

**PENGARUH INFLASI DAN MARGIN BANK TERHADAP VOLUME
PEMBIAYAAN PPR GRIYA BSM MEDAN**

Oleh:

**Eko Purwanto
NIM 51143043**

**Program Studi
EKONOMI ISLAM**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

MEDAN

2018

**PENGARUH INFLASI DAN MARGIN BANK TERHADAP VOLUME
PEMBIAYAAN PPR GRIYA BSM MEDAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas- Tugas
Dan Memenuhi Syarat Guna Meraih Gelar Sarjana (S1)
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam**

OLEH:

**EKO PURWANTO
NIM 51143043**

Program Studi: Ekonomi Islam



**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Eko Purwanto
Nim : 51.14.1.063
Tempat/TglLahir : Rantau Prapat, 28 Juli 1995
Pekerjaan : Mahasiswa
Jurusan : Ekonomi Islam
Alamat : Jl. Ampera II Gang Sedar No. 14.B

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “(PENGARUH INFLASI DAN MARGIN BANK TERHADAP VOLUME PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH GRIYA BANK SYARIAH MANDIRI MEDAN)” benar asli karya saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.

Medan, 21 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



EKO PURWANTO
NIM. 51141063

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

**PENGARUH INFLASI DAN MARGIN BANK TERHADAP VOLUME
PEMBIAYAAN GRIYA KPR MEDAN**

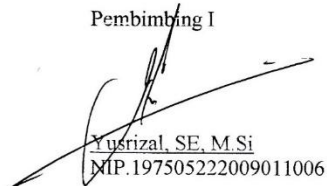
Oleh:

Eko Purwanto
Nim. 51141063

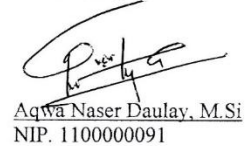
Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Islam (SE) Pada Program Studi Ilmu Ekonomi Syariah

Medan, 20 September 2018

Pembimbing I

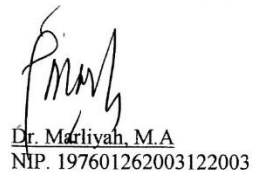

Yusrizal, SE, M.Si
NIP. 197505222009011006

Pembimbing II


Aqwa Naser Daulay, M.Si
NIP. 1100000091

Mengetahui

Ketua Jurusan Ekonomi Islam


Dr. Marliyah, M.A
NIP. 197601262003122003

Abstrak

Skripsi berjudul “**Pengaruh inflasi dan margin Bank terhadap volume pembiayaan Griya BSM Medan)**”. Oleh eko purwanto Di Bawah Bimbingan Pembimbing I Bapak **Yusrizal, M.Si** Dan Pembimbing II Bapak **Aqwa Naser Daulay, M.Si**.

Kebutuhan akan perumahan merupakan masalah yang terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya dan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat di samping sandang dan pangan. Pemecahan masalah perumahan dalam jangka panjang tersebut diarahkan agar setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak, dipandang dari segi hakekat dan fungsi rumah bagi manusia yang berbudaya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Sesuai dengan perumusan masalah yang dikemukakan di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui menganalisis pengaruh antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

masalah pada penelitian ini yaitu ada beberapa faktor yang mempengaruhi penyaluran volume pembiayaan KPR Griya BSM. Diantaranya yaitu pendapatan masyarakat, selera masyarakat, harga barang itu sendiri, harga barang lain, kondisi ekonomi dan ekspektasi tentang masa depan. Kondisi ekonomi dapat dilihat dari keadaan inflasi. Jika inflasi tinggi maka kondisi ekonomi diasumsikan tidak stabil dan akan menurunkan daya beli masyarakat terhadap suatu barang. Margin bank adalah harga jual barang dari pihak bank sebagai keuntungan yang diperoleh selain dari harga pokok barang yang ditetapkan oleh pihak developer. Dengan margin yang tinggi maka harga barang tersebut juga akan meningkat dan mengakibatkan penurunan permintaan masyarakat terhadap barang itu sendiri.

Kata kunci : KPR Griya BSM Medan.

KATA PENGANTAR



Dengan menyebut asma Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji syukur hanya bagi Allah atas segala hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pengaruh inflasi dan margin Bank terhadap volume pembiayaan griya BSM Medan Tahun 2018”**. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpah kehadiran junjungan Nabi besar Muhammad saw, serta keluarga dan Sahabatnya. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan.

Dalam penyusunan skripsi ini, pertama sekali penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orangtua, ayahanda tercinta Alm.M.Arif Lubis dan ibunda tersayang Elvina Herawati Nst yang telah membesarkan dan mendidik penulis sehingga dapat mengenyam pendidikan sampai bangku perkuliahan. Kemudian kepada seluruh anggota keluarga yang telah banyak memberikan saya bantuan dan dukungan.

Selanjutnya dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis, khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Saidurrahman, M.Ag sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra, M.A sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
3. Ibu Dr. Marliyah, M.A sebagai Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Hj. Yenni Samri Juliati Nst, M.A sebagai Sekretaris Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.

5. Bapak Dr. Azhari Akmal Tarigan, M. Ag dan Bapak Aqwa Naser Daulay, M.Si sebagai dosen pembimbing I dan II yang telah membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
7. Seluruh keluarga dan sanak famili yang sudah membantu saya selama ini.
8. Sahabat - sahabat Jurusan Ekonomi Islam Stambuk 2014 (Ridho, Ilham, Fandi, saf karim, Husni dan seluruh keluarga BKL.
9. Keluarga Besar Ilmu Ekonomi Syariah (IES) Stambuk 2014 yang selama ini kita bersama lucu.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dari skripsi ini, baik dari segi materi dan teknik dalam penyajiannya, karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis agar skripsi ini menjadi lebih sempurna dan bermanfaat bagi semua pihak di kemudian hari.

Medan, 9 Oktober 2018

Penulis


EKO PURWANTO LUBIS
NIM. 51141063

DAFTAR ISI

	Halaman
PERSETUJUAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Perumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Manfaat Penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORITIS	
A. Tinjauan Teoritis	8
1. Pembiayaan KPR	8
a. Pengertian Pembiayaan	8
b. Jaminan Pembiayaan	10
c. Dasar-Dasar Pemberian Pembiayaan	10
d. Pengertian Perumahan	12
e. Permasalahan-Permasalahan dalam Perumahan	13
f. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)	15
g. Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah	16
2. Teori Permintaan Terhadap Perumahan	23

a.	Pengertian Permintaan Perumahan	23
b.	Kurva Permintaan	23
c.	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan	26
3.	Inflasi	27
a.	Pengertian Inflasi	27
b.	Margin Bank Syariah	29
c.	Hubungan Inflasi Terhadap Volume Pembiayaan KPR	30
d.	Hubungan Margin Bank Terhadap Volume Pembiayaan KPR	31
B.	Penelitian Yang Relevan	32
C.	Kerangka Teoritis	34
BAB III	METODE PENELITIAN	
A.	Pendekatan Penelitian	35
B.	Metode Pengumpulan Data	35
C.	Definisi Operasional	36
D.	Analisis Data	36
1.	Uji Normalitas	37
2.	Uji Asumsi Klasik	37
a.	Uji Multikolinieritas	37
b.	Uji Autokorelasi	38
3.	Uji Statistik	38
a.	Koefisien Determinasi Majemuk (R^2)	38
b.	Uji F Statistik (Uji Signifikansi Simulasi)	39
c.	Uji t Statistik (Uji Signifikansi Parsial)	40
d.	Uji Model	41
BAB IV	ANALISI DATA DAN PEMBAHASAN	
A.	Gambaran Umum Perusahaan	42
1.	Bank Syariah Mandiri	42

