

# **PENGARUH MARGIN MURABAHAH, BUNGA KPR BANK KONVENSIONAL DAN UJRAH TERHADAP TINGKAT PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT CABANG MEDAN**

**Dina Zulfa Opera**

Masyarakat Ekonomi Syariah Sumatera Utara

dinazulfa123@gmail.com

## **Abstrak**

This research was purposed to find out the effect of murabahah margin, financing of mortgage interest of conventional bank, and ujah toward level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat. The research used quantitative approach, with multiple linear regression techniques supported by classic assumption test and statistic test, assisted by Eviews version 6.0.

Based on results conducted at alpha 5%, the researcher concluded that, simultaneously murabahah margin, financing of mortgage interest of conventional bank, and ujah toward level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat, which is the value of  $F$ -calculate 14,18644 bigger than  $F$ -table 13,6. While partially murabahah margin responded highly the level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat, amounted to 38,84%, while ujah responded positively and significant, amounted to 20,52%, and financing of mortgage interest of conventional bank responded negatively and significant, amounted to -20,81%.

**Keywords:** KPRS, KPR, Ujroh

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh margin murabahah, bunga KPR bank konvensional, dan ujah terhadap tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di bank Muamalat cabang Medan. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda, didukung dengan uji asumsi klasik dan uji statistik, dengan menggunakan bantuan program eviews versi 6.

Hasil penelitian yang dilakukan pada tingkat alpha 5% menunjukkan hasil bahwa, secara simultan variabel Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional, dan Ujah berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, dengan nilai  $F$  hitung 14,18644 lebih besar dari  $F$  tabel 13,6. Sedangkan secara parsial margin murabahah sangat mempengaruhi tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, sebesar 38,84%, sedangkan variabel Ujah berpengaruh secara positif dan signifikan, sebesar 20,52%, dan variabel Bunga KPR Bank Konvensional berpengaruh negatif dan signifikan, sebesar -20,81%.

**Kata Kunci:** KPRS, KPR, Ujroh

## **Pendahuluan**

Memiliki rumah sendiri adalah impian semua orang. Sebagian orang bisa membeli langsung rumah dengan pendapatannya sendiri. Namun sebagian lain harus mencicil untuk membeli rumah, ada yang melalui penyalur dana yang disediakan perbankan konvensional dikenal sebagai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Bank konvensional menyalurkan dana dengan perhitungan suku bunga yang dapat berubah sewaktu-waktu dan dapat berubah secara sepihak oleh pihak perbankan, dalam metode perhitungan suku bunga kredit dikenal tiga perhitungan yaitu sliding rate, flat rate, floating rate.<sup>1</sup>

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.<sup>2</sup> Pertumbuhan bank syariah di Indonesia dari tahun ke tahun mellihatkan tabel atau grafik peningkatan yang signifikan. Hal tersebut dapat dilihat dari grafik di bawah ini, yang diambil peneliti dari situs resmi Bank Indonesia.

**Tabel.1**  
**Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah**

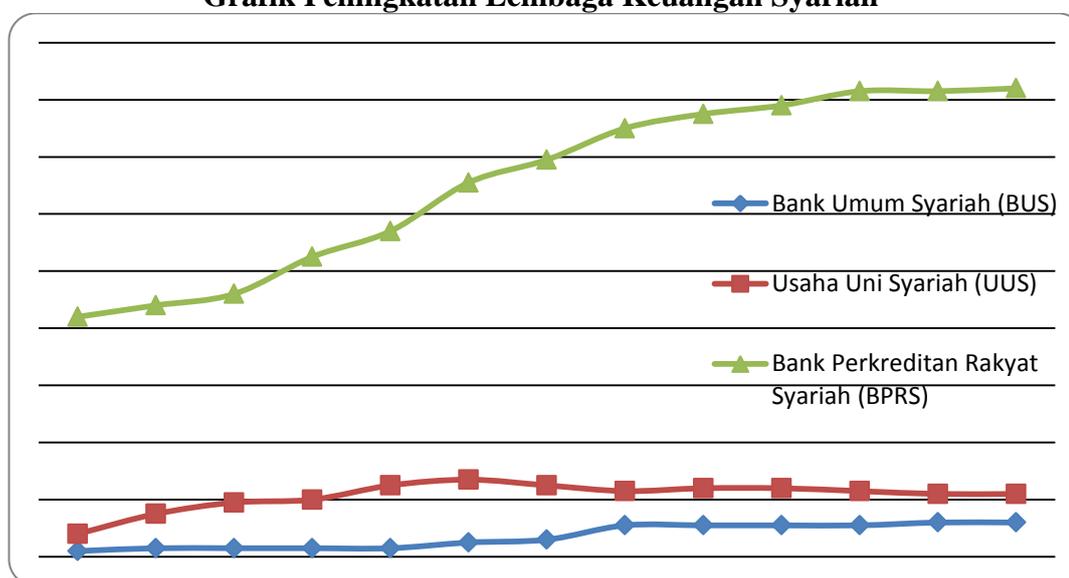
<b>Tahun</b>	<b>Bank Umum Syariah (BUS)</b>	<b>Usaha Unit Syariah (UUS)</b>	<b>Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS)</b>
2003	2	8	84
2004	3	15	88
2005	3	19	92
2006	3	20	105
2007	3	25	114
2008	5	27	131
2009	6	25	139
2010	11	23	150
2011	11	24	155
2012	11	24	158
2013	11	23	163

