Ada banyak



faktor yang membuat sikap tidak signifikan, salah satu faktor seperti penjelasan pada hasil analisis Muliadiharjo (2004) yang melakukan penelitian mengenai industry property di Kota Surabaya, dimana kawasan yang sama harga dapat bervariasi disebabkan karakteristik tanah tersebut yaitu factor internal (luas tanah, frontage, lebar jalan, dan arah hadap) dan kondisi (ekonomi, politik, dan social). Selain itu penelitian Rosita (2003) yang menyatakan bahwa sikap hanya berpengaruh 1% dalam pengambilan keputusan, sedangkan 99% ditentukan factor lain. Desni (2011) mengemukakan bahwa berbagai factor yang mempengaruhi pembentukan sikap adalah pengalaman pribadi, pengetahuan, kebudayaan dan orang lain yang dianggap penting.

Berdasarkan hal tersebut sikap warga Surabaya (responden) yang belum memenuhi standar signifikansi dipengaruhi oleh banyak hal, seperti faktor internal karakteristik tanah maupun belum mengenal De Rayyan Developer Property. Meskipun sudah banyak yang mengetahui tentang kredit pemilikan rumah syariah, namun hal tersebut tidak bisa dijadikan acuan bahwa warga Surabaya sudah mengenal De Rayyan Developer Property.

Penjelasan atas pengaruh sikap terhadap niat ialah sebagaimana pengertian sikap yaitu pandangan seseorang untuk mendukung atau menolak terhadap suatu perilaku, jika seseorang semakin mendukung suatu

perilaku maka niatnya untuk melakukan perilaku tersebut akan semakin kuat (Ajzen, 1991). Hoyer dan Mac Inis menyatakan bahwa sikap adalah cara seseorang mengevaluasi dan membandingkan suatu objek dengan opsi-opsi lain yang tersedia dengan dasar pemikiran (kognitif), kepercayaan (nilai), dan perasaan (afeksi) terhadap obyek tersebut (Ambad dan Damit, 2016).

### **Norma Subyektif Berpengaruh Signifikan terhadap Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.**

Hasil penelitian menunjukkan adanya pengaruh norma subyektif terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property dengan hasil uji t hitung yang kurang dari 0,05 yaitu 0,025, maka  $H_2$  diterima yang artinya bahwa variabel norma subyektif berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property. Pernyataan ini didukung dengan temuan Osman (2014) yang menunjukkan bahwa variabel norma subyektif berpengaruh signifikan terhadap niat dalam tingkat kesalahan 5%. Penelitian lainnya

Berdasarkan jawaban-jawaban dari para responden atas pertanyaan terbuka, beberapa hal yang patut diperhatikan terkait variabel norma subyektif dalam niat kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property ialah mayoritas orang di sekitar

para responden yang telah mengetahui, memandang hal tersebut bermanfaat dan baik, namun di sisi lain masih banyak pula yang belum mengetahui De Rayyan sehingga menyarankan agar workshop, seminar, sosialisasi, dan pemasaran semakin digencarkan.

### **Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan Berpengaruh Signifikan terhadap Niat Warga Surabaya untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di De Rayyan Developer Property.**

Hasil *sig* yang bernilai  $< 5\%$  menunjukkan bahwa variabel kontrol perilaku yang dipersepsikan berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property. Temuan penelitian ini sesuai dengan temuan Osman (2014) yang menunjukkan bahwa variabel kontrol perilaku yang dipersepsikan berpengaruh signifikan terhadap niat dalam tingkat kesalahan 5%.

Ajzen (1991) menjelaskan keterkaitan kontrol perilaku yang dipersepsikan dengan niat yaitu bahwasanya niat berperilaku hanya dapat diaktualisasikan jika perilaku tersebut masih di dalam jangkauan kemampuan pribadi. Meskipun beberapa perilaku memenuhi persyaratan tersebut, aktualisasi perilaku dalam kapasitas tertentu masih bergantung pada faktor non motivasional seperti tersedianya kesempatan dan sumber daya yang diperlukan (contohnya waktu, uang, kemampuan, bantuan orang lain).

Berdasarkan hal tersebut, sebagaimana pengertian kontrol perilaku yang dipersepsikan yaitu pandangan seseorang mengenai kemampuannya untuk melaksanakan suatu perilaku berdasarkan persepsinya mengenai kemudahan atau kesulitan dalam melaksanakan perilaku tersebut, jika seseorang semakin yakin bahwa ia mampu melaksanakan suatu perilaku, maka niatnya untuk berperilaku akan semakin kuat pula.

### **V. SIMPULAN**

Penerapan *Theory of Planned Behavior* dalam penelitian ini menguji pengaruh tiga variabel eksogen yaitu sikap, norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan terhadap variabel endogen yaitu niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah bersama De Rayyan Developer Property. Pelaksanaan analisis data menghasilkan temuan signifikan secara parsial, dimana norma subyektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan sebagai bagian dari *Theory of Planned Behavior* berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property, sedangkan variabel endogen sikap menghasilkan temuan tidak signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk kredit pemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property. Secara simultan dimana sikap, norma subjektif dan kontrol perilaku yang dipersepsikan berpengaruh signifikan terhadap niat warga Surabaya untuk

kredit kepemilikan rumah syariah di De Rayyan Developer Property.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ajzen, Icek. (1991). The Theory of Planned Behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179 – 211.
- Alcock, James & Sadava, Stan. (2014). *An Introduction to social psychology global perspectives*. New Delhi: Sage.
- Ambad, S. N. A. & Damit, D. H. D. A. (2016). Determinants of entrepreneurial intention among undergraduate students in Malaysia. *Procedia Economics and Finance*, 37, 108 – 114.
- Ansori, Muslich & Iswati, Sri. (2009). *Buku ajar metodologi penelitian kuantitatif*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Cazacu, Stela, Rotsios, K. & Moshonas, G. (2014). Consumers' purchase intentions towards Water Buffalo Milk Products (WBMPs) in the Greater Area of Thessaloniki, Greece. *Procedia Economics and Finance*, 9, 407 – 416.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2017). *Fatwa DSN-MUI NO.III/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Herianingrum, Sri. (2019). The effect of government expenditure on Islamic human development index. *Opcion*, 35(88), 685-703.
- Information Resources Management Association (IRMA) ed. (2013). *Enterprise resource planning: Concepts, methodologies, tools, and applications: concepts, methodologies, tools, and applications*. IGI Global.
- Muliardiharjo, Fransisca. (2004). Penilaian properti di Surabaya pada perumahan pakuwon indah, graha famili, dan citra raya (Studi Kasus pada ERA Tjandra II). *Dimensi: Journal of Architecture and Built Environment*, 32(1), 63-67.
- Ningsih, Lestari. (2017). *Analisis pembiayaan KPR INDENSYA BTN IB dengan akad istishna' pada BTN Syariah KCP Ciputat*. Skripsi tidak diterbitkan. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- OJK. (2018). *Statistik perbankan syariah*. Jakarta: Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan.
- Osman, A. F. (2014). *An analysis of cash waqf participation among young intellectuals*. 9th International Academic Conference, Istanbul.