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri	43
3. Produk Pembiayaan KPR Griya BSM	44
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan	46
1. Data Deskriptif	46
a. Deskripsi Variabel Dependen	46
b. Deskripsi Variabel Independen	47
1) Inflasi	47
2. Uji Normalitas	50
3. Uji Asumsi Klasik	52
a. Uji Multikolinearitas	52
b. Uji Autokorelasi	52
4. Uji Statistik	54
a. Koefisien Determinasi (R^2)	54
b. Uji F Statistik	55
c. Uji t Statistik	56
5. Analisa Penulis	58
a. Kemampuan Inflasi Mempengaruhi Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan	58
b. Kemampuan Margin Bank Mempengaruhi Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan	59

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Posisi Inflasi, Margin Bank dan Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan Tahun 2016-2018	3
2. Kesimpulan DW Test	38
3. Pembiayaan KPR Griya BSM	45
4. Data Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan Di BSM KCP Petisa Tahun 2018	46
5. Statistik Deskriptif Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan	47
6. Data Inflasi Tahun 2016-2018	48
7. Statistik Deskriptif Inflasi	49
8. Data Margin Keuntungan Bank Pada Pembiayaan KPR Griya BSM Medan (Eff.pa.) Tahun 2018	50
9. Statistik Deskriptif Margin Bank (Eff.pa)	52
10. Hasil Uji Normalitas Kolmogorov Smirnov	53
11. Hasil Uji Multikolinearitas	54
12. Hasil Pengujian Durbin – Watson	55
13. Hasil Kesimpulan DW Test	55
14. Hasil Koefisien Determinasi (R^2)	57
15. Hasil Uji F Statistik	57
16. Hasil Uji t Statistik	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Skim Murabahah	22
2. Kurva Permintaan	24
3. Pergeseran Kurva Permintaan	25
4. Pengaruh Inflasi dan Margin Bank Terhadap Volume Pembiayaan PPR Griya BSM Medan	34
5. Normal Probability Plot	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Pedoman Wawancara Dengan Petani Padi 1
2. Pedoman Wawancara Dengan Tokoh Agama 13
3. Pedoman Wawancara Dengan Kepala Desa 21
4. Photo Wawancara Dengan Informan dan photo sawah 24

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan perumahan merupakan masalah yang terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya dan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat di samping sandang dan pangan. Pemecahan masalah perumahan dalam jangka panjang tersebut diarahkan agar setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak, dipandang dari segi hakekat dan fungsi rumah bagi manusia yang berbudaya. Pada dasarnya pengadaan perumahan adalah tanggung jawab masyarakat sendiri dan memang sejak semula secara tradisional masyarakat telah melakukan usaha-usaha pengadaan perumahan sendiri baik secara individual maupun secara kolektif, dengan memanfaatkan alam dan sumber daya yang ada. Walaupun demikian mengingat keterbatasan-keterbatasan kemampuan masyarakat, maka diperlukan adanya usaha untuk meningkatkan kemampuan tersebut dari pihak pemerintah baik meliputi aspek psikologi dan kesadaran, teknologi, organisasi maupun pembiayaan dari lembaga keuangan bank.

Kebutuhan akan rumah telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap dan membuat produk mengenai pembelian rumah secara tunai ataupun kredit. Sebagai lembaga intermediasi antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dengan pihak-pihak yang memerlukan dana, diperlukan bank dengan kinerja keuangan yang sehat, sehingga fungsi intermediasi dapat berjalan lancar.

Salah satu pembiayaan yang sering disalurkan oleh bank syariah adalah pembiayaan konsumtif dengan jenis pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah. Pembiayaan KPR adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) baik baru maupun bekas yang dilakukan dalam lingkungan developer dengan sistem murabahah.

Murabahah adalah suatu akad perjanjian antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank yaitu berupa harga beli barang dengan ditambah margin keuntungan bank pada waktu yang ditetapkan.

Setiap perbankan syariah memiliki produk pembiayaan KPR yang beraneka ragam nama dan jenisnya. Misalnya pembiayaan KPR Griya BSM yaitu produk pembiayaan PPR yang dimiliki oleh PT. Bank Syariah Mandiri, pembiayaan KPR Pelita di BTN syariah dan lain sebagainya. Berbeda dengan bank syariah yang lain, PT. Bank Syariah Mandiri memiliki satu unit yang khusus menangani pembiayaan KPR di setiap daerah dan tidak berada dalam satu gedung dengan kegiatan operasional usaha yang lain. Jadi, semua hal yang menangani pembiayaan KPR di PT. Bank Syariah Mandiri adalah pihak Griya BSM. Misalnya di kota Medan pembiayaan KPR di seluruh kantor cabang dan kantor cabang pembantu BSM berada di jalan Ringroad Medan dengan nama Griya BSM Medan.

Pembiayaan KPR Griya BSM sama halnya dengan permintaan masyarakat terhadap rumah. Secara teori, faktor yang mempengaruhi permintaan ini adalah harga rumah, harga barang lain, pendapatan masyarakat, selera masyarakat, jumlah penduduk, situasi atau kondisi ekonomi dan ekspektasi tentang masa depan.¹

Kondisi ekonomi suatu daerah salah satunya dapat dilihat dari keadaan tingkat inflasi di samping pengangguran ataupun tingkat kemiskinan dan pendapatan seluruh masyarakatnya. Inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara terus-menerus. Pada dasarnya, inflasi dapat mempengaruhi tingkat harga dan mengurangi daya beli masyarakat. Jika inflasi suatu daerah tinggi maka dapat dikatakan bahwa kondisi ekonomi daerah tersebut tidak stabil. Dengan kondisi

¹Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h. 76

ekonomi yang tidak stabil maka akan menurunkan kemampuan masyarakat untuk membeli suatu barang. Sehingga dengan kondisi ekonomi yang buruk maka pembiayaan KPR Griya BSM yang akan disalurkan oleh pihak bank kepada masyarakat akan mengalami penurunan.

Margin bank adalah nilai fix (keuntungan) yang akan diperoleh pihak bank syariah dari pembiayaan yang disalurkan dengan menggunakan akad murabahah. Margin bank ini merupakan harga jual dari pihak bank selain harga pokok barang yang telah ditetapkan oleh pihak produsen sebagai upah atas jasa bank sebagai intermedator antara nasabah dengan pihak developer terhadap penjualan barang tersebut kepada nasabah. Jika margin yang ditetapkan pihak bank tinggi maka akan meningkatkan harga barang dan akan menurunkan permintaan masyarakat terhadap barang tersebut. Sehingga dapat diasumsikan jika margin bank tinggi maka akan menurunkan permintaan nasabah terhadap pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

Dalam perkembangan model dan gaya perumahan saat ini membuat volume pembiayaan KPR Griya BSM mengalami peningkatan. Sehingga sering terjadi ketidaksamaan antara kenaikan pembiayaan KPR Griya BSM dengan perubahan inflasi dan margin bank. Berikut data posisi pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

Tabel 1.1 Posisi Inflasi, Margin Bank dan Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan Tahun 2016-2018

Variabel Bulan	Inflasi (dalam %)	Margin Bank (dalam %)	Volume Pembiayaan KPR Griya BSM (dalam Juta)
2016	3.02	12.34	1.150
2017	3.61	12.47	1.125
2018	1.94	12.18	1.250

Sumber: BPS dan Bank Syariah Mandiri KCP Petisah, 2018

Dari data di atas dapat dilihat bahwa volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan mengalami peningkatan yang cukup baik sepanjang tahun 2016. Dari bulan ke bulan PPR Griya BSM Medan mengalami pergerakan yang fluktuatif. Misalnya pada bulan September 2018 volume pembiayaan PPR Griya BSM Medan sebesar Rp 1.250 juta sedangkan posisi inflasi sebesar 1,32%. Dan pada bulan Oktober 2018 volume pembiayaan PPR Griya BSM Medan mengalami peningkatan dari bulan sebelumnya sebesar Rp 1.380 juta dan posisi inflasi mengalami penurunan sebesar 1.11%.