2014	12	22	163
2015	12	22	164

Sumber: Direktorat Perkembangan Bank Syariah BI

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa setiap lembaga keuangan perbankan syariah terus meli­hatkan eksistensinya di masyarakat. Hal tersebut, dapat dilihat dari kenaikan atau peningkatan lembaga keuangan syariah yang ada di Indonesia. Untuk melihat lebih jelas tentang perkembangan lembaga keuangan syariah, disini peneliti juga akan menyajikan peningkatan lembaga keuangan syariah dalam bentuk grafik.

**Gambar.1**  
**Grafik Peningkatan Lembaga Keuangan Syariah**



Dilihat dari grafik di atas, perkembangan Bank Pembiayaan Syariah terus meli­hatkan eksistensinya, dimulai dari tahun 2013 yang telah mengungguli dari perbankan syariah, dan unit usaha syariah, hingga tahun 2015 yang masih tetap mengguli dari lembaga keuangan syariah lainnya. Perkembangan BPRS juga diikuti dengan perkembangan uni usaha syariah atau UUS, dan kemudian disusul oleh perkembangan perbankan syariah yang ada di Indonesia.

Perkembangan bank syariah yang semakin lama semakin berkembang, juga memperlihatkan eksistensinya, hal tersebut dapat dilihat dari jumlah banyaknya kantor bank syariah yang tersebar di seluruh Indonesia. Untuk itu, bank syariah yang dianggap mampu untuk menyelesaikan kegelisahaan masyarakat terhadap lembaga keuangan khususnya perbankan, terus meng inovasi yang ada pada perbankan syariah tersebut. Dimulai dari pelayanana, sistem, dan

kerjasama antara bank syariah yang mampu menyaingi dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

Meski bank syariah terus mellihatkan eksistensi perkembangannya, bukan berarti bank syariah tidak terlepas dari pengawasan. Seperti pengawasan dari Dewan pengawas syariah, Dewan Syariah Nasional, dan pemerintahan seperti Undang-undang. Untuk itu, meskipun bank syariah tersebut adalah bank islam atau bank yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah, tetapi bank syariah juga harus diawasi, terlebih pada pengembangan produk-produk yang ada, seperti pada produk tabungan, deposito, pembiayaan, dan lainnya.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

KPR Syariah merupakan pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), riba(tambahan), dan batil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Salah satu bank syariah yang memiliki produk KPRS adalah Bank Muamalat Indonesia yang dikenal dengan istilah Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS), produk pembiayaan tersebut menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.<sup>3</sup>

Kelebihan produk KPR Syariah ini adalah nasabah hanya menyediakan uang muka sebesar 10% dari pembiayaannya artinya jika nasabah ingin melakukan pembiayaan sebesar Rp 100.000.000 maka nasabah hanya menyediakan uang muka sebesar Rp 10.000.000 dari plafon pembiayaan, sebagai porsi syirkah nasabah. Selanjutnya disepakati harga sewa KPRS tersebut akan dibayar nasabah perbulan. Diakhir masa sewa berpindah kepemilikan kepada nasabah dengan akad hibah.

Produk KPRS dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini adalah pembiayaan property menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank, selain itu juga produk ini digunakan dalam rangka merealisasikan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat, namun demikian ketatnya persaingan dengan pihak perbankan baik konvensional maupun bank

syariah, Bank Muamalat harus mampu memasarkan produk pembiayaan, sehingga masyarakat mempunyai minat untuk mengajukan pembiayaan atau dengan kata lain Bank Muamalat harus bisa mempengaruhi nasabah dengan memperhatikan keinginan nasabah diantaranya lingkungan yang bebas dari banjir, kebisingan, polusi aman dan nyaman. Adanya fasilitas umum seperti air, listrik dan jalan. Lokasi yang dekat dengan kota, tempat perbelanjaan. Kesemua aspek pemasaran harus ditingkatkan dalam mempengaruhi tingkat pembiayaan KPRS.