Pada periode Agustus-September, inflasi kota Medan mengalami kenaikan dari 0.82% menjadi 1.32% dan volume pembiayaan KPR Griya BSM juga mengalami penurunan dari Rp 1.300 juta - Rp 1.250 juta. Sesuai dengan hubungan inflasi dan volume pembiayaan KPR yang telah di jelaskan di atas, terjadi ketidaksesuaian antara teori dengan data awal di atas. Pada September 2017, dengan inflasi 0,82% dan margin bank yang ditawarkan oleh pihak Griya BSM Medan sebesar 12.5% maka volume pembiayaan KPR Griya BSM yang tersalurkan sebesar Rp 1.250 juta.

Dari permasalahan di atas perlu dilakukan penelitian untuk melihat seberapa besar pengaruh inflasi dan margin bank yang mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian **"PENGARUH INFLASI DAN MARGIN BANK TERHADAP VOLUME PEMBIAYAAN KPR GRIYA BSM MEDAN"**.

B. Identifikasi Masalah

Untuk mendekati permasalahan di atas maka penulis mengidentifikasi masalah pada penelitian ini yaitu ada beberapa faktor yang mempengaruhi penyaluran volume pembiayaan KPR Griya BSM. Diantaranya yaitu pendapatan masyarakat, selera masyarakat, harga barang itu sendiri, harga barang lain, kondisi ekonomi dan ekspektasi tentang masa depan. Kondisi ekonomi dapat dilihat dari keadaan inflasi.

Jika inflasi tinggi maka kondisi ekonomi diasumsikan tidak stabil dan akan menurunkan daya beli masyarakat terhadap suatu barang. Margin bank adalah harga jual barang dari pihak bank sebagai keuntungan yang diperoleh selain dari harga pokok barang yang ditetapkan oleh pihak developer. Dengan margin yang tinggi maka harga barang tersebut juga akan meningkat dan mengakibatkan penurunan permintaan masyarakat terhadap barang itu sendiri.

C. Pembatasan Masalah

Griya BSM adalah suatu unit yang khusus menangani pembiayaan KPR di setiap daerah dan tidak berada dalam satu gedung dengan kegiatan operasional usaha yang lain. Jadi, semua hal yang menangani pembiayaan KPR di PT. Bank Syariah Mandiri adalah pihak Griya BSM. Misalnya di kota Medan pembiayaan KPR di seluruh kantor cabang dan kantor cabang pembantu BSM berada di jalan Ringroad Medan dengan nama Griya BSM Medan. Griya BSM hanya menangani segala urusan pengadministrasian dan penganalisaan pembiayaan. Sedangkan dalam hal pencairan dana, nasabah dapat memilih KC ataupun KCP BSM yang ada di Medan.

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak meluas, maka ruang lingkup masalah penelitian ini hanya dalam pembiayaan KPR yang akan diteliti adalah penyaluran dana yang dilakukan oleh pihak PT. BSM KCP Petisah selama 3 tahun. Selain itu, penulis memilih inflasi yang ada pada kota Medan dan periode pengamatan yang penulis lakukan hanya dalam kurun waktu 3 tahun yaitu dimulai dari bulan Januari 2016 hingga bulan desember 2018. Maka dibatasi tiga variabel yaitu, variabel bebas adalah inflasi (X1) dan margin bank (X2) sedangkan variabel terikat adalah volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan (Y).

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, identifikasi masalah dan pembatasan masalah, maka rumusan masalah yang akan diajukan adalah ”apakah ada pengaruh yang signifikan antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan secara parsial dan simultan ?”.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang dikemukakan di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui menganalisis pengaruh antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

F. Manfaat Penelitian

Dari seluruh uraian di atas, maka hasil penelitian yang diharapkan oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis, penelitian ini sebagai suatu bentuk pengetahuan, pengalaman dan pengaplikasian dari teori-teori ilmu pengetahuan yang diperoleh selama duduk di bangku perkuliahan melalui pengkajian dalam karya ilmiah dengan beberapa metode.
2. Bagi Perbankan syariah, sebagai bahan pertimbangan dan informasi dalam menaikkan volume pembiayaan KPR jika kondisi ekonomi yaitu inflasi mengalami perubahan yang fluktuatif. Sehingga jika terjadi perubahan pada inflasi pihak bank syariah dapat mengambil langkah yang tepat, efektif dan efisien dalam menjaga laba usaha yang tetap meningkat
3. Bagi Pembaca dan penelitian selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan dibidang ilmu pengetahuan

dan memberikan masukan berupa informasi pada kalangan akademis sebagai dasar penelitian selanjutnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORITIS

A. Tinjauan Teoritis

1. Pembiayaan KPR

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah Penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Sedangkan menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut ini:

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁴

²Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta:Rajawali,2011), h. 73.

³Rifaat Ahmad Abdul Karim, "The Impact of the Basle capital Adequacy ratio Regulation on the Financial Strategy of Islamic banks" dalam *Proceeding of the 9th Expert Level Conference Islamic Banking*, disponsori oleh Bank Indonesia dan International Association of Islamic Banks, 7-8 April 1995, Jakarta. Sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*,(Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160.

⁴Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*,(Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160.

Menurut akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima bagian, yaitu:

- 1) Pembiayaan konsumen akad Murabahah
- 2) Pembiayaan konsumen akad IMBT
- 3) Pembiayaan konsumen akad ijarah
- 4) Pembiayaan konsumen akad istishna'
- 5) Pembiayaan konsumen akad qard + Ijarah⁵

Dalam menetapkan akad pembiayaan konsumtif, langkah-langkah yang perlu dilakukan bank adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah untuk kebutuhan konsumtif semata, harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa
- 2) Jika untuk pembelian barang, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut berbentuk ready stock atau goods in process. Jika ready stock, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan murabahah. Namun, jika berbentuk goods in process, yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu dibawah 6 bulan atau lebih. Jika dibawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah istishna'.
- 3) Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah ijarah.⁶

⁵ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2010), h. 244

⁶ Ibid, h. 244

b. Jaminan Pembiayaan

Biasanya dalam pemberian pembiayaan oleh si pemberi pinjaman diminta jaminan dari si pengambil pembiayaan, bahwa pembiayaan itu mampu dibayar. Jaminan itu ada dua macam, yaitu:

1. Jaminan Barang (Benda)

Jaminan barang atau benda, penerima pembiayaan memberikan barang sebagai jaminan kepada pemberi pembiayaan, bisa barang tidak bergerak (rumah dan tanah) bisa juga berupa barang bergerak (sepeda, mobil, dan perhiasan). Jika yang berhutang (yang mengambil pembiayaan) tidak memenuhi janjinya, maka pemberi pembiayaan berhak menjual atau menyita barang jaminan tersebut.

2. Jaminan orang

Jaminan orang, penerima pembiayaan menunjukkan pihak ketiga yang bertanggung jawab atas penetapan janji yang telah dibuat oleh si penerima pembiayaan. Pihak ketiga menjamin bahwa pembiayaan yang diambil oleh orang atau badan yang dijaminnya itu akan mampu membayar.⁷

c. Dasar-dasar Pemberian Pembiayaan

Kemampuan seseorang untuk mendapatkan pembiayaan tergantung pada kepercayaan, bahwa si penerima pembiayaan mampu dan mau membayar kembali. Pernyataan bahwa pembiayaannya buruk, menunjukkan kurang kepercayaan baik kemampuan maupun kemauannya untuk membayar kembali. Pada umumnya, nilai pembiayaan seseorang tergantung pada faktor-faktor berikut ini:

1. Budi pekerti dari orang yang mengambil pembiayaan
2. Besar kekayaan dan utang dari peminjam
3. Penghasilan yang mungkin didapat

⁷Syamsuddin Mahmud, *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi dan Koperasi*, (Jakarta:PT.Intermasa, 1986), h. 190-191

4. Adanya jaminan-jaminan yang diberikan
5. Keadaan ekonomi pada umumnya.⁸

Bank, baik bank konvensional maupun bank syariah dalam memberikan pembiayaan atau kredit kepada debitur berupaya menjaga agar investasinya aman dan menguntungkan. Untuk itu, bank menerapkan prinsip-prinsip dalam menilai calon debitur yaitu sebagai berikut:

1. The C's of Credit

- a. *Character*

Penilaian watak debitur terutama mengenai itikad baik, kejujuran, sifat dan kepribadian

- b. *Capacity*

Kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjaman pokok dan marginnya

- c. *Capital*

Modal yang dimiliki oleh debitur sendiri

- d. *Collateral*

Nilai barang jaminan yang diberikan oleh debitur yang sepadan dengan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank

- e. *Condition*

Kondisi usaha, prospek ekonomi, dan kepastian hukum⁹

2. Bahan Untuk Analisis Kelayakan Debitur

- a. Evaluasi kapasitas calon debitur

- b. Kemampuan pemasaran produk, meliputi purchase power, kemampuan berkompetisi dan market share

- c. Kondisi keuangan yang dapat dilihat dari laporan keuangan, cash in out flow, pembelian dan lain-lain

- d. Kemampuan manajemen meliputi struktur dan susunan serta pengalaman manajemen

⁸ *Ibid.*

⁹ Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Harus Memilih Bank Syariah?*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h. 79

- e. Kemampuan teknis berupa mesin peralatan dan kapasitas produksi
- f. Kemampuan yuridis berupa status hukum badan usaha, izin usaha, sengketa-sengketa
- g. Segi sosial ekonomi, dilihat dari persepsi masyarakat terhadap perusahaan debitur.¹⁰

Prosedur umum yang diterapkan oleh bank kepada calon nasabah debitur untuk mendapatkan pembiayaan adalah:

- 1) Permohonan pembiayaan
- 2) Penyidikan dan analisis pembiayaan
- 3) Keputusan (penolakan atau penerimaan) atas permohonan pembiayaan
- 4) Pencairan fasilitas pembiayaan
- 5) Pemantauan dan pelunasan:
 - a) Lancar
 - b) Kurang lancar
 - c) Diragukan
 - d) Macet¹¹

d. Pengertian Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung penghidupan.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, h. 80

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

- a. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
- b. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
- c. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

e. Permasalahan-Permasalahan dalam Perumahan

Masalah yang sering muncul di kalangan masyarakat dalam hal tempat tinggal sangat beraneka ragam. Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok masyarakat dan termasuk dalam unsur kesejahteraan hidup. Adapun masalah yang sering muncul dalam perumahan di kalangan masyarakat yaitu sebagai berikut:

1. Pertumbuhan Penduduk

Lajunya penambahan penduduk yang secara nasional masih dirasakan tinggi merupakan masalah pokok dalam pembangunan perumahan yang dapat mengakibatkan kebutuhan akan rumah selalu meningkat. Perlu diperhatikan juga pendapatan sebagian besar masyarakat yang masih belum memadai untuk menjangkau perumahan yang layak sesuai dengan standar yang berlaku.

2. Pengembangan Teknologi

Pengembangan teknologi, industri konstruksi dan industri bahan bangunan belum sepenuhnya mampu menunjang pembangunan secara besar-besaran. Industri bahan bangunan lokal belum berkembang secara baik, sehingga belum dapat menyediakan bahan bangunan lokal yang murah, tepat waktu dan dengan mutu standar yang diinginkan. Selain itu, tingkat harga beberapa bahan pembangunan pokok yang tidak terjangkau oleh daya beli masyarakat akan berarti terbatasnya jumlah rumah yang akan dibangun dengan mutu yang dikehendaki sesuai dengan program pemerintah. Keterbatasan dalam sistem transportasi merupakan faktor lain yang mempengaruhi kelancaran pembangunan perumahan.

3. Pembiayaan

Sumber pembiayaan pembangunan perumahan sederhana yang berasal dari pemerintah, yaitu berupa penyertaan modal pemerintah dari Departemen Keuangan dan berupa kredit likuiditas dari Bank Indonesia. Mengingat kemampuan pemerintah dalam penyediaan dana terbatas, sebaliknya target pembangunan fisik mulai akan ditingkatkan, maka perlu dirancang suatu sistem pembiayaan yang menyeluruh dan terpadu untuk mendorong terhimpunnya modal dari masyarakat bagi pembiayaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

4. Kemampuan Perusahaan Pembangunan Perumahan

Untuk pembangunan perumahan dalam skala besar, perusahaan pembangun perumahan dituntut untuk memiliki kemampuan pengelolaan atas suatu kawasan yang dibangunnya. Pada umumnya perusahaan pembangunan perumahan yang kurang berpengalaman perlu mengembangkan sistem pengelolaan ini melalui kerja sama, pendidikan, serta latihan.

5. Kelembagaan

Kelembagaan di bidang perumahan yang menyangkut pembiayaan dan pembangunan baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan, masih dirasa perlu dilengkapi dan ditingkatkan. Dalam hal ini peranan

pemerintah daerah dan swasta serta masyarakat perlu ditingkatkan agar penyebaran pembangunan perumahan dapat lebih merata dan terkendali.¹²

f. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

Pengertian KPR secara istilah adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan misalnya bank dengan debeturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat atas rumah dan lahan itu sendiri. Sedangkan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan sistem syariah merupakan salah satu produk pelemparan dana pada bank syariah dalam bentuk bangunan yaitu rumah, berdasarkan beberapa skim yaitu murabahah, istishna, maupun ijarah yang perolehan keuntungannya disebut dengan margin atau mark up yang bersifat tetap selama masa perjanjian.

Pembiayaan perumahan merupakan jenis pembiayaan perorangan kedua yang paling populer di kalangan bank umum. Seperti halnya pembiayaan kendaraan bermotor, bank dapat memberikan pembiayaan perumahan baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam memberikan pembiayaan secara tidak langsung, bank memberikan pembiayaan kepada pemborong perumahan atau perusahaan real estate yang selanjutnya akan menyalurkan pembiayaan tersebut kepada pembeli. Di Indonesia, pembiayaan perumahan yang diberikan langsung kepada pembeli disebut pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR.