Berikut ini merupakan data perkembangan nasabah KPRS dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dari Januari 2012 hingga Desember 2014.

**Tabel.2**  
**Perkembangan jumlah nasabah KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan**

<b>Tahun</b>	<b>Tahun 2012</b>	<b>Tahun 2013</b>	<b>Tahun 2014</b>
Jumlah Nasabah	500	503	458

Sumber: Buku Nasabah pembiayaan KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

Dari table di atas maka dapat dilihat mengenai perkembangan jumlah nasabah yang menurun dimulai dari 2014 yang mana nasabahnya berjumlah 458 nasabah hal ini berbeda dari tahun sebelumnya 2013 yang mana nasabahnya berjumlah 503 nasabah yang merupakan jumlah nasabah tertinggi dibanding dengan tahun sebelumnya. Adapun jumlah nasabah yang terendah pada tahun 2014 yang hanya mencapai 458 nasabah. Dari perkembangan jumlah nasabah pembiayaan KPRS ini Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan semakin menurun. Apa yang menyebabkan penurunan tersebut apakah pelayanan yang di tawarkan, atau angsuran perbulan yang terlalu tinggi, dan yield yang ditawarkan terlalu besar.

Sedangkan dilihat dari persyaratan Bank Muamalat Indonesia memberikan pembiayaan secara praktis dan relative sederhana, mudah dalam pencairan pembiayaan, dan bebas dari riba. Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk meneliti tentang KPRS, untuk itu peneliti merangkumnya dalam judul “Pengaruh

Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat terhadap volume pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan”

### **KPR Syariah**

#### a. Pengertian KPR syariah secara umum

Sebelum berbicara mengenai KPR syariah terlebih dulu harus diketahui definisi dari KPR dan juga syariah. Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>4</sup> Sedangkan syariah adalah hukum atau peraturan yang ditetapkan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung di dalam Al Quran dan diterangkan oleh Rasulullah SAW dalam bentuk sunnah Rasul.<sup>5</sup> Dalam literatur bahasa Indonesia masih belum terdapat makna yang jelas mengenai definisi dari KPR syariah namun demikian dapat disimpulkan bahwa KPR syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan kepada hukum islam antara bank syariah dengan nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR Syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah dengan menggunakan prinsip jual beli dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena Bank Syariah tidak akan mengenakan pinalti.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah, ruko, rukan, apartemen baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah dan

untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya. Pada Bank Konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternative sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (Skema ijarah), KPR iB sewa beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik) dan KPR iB kepemilikan bertahap (musyarakah mutanaqisah).

b. Akad KPRS dengan akad Musyarakah Mutanaqisah Bank Muamalat Indonesia

Dalam melakukan pembiayaan KPRS Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.

**1. Akad Musyarakah**

Musyarakah secara bahasa yaitu percampuran yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya tanpa dapat dibedakan antara keduanya. Sedangkan menurut istilah ulama fiqih beragam pendapat dalam mendefinisikannya antara lain:<sup>6</sup>

- a) Menurut Malikiyah perkongsian adalah izin untuk mendayagunakan (tasharruf) harta yang dimiliki dua orang secara bersama-sama oleh keduanya, yakni keduanya saling mengizinkan kepada salah satunya untuk mendayagunakan harta milik keduanya, namun masing-masing memiliki hak untuk tasharruf.
- b) Menurut Hannabilah perkongsian adalah himpunan atau hak (kewenangan) atau pengolahan harta (tasharruf).
- c) Menurut Syafi'iyah yakni ketetapan hak pada sesuatu yang dimiliki dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui).
- d) Menurut Hanafiyah perkongsian adalah ungkapan tentang adanya transaksi (akad) antara dua orang yang bersekutu pada pokok harta dan keuntungan.

**2. Landasan Hukum**

a) Al-Quran

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِكَ إِلَىٰ نِعَاجَةٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَحَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.(Q.S. Shad:24).<sup>7</sup>

b) Al-Hadis

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata: sesungguhnya Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah satunya tidak berkhianat kepada temannya, maka aku akan keluar dari keduanya apabila salah seorang mengkhianatinya. (HR. Imam Abu Daud).<sup>8</sup>

c) Ijma

Ulama Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa akad musyarakah dibolehkan. Hanya saja mereka berbeda pendapat tentang jensnya.<sup>9</sup>