Dalam melayani para nasabah, bank-bank umum di Indonesia memfokuskan pemberian pembiayaan perumahan kepada golongan masyarakat tertentu. Dalam perjanjian pembiayaan perumahan, rumah yang dibiayai dengan pembiayaan digunakan sebagai jaminan utama. Debitur sering meminta pembiayaan perumahan untuk memperbaiki atau merenovasi rumah dengan jaminan rumah yang akan diperbaiki tersebut.

¹² C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Indonesia: Yayasan Obor Indonesia, 1986),h. 9-13

Setelah perbaikan rumah tersebut selesai diperbaiki, maka nilai rumah tersebut pun akan meningkat.¹³

g. Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungan (*margin/mark up*). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.¹⁴

Landasan hukum pembiayaan murabahah ini tercantum dalam:

a. QS. An Nisa': 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu

¹³ Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum*, (Jakarta: PT. Pustaka Binaman Pressindo, 1995), h. 36-37.

¹⁴ Andri. Soemitra. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta:Kencana, 2009), h. 79.

membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat ini menjelaskan tentang larangan manusia untuk mengumpulkan harta dengan cara yang batil dan sebaliknya memerintahkan kepada manusia untuk mengumpulkan harta dengan jalan perdagangan (jual-beli) yang didasari dengan suka sama suka. Wujud keseimbangan dan kerelaan antara penjual dan pembeli tanpa adanya unsur paksaan atau penindasan. Jika adanya unsur penzaliman di dalam jual beli, maka termasuk dalam riba. Adapun perdagangan yang batil jika mengandung unsur MAGHRIB yang merupakan singkatan dari maisir, gharar, riba, dan batil itu sendiri. Sebagaimana Allah SWT menjelaskan dengan jelas dalam QS. Al Baqarah ayat 275 tentang pengharaman riba.¹⁵

b. QS. Al Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu

¹⁵ Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi*, (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2012), h. 252.

terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹⁶

Syara-Syarat Murabahah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

- (1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian) dari masing-masing pihak
- (2) Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual
- (3) Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang dengan jenis yang serupa
- (4) Jual beli murabahah pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba nasiah terhadap harga pertama
- (5) Transaksi yang pertama antara pihak bank dengan pihak developer hendaknya sah.¹⁷

Rukun Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi ada beberapa yaitu:

- a. Penjual (ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual
- b. Pembeli (musytari) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang. Dalam hal ini pihak harus memenuhi kriteria bahwa pihak tersebut cakap hukum, sukarela dalam pengertian tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/di bawah tekanan
- c. Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga). Harga dalam hal ini pun sudah harus jelas berapa jumlahnya. Harga inilah yang

¹⁶ Depag RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamil Cipta Media, 2005), h. 47.

¹⁷ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 358.

akan ditambahkan margin oleh Bank Syariah yang akan disepakati oleh pihak nasabah. Bank Syariah berperan sebagai pembeli dari pihak penjual.

Objek tersebut berkriteria:

1. Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang
2. Bermanfaat
3. Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
4. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
5. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dengan yang diterima pembeli.
6. Shighah, yaitu Ijab (serah) dan Qabul (terima). Akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan qabul harus selaras baik spesifikasi barang maupun harga dari objek tersebut, tidak menggantung pada klausul yang baru akan terjadi pada hal/kejadian yang akan datang.¹⁸

Jual beli murabahah merupakan jual beli yang didasarkan pada rasa saling percaya, karena pembeli percaya pada pengakuan penjual mengenai harga pertama, tanpa bukti apa pun dan juga tanpa sumpah. Untuk itu, kedua belah pihak tidak boleh ada yang berkhianat (berdusta). Oleh sebab itu, jika barang dagangan rusak di tangan penjual atau di tangan pembeli kemudian pembeli itu hendak menjualnya kepada pembeli lain dengan cara murabahah maka harus menjelaskan cacat yang ada.¹⁹

Murabahah mempunyai dua bentuk yaitu:

- a. Murabahah Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

- b. Murabahah kepada Pemesan

Murabahah ini melibatkan tiga pihak yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena

¹⁸ Ascarya, *Akad&Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 82.

¹⁹ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, h. 362.

keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.²⁰

Kegiatan murabahah yang dilakukan antara pihak bank dan pihak nasabah mempunyai beberapa konsep dasar yang harus dipahami satu sama lain, yaitu:

- a. Pembiayaan murabahah bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan murabahah adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.
- b. Bank Islam akan memberikan kredit Murabahah sebesar harga barang modal atau harga barang dagangan yang paling baik yang diajukan oleh penerima kredit Bank Islam akan membayarkan secara tunai langsung kepada pemasok yang ditunjuk atas nama penerima kredit.
- c. Sebagai bentuk jual beli dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan murabahah harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.
- d. Murabahah dapat digunakan nasabah ketika memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang (terutama bagi pengusaha produsen yang hendak memperluas usaha dengan cara menambah peralatan modalnya seperti mesin-mesin, dan sebagainya berikutnya akan ditunjukan kepada usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan pengusaha produsen seperti kredit untuk penambahan modal kerja, kredit untuk pedagang perantara, dan kredit untuk peningkatan daya beli konsumen barang-barang yang dihasilkan pengusaha produsen nasabah Bank Islam).
- e. Penerima kredit memilih sendiri barang apapun yang diperlukan, memilih pemasok yang dipercaya, tawar-menawar untuk memperoleh harga yang paling baik dengan pemasok, kemudian mengajukan permohonan kredit Murabahah sebesar harga barang yang diperlukan kepada Bank Islam.²¹

²⁰ Ascarya, *Akad&Produk Bank Syariah*, h. 89-90.

²¹ *Ibid.*, h. 85-88.

Bank Syariah Mandiri mengartikan murabahah adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah dengan margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Bank Syariah Mandiri mengartikan Pembiayaan Murabahah sebagai pembiayaan yang berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah dengan kondisi bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

Bank Syariah Mandiri dalam memberikan pelayanan kepada nasabah berupa pembiayaan murabahah memberikan margin dalam setiap pembiayaan yang dilakukan. Dalam menetapkan margin yang diberikan ke nasabah ada faktor yang menjadi pertimbangan dari Bank Syariah Mandiri yaitu :

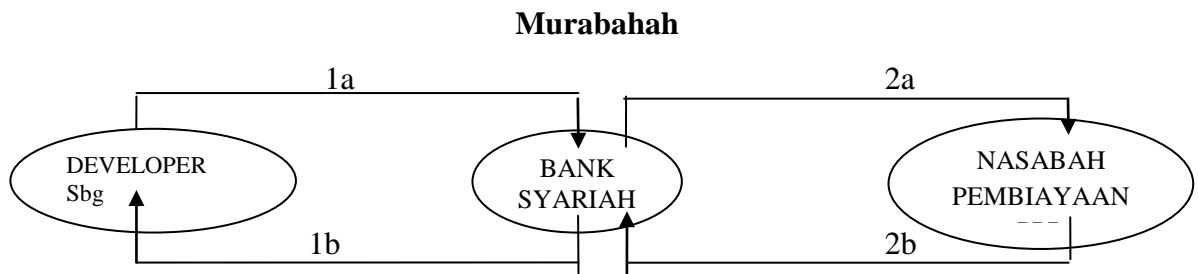
- a. kemampuan nasabah
- b. kebijakan dari bank syariah mandiri.

Misalnya harga suatu barang yang diinginkan oleh nasabah A untuk mendukung kegiatan usahanya senilai Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) maka bank memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah A. Bank membelikan barang tersebut untuk nasabah A, namun barang itu dihargai oleh bank senilai Rp. 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah). Dalam contoh ini bank menetapkan margin sebesar 15%. (Rp. 115.000.000 merupakan nilai gross yang terdiri atas harga pokok dan margin). Namun bila nantinya nasabah A mengalami usaha yang tidak lancar, bank dapat menurunkan margin tersebut. Kebijakan ini diambil bank berdasarkan kemampuan nasabah dan kebijakan bank itu sendiri.

Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) ini berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari

developer kepada nasabah KPR dan menentukan suatu tingkat keuntungan (profit margin) sebagai tambahan.²²

Gambar 1. Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Skim



Sumber: Adiwarmam A Karim, 2010

Keterangan:

- 1a. Developer perumahan menjual rumah kepada pihak bank syariah secara tunai
- 1b. Bank syariah membeli rumah dari pihak developer secara tunai
- 2a. Bank syariah menjual rumah sebesar harga pokok / harga asal rumah ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama antara bank syariah dengan pihak nasabah pembiayaan PPR
- 2b. Nasabah membeli rumah kepada bank syariah secara cicil dengan jangka waktu yang telah disepakati.²³

Format permohonan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah masing-masing bank dapat berbeda-beda satu dengan yang lain. Formulir permohonan kredit tersebut ditujukan kepada kantor cabang bank yang dimaksud ataupun kantor pusatnya. Selanjutnya dicantumkan besarnya atau jumlah kredit yang dimohon, tujuan penggunaan kredit, lokasi rumah yang akan dibeli, harganya, beberapa dana sendiri yang sudah disiapkan dan jangka waktu kredit yang dimohon.

Data pertimbangan yang diajukan meliputi:

- a. Nama pemohon, umur, alamat rumah, nomor telepon, status kepemilikan rumah yang ditempati apakah sewa atau milik sendiri (Hak Milik, HGB,

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam Wacana Ulama dan cendikiawan*, (Jakarta:Bank Indonesia, 1999), h. 21.

²³ Diadaptasi dari skema Murabahah, Adiwarmam A Karim, *Bank Islam*, h. 116.

Hak Pakai), Nomor KTP/SIM pemohon, Nomor NPWP, status perkawinan dan jumlah tanggungan

- b. Pekerjaan pemohon, nama dan instansi tempat bekerja, jenis profesi, jabatan, alamat kantor dan nomor telepon, lamanya bekerja/bila kurang 2 tahun dicantumkan pula nama perusahaan tempat bekerja sebelumnya.
- c. Data istri/suami, nama, umur, nomor KTP, pekerjaan, nama perusahaan tempat bekerja sebelumnya
- d. Penjelasan apakah pemohon mempunyai pinjaman kepada pihak ketiga, angsuran per bulan dan jangka waktunya
- e. Keterangan mengenai hubungan pemohon dengan bank, mempunyai rekening giro, deposito atau tabungan
- f. Data kekayaan pemohon, apakah telah memiliki rumah pribadi atau belum.²⁴

2. Teori Permintaan Terhadap Perumahan

a. Pengertian Permintaan Perumahan

Permintaan adalah jumlah barang yang diminta oleh pembeli pada berbagai tingkat harga dan kondisi tertentu. Permintaan perumahan adalah jumlah suatu perumahan yang rela dan mampu dibeli oleh konsumen (pembeli) selama periode tertentu dalam kondisi tertentu. Permintaan perumahan ini sebenarnya tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu saja, melainkan banyak faktor yang mempengaruhinya. Hukum permintaan berbanding terbalik terhadap harga. Jika harga naik maka permintaan turun, sebaliknya jika harga turun maka permintaan akan mengalami peningkatan.

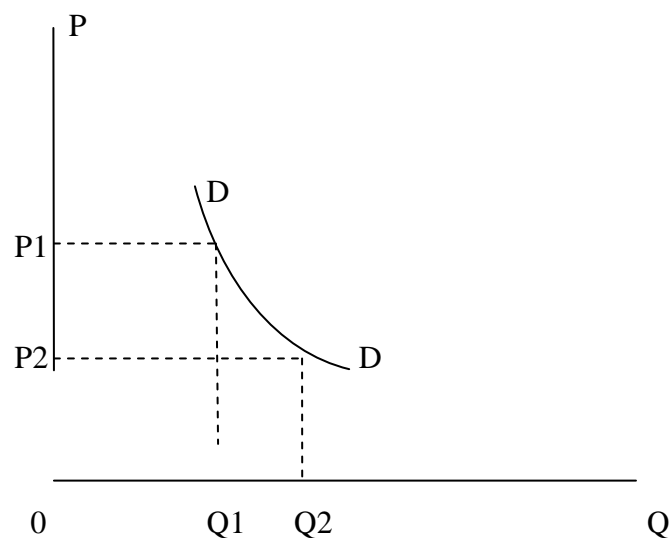
b. Kurva Permintaan

Secara umum, kurva permintaan dapat didefinisikan sebagai suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara harga suatu barang

²⁴ Djohan, Warman, *Kredit Bank Alternatif Pembiayaan dan Pengajuan*, (Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 2000), h. 177.

tertentu dengan jumlah barang yang diminta para pembeli. Kurva permintaan bergerak dari kiri atas ke kanan bawah yang membentuk slope negatif atau cekung mendekati titik nol. Kurva permintaan akan bergeser dari satu titik ke titik yang lain jika dipengaruhi oleh faktor harga. Namun jika permintaan tersebut dipengaruhi oleh faktor selain harga maka kurva permintaan akan bergeser ke kiri atau ke kanan. Berikut bentuk dari kurva permintaan:

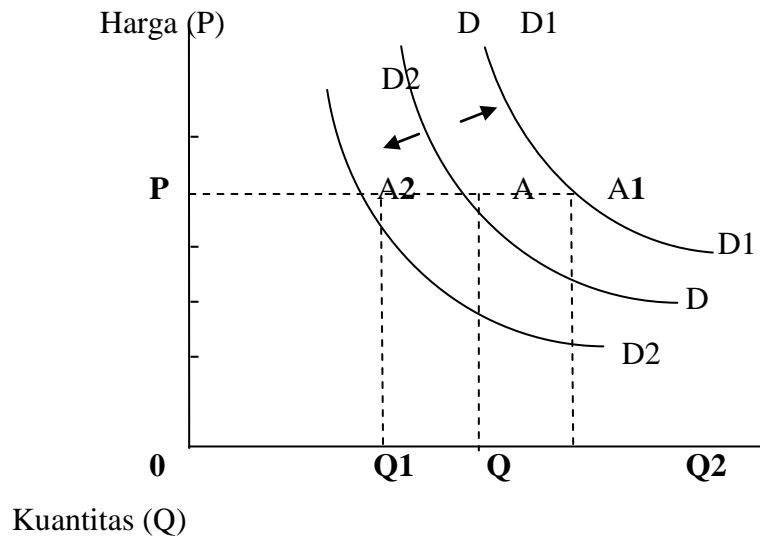
Gambar 2. Kurva Permintaan



Sumber : Sadono Sukirno, 2005

Berdasarkan kurva permintaan di atas terlihat bahwa terjadi hubungan negatif antara harga dengan jumlah permintaan terhadap barang berbanding terbalik (Slope Negative). Artinya jika harga barang naik maka permintaan terhadap barang tersebut akan turun, sebaliknya jika harga mengalami penurunan maka permintaan masyarakat terhadap barang tersebut akan meningkat. Pergeseran kurva permintaan disebabkan oleh faktor selain harga. Misalnya pendapatan masyarakat, selera masyarakat, pertumbuhan penduduk, kondisi ekonomi, dan ekspektasi tentang masa depan. Berikut kurva pergeseran kurva permintaan.