### 3. Rukun dan syarat syirkah

- a) Sighat (ucapan), ijab dan qabul. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal atau ditulis.
- b) Aqid (orang yang berakad) harus ahli dalam perwakilan dan jaminan, yakni keduanya harus merdeka, telah balig, berakal, sehat, dan dewasa.
- c) Ma'qud 'alaih (benda yang diakadkan). Ma'qud alaih disyaratkan modal harus ada dan jelas, modal harus bernilai atau berharga secara mutlak ada kejelasan dalam pembagian keuntungan, laba merupakan bagian dari perkongsian.<sup>10</sup>

### 4. Macam-macam syirkah (perkongsian)

Perkongsian terbagi atas dua macam, yaitu perkongsian amlak (kepemilikan) yaitu perkongsian yang bersifat memaksa dalam hukum positif dan perkongsian uqud (kontrak) yaitu perkongsian yang bersifat ikhtiyariyah (pilihan sendiri). Perkongsian amlak ada dua macam:<sup>11</sup>

- a) Perkongsian sukarela (ikhtiar)

Yaitu perkongsian yang muncul karena adanya koontrak dari dua orang yang bersekutu. Contohnya kontak dari dua orang yang ingin membeli atau berwasiat tentang sesuatu keduanya menerima, maka jadilah pembeli yang membeli atau yang menerima wasiat beersekutu diantara keduanya, yakni perkongsian milik.

b) Perkongsian paksaan (ijbar)

Yaitu perkongsian yang ditetapkan dua orang atau lebih yang bukan didasarkan atas perbuatan keduanya, seperti dua orang mewariskan sesuatu, maka yang diberi waris menjadi sekutu mereka. Sedangkan perkongsian Uqud (kontrak) ada lima macam yaitu:

- (1) Syirkah mufawadah, yakni kerjasama atau percampuran dana antara dua pihak atau lebih dengan porsi dana yang sama.
- (2) Syirkah al-inan, yakni kerjasama atau percampuran dana antara dua belah pihak aatau lebih dengan porsi dana yang tidak mesti sama.
- (3) Syirkah wujuh, yakni kerjasama atau percampuran antara pihak pemilik dana dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas ataupun kepercayaan.
- (4) Syirkah abdan, yakni persekutuan dua orang yang menerima suatu pekerjaan yang akan dikerjakan secara bersama-sama.
- (5) Syirkah al-mudharabah, yakni kerjasama atau percaampuran dana antara pihak pemilk dana dengan pihak lain yang memiliki profesionalisme atau tenaga.

Fuqaha Mesir yang kebanyakan bermazhab syafi'I dan maliki, berpendapat bahwa perkongsian uqud terbagi atas empat macam yaitu, inan, mufawidhah, abdan, wujuh.<sup>12</sup>

### 1) Aplikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPRS

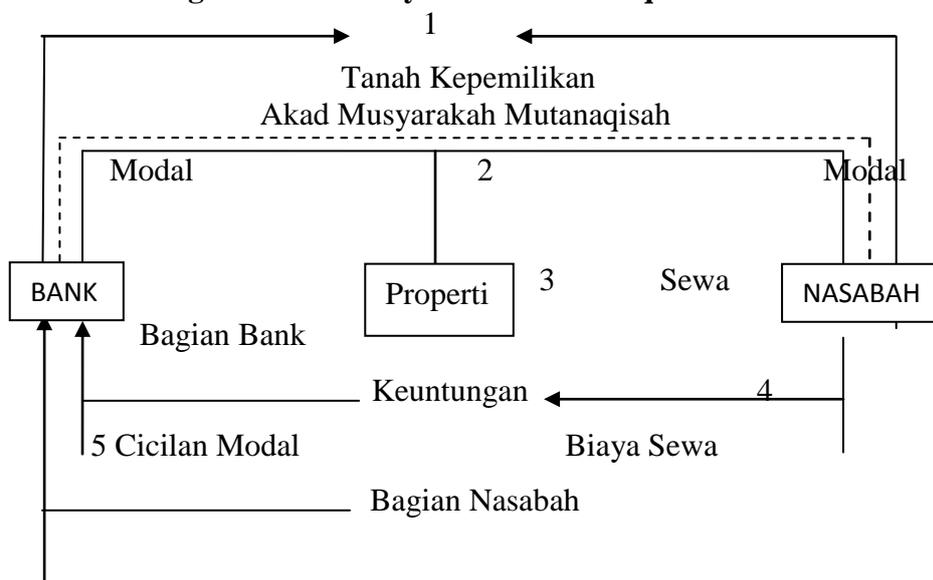
Dalam KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah, pembiayaan KPRS dapat diberikan dengan menerapkan dua prinsip yaitu musyarakah dan IMBT. Musyarakah adalah akad bagi hasil yang merupakan penyertaan modal dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain untuk jangka waktu tertentu. Akad musyarakah digunakan untuk pembiayaan perumahan dan property ketika bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah atau property. Asset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga

pada waktu tertentu (saat jatuh tempo), rumah atau property tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV2000, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana berdasarkan kesepakatan, yaitu minimal 10% dari harga pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah.