Gambar 3. Pergeseran Kurva Permintaan



Sumber : Sadono Sukirno, 2005

Kurva permintaan akan bergerak ke kanan atau ke kiri, apabila terdapat perubahan permintaan yang ditimbulkan oleh faktor bukan harga. Sekiranya pendapatan, selera, margin atau inflasi mengalami perubahan maka perubahan ini akan menyebabkan kurva permintaan pindah ke kanan atau ke kiri. Titik A menggambarkan bahwa pada harga P jumlah rumah yang diminta adalah Q sedangkan titik A2. Menggambarkan bahwa pada harga P jumlah barang yang diminta adalah Q2. Dapat dilihat bahwa $Q2 < Q$ berarti kenaikan inflasi akan menyebabkan penurunan pada jumlah barang yang diminta sebesar $QQ2$. Hal ini menunjukkan bahwa apabila kurva permintaan bergeser ke kiri, maka perpindahan itu menunjukkan penurunan dalam permintaan. Sebaliknya pergeseran kurva permintaan ke kanan misalnya menjadi Q1 berarti permintaan telah bertambah.²⁵

²⁵ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), h. 75-77.

c. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen terhadap perumahan sebagai berikut:

1. Harga Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Dalam pembiayaan perumahan, bank syariah akan menjual harga rumah berdasarkan harga pokok rumah dengan ditambah keuntungan yang akan diperoleh bank syariah yang disebut dengan margin bank. Apabila margin bank yang ditetapkan tinggi maka harga jual rumah juga akan mengalami peningkatan seiring dengan peningkatan margin bank tersebut. Sehingga dengan harga rumah yang tinggi, kecenderungan untuk memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

2. Pendapatan Masyarakat

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

3. Selera Masyarakat

Perubahan selera masyarakat dapat disebabkan oleh pengaruh adat dan perubahan sosial. Perubahan selera masyarakat terhadap komplek perumahan akan mempengaruhi permintaan masyarakat terhadap perumahan.

4. Jumlah Penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap penambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

5. Kondisi Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi yang baik dapat dilihat dari keadaan inflasi, pengangguran, kemiskinan, dan pendapatan nasional. Inflasi yang tinggi maka akan mengakibatkan kenaikan harga dan mengurangi daya beli masyarakat terhadap rumah. Jika permintaan terhadap rumah mengalami penurunan maka pihak developer juga akan menurunkan produktivitas perumahan dan akan mengakibatkan penurunan pendapatan baik dari sisi perusahaan maupun pekerja. Sehingga dengan inflasi yang tinggi akan menciptakan kondisi ekonomi yang tidak stabil. Ketidakstabilan kondisi ekonomi akan berpengaruh positif terhadap perubahan pada permintaan masyarakat terhadap rumah. Kondisi ekonomi yang baik maka akan menciptakan kestabilan daya beli masyarakat, sebaliknya kondisi ekonomi yang buruk dengan tingginya inflasi maka akan menciptakan kecenderungan permintaan atau daya beli masyarakat juga akan buruk.

6. Ekspektasi Tentang Masa Depan

Perubahan-perubahan yang diramalkan mengenai keadaan pada masa yang akan datang dapat mempengaruhi permintaan. Ramalan para konsumen bahwa harga-harga akan menjadi bertambah tinggi pada masa depan akan mendorong mereka untuk membeli lebih banyak pada masa kini. Untuk menghemat pengeluaran pada masa yang akan datang.²⁶

3. Inflasi

a. Pengertian Inflasi

Pada mulanya inflasi diartikan sebagai kenaikan jumlah uang yang beredar atau kenaikan likuiditas dalam sebuah perekonomian. Pengertian tersebut mengacu pada gejala umum yang ditimbulkan oleh adanya kenaikan jumlah uang beredar dimasyarakat yang diduga telah menyebabkan terjadinya kenaikan harga-harga. Dalam perkembangan lebih lanjut, inflasi secara singkat dapat didefinisikan sebagai

²⁶ *Ibid.*, h. 79-82.

kecenderungan meningkatnya harga-harga barang dan jasa secara umum berlangsung secara terus-menerus.²⁷

Menurut Rahardja dan Manurung, inflasi adalah gejala kenaikan harga barang-barang yang bersifat umum dan terus-menerus. Sedangkan menurut Sukirno, inflasi adalah kenaikan harga barang dan jasa yang terjadi karena permintaan bertambah lebih besar dibandingkan dengan penawaran barang di pasar.²⁸

Ditinjau dari sudut bobotnya, dapat dibedakan menjadi empat macam yaitu:

1. Inflasi ringan (*creeping inflation*)

Inflasi dengan laju pertumbuhan yang berlangsung secara perlahan dan berada pada posisi satu digit atau di bawah 10% per tahun. Inflasi ringan ini pada dasarnya tidak berpengaruh terhadap jumlah perubahan pada kondisi ekonomi. Selain karena sangat kecil perubahannya per tahun, inflasi jenis ini tidak terlalu besar mempengaruhi daya beli masyarakat terhadap suatu barang sehingga kondisi ekonomi masih dikatakan stabil. Selain itu, inflasi ringan ini penting untuk menarik investor dalam hal permodalan usaha.

2. Inflasi sedang (*moderat*)

Inflasi dengan tingkat laju pertumbuhan berada diantara 10 – 30% per tahun atau melebihi dua digit dan sangat mengancam struktur dan pertumbuhan ekonomi suatu negara

3. Inflasi berat

Inflasi dengan laju pertumbuhan berada diantara 30 – 100% per tahun dan sektor-sektor produksi hampir lumpuh total kecuali yang dikuasai negara.

4. Inflasi sangat berat (*Hyper Inflation*)

²⁷ Suseno dan Siti Aisyah, *Inflasi*, (Jakarta:Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, Seri Kebanksentralan No. 22, 2009), h. 2-3.

²⁸ Nurul Huda, dkk, *Ekonomi Makro Pendekatan Teoritis*, (Jakarta:Kencana,2008), h. 175.

Inflasi dengan laju pertumbuhan melampaui 100% per tahun. Sebagaimana yang terjadi pada perang dunia II (1939-1945).²⁹

Cara yang dapat dilakukan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya inflasi guna menjaga kestabilan kondisi ekonomi yaitu sebagai berikut:

1. Kebijakan Moneter, melalui pengaturan jumlah uang beredar dengan menggunakan instrumen politik diskonto maupun operasi pasar terbuka
2. Kebijakan Fiskal, melalui mengurangi pengeluaran pemerintah agar berkurangnya jumlah permintaan dan menstabilkan harga serta menaikkan pajak agar inflasi dapat ditekan
3. Kebijakan yang berhubungan dengan Output, melalui penurunan bea masuk sehingga impor barang cenderung meningkat dan harga akan menurun.
4. Kebijakan penentuan harga dan indexing, melalui mendasarkan pada indeks harga tertentu untuk gaji ataupun upah sehingga jika indeks harga naik maka gaji atau upah juga akan dinaikkan.³⁰

b. Margin Bank Syariah

Bank syariah menerapkan keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu, seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahiyah bit tamlik, salam dan istishna'.