Berikut ini merupakan penjelasan gambar 1 dari bagan proses musyarakah:

- a) Terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah untuk saling bermitra membeli rumah atau property
- b) Bank dan nasabah sama-sama saling menyertakan modal untuk membeli rumah atau property tersebut
- c) Rumah atau property tersebut kemudian disewakan oleh bank kepada nasabah
- d) Kemudian nasabah membayar kepada bank secara bulanan
- e) Bagian pembayaran sewa tersebut digunakan nasabah sebagai penambahan kepemilikan sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo) rumah atau property tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya<sup>13</sup>

**Gambar. 2**  
**Bagan Proses Musyarakah Mutanaqisah**



Adapun Fatwa yang mengatur mengenai ijarah adalah fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000. Proses perpindahan kepemilikan barang dalam pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah dilakukan dengan cara hibah. KPRS musyarakah mutanaqisah menyewakan kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa secara bulanan selama jatuh tempo yang disepakati dari nasabah setelah berakhir sewa KPRS dihibahkan. Pilihan untuk menghibahkan yang diakhiri masa

sewa diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relative lebih besar, akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga beli barang dan yield yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan KPRS musyarakah mutanaqisah diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

### **Hipotesis Penelitian**

Hipotesis merupakan dugaan atau jawaban sementara terhadap masalah yang masih akan diuji kebenarannya, melalui penganalisaan data yang relevan dengan masalah yang terjadi, kebenarannya akan terungkap setelah penelitian. Adapun hipotesis yang penulis rumuskan berdasarkan kerangka konseptual yang telah diuraikan di atas adalah:

$H_0$  = Tidak terdapat pengaruh margin, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap volume pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

$H_a$  = Terdapat pengaruh margin, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap volume pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

### **Jenis dan Populasi, dan Sampel Penelitian**

Jenis penelitian adalah kuantitatif. Populasi adalah sekumpulan entitas yang lengkap, dapat terdiri dari orang kejadian atau benda yang memiliki sebuah karakteristik umum. Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang diidentifikasi dengan proses pemilihan sejumlah elemen dari populasi.<sup>14</sup>

Populasi penelitian ini adalah keseluruhan data jumlah pembiayaan KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah yang terdapat dalam laporan keuangan bank secara tahunan, dari laporan keuangan konsolidasi punlikasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan sejak tahun 2012 hingga 2014.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode purposive sampling, yaitu teknik pengambilan sampel dengan tujuan dan pertimbangan tertentu.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini sampel yang diambil adalah laporan keuangan periode Januari 2012 hingga Desember 2014. Hal ini disebabkan karena data tersebut masih mudah untuk diperoleh dan merupakan data terbaru sehingga ,asih relevan untuk saat ini.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen yaitu teknik mempelajari data-data yang bersumber dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu laporan keuangan tentang pembiayaan KPRS akad musyarakah mutanaqisah Cabang Medan periode 2010 hingga 2014.

### **Temuan dan Hasil Pembahasan**

#### **Uji Multi Kolinieritas**

##### **Hasil Uji Multikolinieritas**

	BKK	MRB	UBM
BKK	1.000000	0.118233	0.121256
MRB	0.118233	1.000000	0.199469
UBM	0.121256	0.199469	1.000000

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari tabel hasil uji multikolinieritas di atas, dapat dilihat bahwa tidak ada masalah multikolinieritas dalam persamaan dalam fungsi regresi berganda. Hal ini di karenakan nilai matriks korelasi (correlation matrix) dari semua variabel adalah kurang dari 0,8.

#### **Uji Heteroskedasitas**

**Tabel.12**  
**Hasil Uji Heteroskedasitas**

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	4.518312	Prob. F(3,56)	0.6375
Obs*R-squared	11.69286	Prob. Chi-Square(3)	0.7585
Scaled explained SS	6.325279	Prob. Chi-Square(3)	0.0968

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 20:48

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.794777	0.675232	4.138989	0.0001
BKK^2	-0.031813	0.011223	-2.834692	0.0064
MRB^2	0.051504	0.111915	0.460202	0.6472
UBM^2	-0.051979	0.111905	-0.464488	0.6441
R-squared	0.194881	Mean dependent var	0.470358	
Adjusted R-squared	0.151750	S.D. dependent var	0.528610	
S.E. of regression	0.486853	Akaike info criterion	1.462630	
Sum squared resid	13.27343	Schwarz criterion	1.602253	
Log likelihood	-39.87890	Hannan-Quinn criter.	1.517244	
F-statistic	4.518312	Durbin-Watson stat	0.152125	
Prob(F-statistic)	0.006591			

Dari Tabel diketahui bahwa nilai F-statistik untuk persamaan pertama sebesar 0,635 dengan demikian F-statistik lebih besar dari 0,05 yang artinya H0 diterima atau tidak terjadi heteroskedasitas.

### Uji Autokorelasi

#### Hasil Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	407.4604	Prob. F(2,54)	0.0728
Obs*R-squared	56.27124	Prob. Chi-Square(2)	0.0685

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 21:23

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

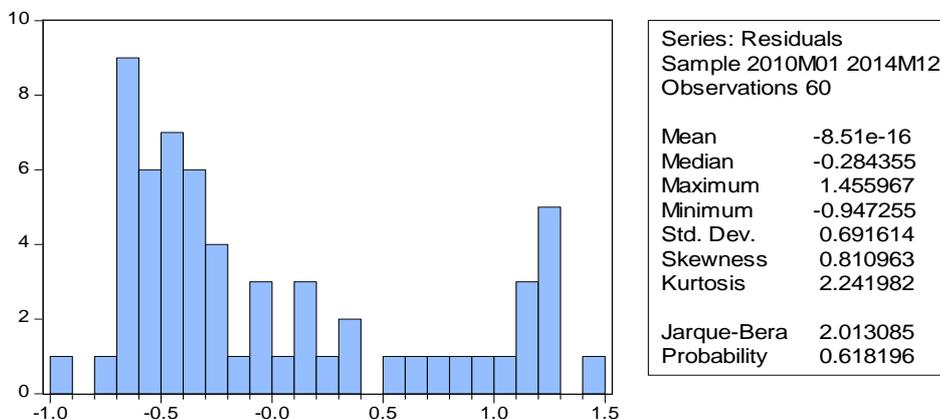
Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BKK	0.008708	0.070791	0.123018	0.9025
MRB	-4.134459	0.771280	-5.360517	0.0000
UBM	4.136519	0.771083	5.364554	0.0000
C	-0.083041	0.502594	-0.165226	0.8694
RESID(-1)	1.009792	0.111038	9.094105	0.0000
RESID(-2)	0.018923	0.113926	0.166095	0.8687
R-squared	0.937854	Mean dependent var	-8.51E-16	
Adjusted R-squared	0.932100	S.D. dependent var	0.691614	
S.E. of regression	0.180219	Akaike info criterion	-0.494653	
Sum squared resid	1.753852	Schwarz criterion	-0.285218	
Log likelihood	20.83958	Hannan-Quinn criter.	-0.412731	
F-statistic	162.9842	Durbin-Watson stat	1.528047	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai F statistik untuk persamaan yang pertama sebesar  $0,0728 > 0,05$ , dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari hasil pengujian *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test* (BGLM) hasil estimasi model regresi dalam penelitian ini tidak mengandung autokorelasi.

### Uji Normalitas

#### Uji Normalitas Jarque-Bera (J-B Test)



Dari tabel di atas terlihat bahwa nilai *Probability* untuk persamaan pertama adalah 0,618196. Oleh karena nilai *Probability* > 0,05 maka dapat disimpulkan data terdistribusi normal.

### Uji Statistik

Dependent Variable: KPRS

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 22:26

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BKK	-0.067859	0.062762	-2.081206	0.0042
MRB	5.236387	1.398090	3.884340	0.0303
UBM	1.466409	1.393686	2.052180	0.0122
C	7.239380	0.812326	8.911915	0.0000
R-squared	0.542924	Mean dependent var	8.467167	
Adjusted R-squared	0.318387	S.D. dependent var	0.408042	
S.E. of regression	0.336879	Akaike info criterion	0.726157	
Sum squared resid	6.355311	Schwarz criterion	0.865780	
Log likelihood	-17.78470	Hannan-Quinn criter.	0.780771	
F-statistic	14.18644	Durbin-Watson stat	0.500542	
Prob(F-statistic)	0.000019			

#### 1) Koefisien Diterminasi

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) mengukur seberapa jauh kemampuan variabel independen dalam menerangkan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah diantara nol dan satu. Nilai  $R^2$  yang kecil berarti kemampuan variabel independen dalam menerangkan variabel dependen sangat terbatas. Nilai  $R^2$  mendekati satu berarti variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

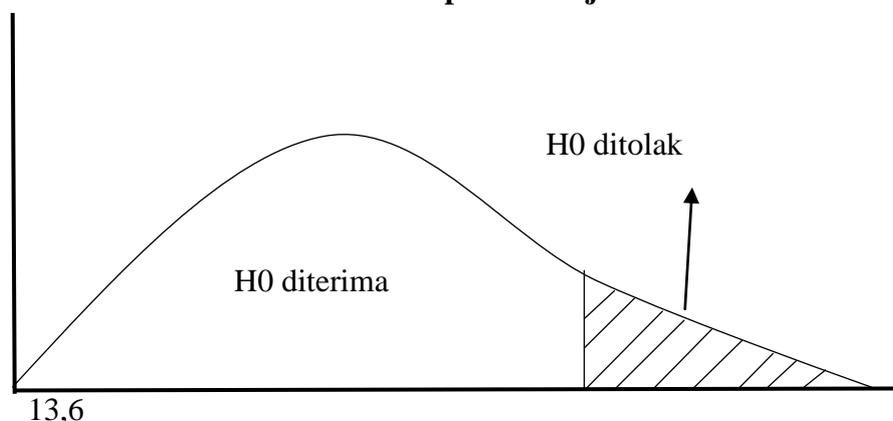
Tabel di atas (hasil estimasi model regresi) menunjukkan nilai R square sebesar 0.542924. Hal ini menunjukkan bahwa Margin Murabahah, Bunga KPR Konvensional, Ujrah Bank Muamalat dan Volume pembiayaan KPRS sebesar 54,29%. Sedangkan sisanya 45,71% di jelaskan oleh variabel lain, diluar variabel yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini.

## 2) Uji F Statistik

Uji F statistik pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan terhadap variabel dependen. Dari hasil estimasi model regresi pertama pada table di atas dapat dilihat bahwa nilai *probability* adalah sebesar 0.000019 dan nilai F hitung sebesar 14,18644. Dasar pengambilan keputusan adalah tingkat signifikansi sebesar 5% atau 0,05. Karena nilai *probability* lebih kecil dari 0,05 maka  $H_0$  ditolak dan hal ini menunjukkan adanya pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Konvensional, dan Ujrah Bank Muamalat secara simultan terhadap volume pembiayaan KPRS.

Dasar pengambilan keputusan yang lain adalah nilai F hitung harus lebih besar dari nilai F tabel untuk menentukan adanya pengaruh dari variabel independen terhadap variabel dependen. Dari uji tabel dengan taraf nyata 5% dan derajat kebebasan pembilang ( $v_1$ ) =  $k-1 = 3-1 = 2$  serta derajat kebebasan penyebut ( $v_2$ ) =  $n-k = 60-3 = 57$  dengan nilai F tabel sebesar 3.16 yang dapat dilihat pada tabel nilai kritis distribusi (Tabel F). Sedangkan nilai F hitung yang didapat sebesar 14,18644.

**Gambar .9**  
**Daerah Keputusan Uji F**



Jika nilai F hitung > F tabel maka  $H_0$  ditolak, dan jika F tabel > F hitung maka  $H_0$  diterima. Karena nilai F hitung  $14,18644 > F$  tabel  $13,6$  maka  $H_0$  ditolak



Ho ditolak = Isu Berkembang berpengaruh terhadap *Inflasi*

Jika  $t \text{ hitung} > 1,67793$  atau  $t \text{ hitung} < -1,67793$

Karena nilai  $t$  hitung sebesar 3.884340 lebih besar dari  $t$  tabel 1,67793 dan nilai *probability* sebesar 0,0303 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka Ho ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara Margin Murabahah dengan Volume Pembiayaan KPRS. Sehingga perubahan tingkat Margin Murabahah dapat mempengaruhi perubahan volume pembiayaan KPRS.

c. Ujrah Bank Muamalat

Ho diterima = Kelangkaan Barang tidak berpengaruh terhadap Inflasi

Jika  $-1,67793 < t \text{ hitung} < 1,67793$

Ho ditolak = Kelangkaan Barang berpengaruh terhadap Inflasi

Jika  $t \text{ hitung} > 1,67793$  atau  $t \text{ hitung} < -1,67793$

Karena nilai  $t$  hitung sebesar 2,052180 lebih besar dari  $t$  tabel 1,67793 nilai *probability* sebesar 0,0122 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka Ho ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara ujarah bank muamalat dengan volume pembiayaan KPRS, Sehingga perubahan ujarah bank muamalat mempengaruhi volume Pembiayaan KPRS.

Berdasarkan output regresi linier berganda dari tabel di atas, dapat dirumuskan model regresi sebagai berikut :

$$\text{KPRS} = 7,239380 - 0,067859\text{BKK} + 5,236387\text{MRB} + 1,466409\text{UBM}$$

Keterangan :

KPRS = Volume Pembiayaan KPR Syariah

BKK = Bunga KPR Konvensional

MRB = Margin Murabahah

UBM = Ujarah Bank Muamalat

## **Penutup**

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa secara simultan variabel Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujarah Bank Muamalat berpengaruh terhadap pertumbuhan Volume pembiayaan KPR dengan taraf kepercayaan 95%. Hal ini dilihat dari  $F$  hitung sebesar 14,18644 lebih besar dari  $F$  tabel sebesar 3.81 dan kesimpulan serupa juga

diperoleh di mana hasil perolehan *Eviews* dengan *p value* sebesar 0.000018 yang jauh lebih kecil dari nilai  $\alpha$  yang biasa digunakan (1%, 5%, dan 10%).

Begitu juga hasil analisis data yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa secara simultan variabel Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat berpengaruh terhadap pertumbuhan volume pembiayaan KPR Syariah.

Secara parsial variabel Bunga KPR Konvensional (X1) berpengaruh terhadap Volume Pembiayaan KPRS, Karena nilai *t* hitung sebesar -2.081206 lebih kecil dari *t* tabel -1, 67793 dan nilai *probability* sebesar 0,0042 lebih kecil dari taraf nyata 0,05

Untuk variabel Margin Murabahah (X2) berpengaruh terhadap Volume Pembiayaan KPRS. Karena nilai *t* hitung sebesar 3.884340 lebih besar dari *t* tabel 1,67793 dan nilai *probability* sebesar 0,0303 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05.

Variabel Ujrah Bank Muamalat (X3) memiliki pengaruh terhadap volume pembiayaan KPRS. Karena nilai *t* hitung sebesar 2,052180 lebih besar dari *t* tabel 1,67793 nilai *probability* sebesar 0,0122 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka  $H_0$  ditolak.

Variasi faktor yang berpengaruh terhadap Volume pembiayaan KPRS dijelaskan oleh variabel independen Bunga Bank Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat yang secara bersama-sama menjelaskan pengaruh sebesar 54.29%, sedangkan sisanya sebesar 45.71% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti atau diluar model.

## **Saran**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dan adanya keterbatasan dalam penelitian ini, maka peneliti memberikan beberapa saran yaitu :

1. Periode penelitian ini yang dimulai dari tahun 2011 s/d 2014 dan menggunakan data bulanan, bagi peneliti berikutnya agar memperpanjang priode waktu penelitian serta menggunakan lebih banyak variabel yang mempengaruhi volume pembiayaan KPRS perbankan syariah sehingga dapat memberikan hasil penelitian yang lebih baik dan akurat. Hal ini

merupakan keterbatasan peneliti dalam hal priode dan variabel penelitian yang sedikit

2. Mengingat pentingnya melihat volume pembiayaan KPR terhadap kemajuan bank syariah, maka di sarankan bagi bank syariah agar mensosialisasikan tentang pembiayaan KPR secara syariah.

---

### Catatan

<sup>1</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h 127.

<sup>2</sup> Veithzal Rivai, Andria permata Veithzal, Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Syaria System*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h 733.

<sup>3</sup> PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan, Brosur Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah.

<sup>4</sup> Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> (23 November 2009).

<sup>5</sup> Widyaningsih, karnaen Perwataatmadja, Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Media, 2005), h. 4

<sup>6</sup> Rachmad syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h. 183-185

<sup>7</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (bogor : Sabilq),h. 454

<sup>8</sup> Abu Daud, sulaiman bin Al-Asy'ats As-Sajstani, sunan Abu Daud, juz 3, Darul-al-Fikri, Bairut, t.t,

<sup>9</sup> Rachmad Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, h. 186

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 194-195

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 187

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 188

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 195-196

<sup>14</sup> Dermawan Wibowo, *Riset Bisnis Panduan Bagi Praktisi dan Akademis*, (Jakarta: Gramedia Utama, 2003), h. 40-42

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 92

### Daftar Pustaka

Abu Daud, sulaiman bin Al-Asy'ats As-Sajstani, sunan Abu Daud, juz 3, Darul-al-Fikri, Bairut, t.t,

Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> 23 November 2009.

Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahan, bogor : Sabiq.

Dermawan Wibowo, *Riset Bisnis Panduan Bagi Praktisi dan Akademis*, Jakarta: Gramedia Utama, 2003.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan, Brosur Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah.

Rachmad syafe'I, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004.

Veithzal Rivai, Andria permata Veithzal, Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Syaria System*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Widyaningsih, karnaen Perwataatmadja, Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* Jakarta: Kencana Prenada Media Media, 2005.