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang diterapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan bank syariah secara bulanan, maka ditetapkan 12 bulan dalam setahun.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa

h. 34. ²⁹ Tajul Khalwaty, *Inflasi dan Solusinya*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000),

³⁰ Nopirin. Ph. D, *Ekonomi Moneter Edisi ke 1*, (Yogyakarta: IKAPI, 1987), h. 34-35.

berdasarkan akad murabahah, salam, ishtisna' dan atau ijarah disebut dengan piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli rumah ditambah harga pokok) yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan.

Persyaratan Untuk Perhitungan Margin keuntungan

Margin keuntungan = F (plafond) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).³¹

c. Hubungan Inflasi Terhadap Volume Pembiayaan KPR

Kita ilustrasikan Ibu Kartika sebagai ibu rumah tangga tetap juga merupakan seorang karyawan di sebuah perusahaan. Ibu Kartika merupakan pegawai yang mendapatkan gaji tetap setiap bulannya. Misalkan Ibu Kartika berpenghasilan Rp 1.000.000 per bulan. Uang tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan pokoknya.

Bila inflasi naik 7% dalam setahun, maka uang yang Ibu Kartika dapatkan dari gajinya akan menurunkan daya beli uangnya itu sendiri. Inflasi 7% dalam satu tahun bisa diartikan sebagai kenaikan rata-rata harga barang. Bila sebelumnya pengeluaran Ibu Kartika untuk pembelian berbagai barang kebutuhan hidup selama sebulan Rp 1.000.000, sekarang dengan inflasi 7% pengeluarannya sebulan menjadi Rp 1.070.000. Dengan begitu tentunya gajinya yang sebesar Rp 1.000.000 tidak akan cukup untuk memenuhi pengeluaran kebutuhan Ibu Kartika sehari-hari. Maka inflasi barang sebesar 7% akan membebani keuangannya terlebih bila gaji Ibu Kartika tidak ikut naik.

³¹ Adiwarmanto A Karim., *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 279-283.

Untuk mengimbangi kenaikan harga barang tersebut, gaji Ibu Kartika seharusnya juga mengalami kenaikan sebesar 7% juga. Bila gaji Ibu Kartika tidak mengalami kenaikan yang sepadan dengan inflasi maka dapat disimpulkan bahwa daya beli yang dimiliki Ibu Kartika mengalami penurunan (menjadi relatif menjadi miskin). Atau dengan kata lain, inflasi yang tinggi akan mengakibatkan kondisi ekonomi yang tidak stabil. Jika inflasi mengalami kenaikan maka permintaan konsumen terhadap rumah akan mengalami penurunan dan sebaliknya. Sehingga akan terjadi hubungan negatif antara inflasi dengan volume pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR).³²

d. Hubungan Margin Bank Terhadap Volume Pembiayaan KPR

Margin bank dapat didefinisikan sebagai peningkatan kekayaan bank syariah sebagai hasil dari kegiatan jual beli misalnya penyaluran pembiayaan PPR dengan akad murabahah dimana nilainya disepakati ketika awal perjanjian antara nasabah dengan pihak bank syariah. Margin bank ini memiliki hubungan yang positif bagi pihak bank syariah dan hubungan negatif bagi pihak nasabah terhadap volume pembiayaan KPR. Bagi pihak bank syariah, semakin besar margin keuntungan yang dikenakan kepada nasabah maka akan semakin besar pula keuntungan yang diperoleh bank syariah dari hasil transaksi jual beli. Selisih antara harga jual yang lebih tinggi dan harga pembelian yang lebih rendah, menghasilkan keuntungan finansial bagi pihak bank syariah tersebut. Sehingga dengan keuntungan yang semakin besar diperoleh pihak bank syariah maka akan semakin besar pula pembiayaan KPR yang akan disalurkan.

Akan tetapi hal ini berbeda dari sisi nasabah. Jika margin bank yang dikenakan bank syariah dalam pembiayaan PPR tinggi, maka akan mengakibatkan kenaikan pada harga jual rumah. Dengan harga jual rumah

³² Gunawan dan Mega Wilastomo, *Memahami Ekonomi dengan Mudah*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2012), h. 10-11.

yang tinggi, maka akan mengakibatkan penurunan kemampuan membeli nasabah. Sehingga penyaluran pembiayaan KPR juga akan mengalami penurunan. Dengan kata lain, margin bank memiliki hubungan negatif atau berbanding terbalik dengan volume pembiayaan KPR. Jika margin bank tinggi maka akan mengurangi permintaan nasabah terhadap pembiayaan perumahan. Sebaliknya jika margin bank semakin kecil maka banyak nasabah yang melakukan pembiayaan KPR.³³

B. Penelitian Yang Relevan

Telah banyak penelitian tentang perumahan yang telah dilakukan oleh peneliti yang terdahulu. Penelitian yang terdahulu sangat penting sebagai dasar pijakan dalam rangka penyusunan penelitian ini. Hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini adalah:

1. Muhammad Taufik & Eduardus Tandelilin (2007) dalam penelitian tentang "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah".³⁴ Hasil dari analisa tersebut diketahui bahwa faktor PDRB perkapita yang paling dominan diantara faktor yang lain dikarenakan pertumbuhan tingkat kepadatan penduduk yang signifikan. Sedangkan kenaikan harga berpengaruh negatif terhadap keputusan pembelian rumah.
2. Luluk Chorida (2010) di Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dalam penelitian skripsinya tentang "pengaruh DPK, inflasi dan tingkat margin terhadap alokasi pembiayaan

³³ Diadaptasi dari website http://karya-ilmiah.um.ac.id/index.php/akutans_i/article/view/7049.2010. Diunduh pada tanggal 20 Februari 2013 jam 08:06, <http://www.simulasikredit.com/In-kredit-rumah-syariah.php> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2013 jam 08:47, <http://digilib.uin-suka.ac.id/6604> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2013 jam 09.00, dan <http://www.republika.co.id/berita/konsultasi/klinik-syariah/11/06/06/lmcv2a-bagaimana-menentukan-margin-keuntungan-suatu-produk-yang-dibolehkan-syarih> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2013 jam 09.56.

³⁴ Muhammad Taufik & Eduardus Tandelilin. "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah" (Tesis, Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Gajah Mada, 2007), h.1.

usaha kecil dan menengah (studi pada bank-bank syariah di Indonesia).³⁵ Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial faktor DPK berpengaruh secara positif terhadap alokasi pembiayaan usaha kecil dan menengah. Sedangkan inflasi dan tingkat margin secara parsial berpengaruh secara negatif terhadap alokasi pembiayaan usaha kecil dan menengah.

3. Ismi Maharadini (2012) dalam penelitian tentang “Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang).³⁶ Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah di perumahan puri dinar mas.
4. Munadi Idris (2014) dalam penelitian tentang “Implementasi Pembiayaan Pemilik Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-roya di kota makassar.³⁷ Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Griya Ar-Roya menggunakan akad istisna’ yang bebas dari bunga, denda dan lebih terjangkau. Sedangkan menurut pandangan ekonomi Islam PPR Syariah Griya Ar-Roya telah sesuai dengan prinsip-prinsip pembiayaan syariah.

³⁵ Luluk Chorida. “Pengaruh DPK, Inflasi Dan Tingkat Margin Terhadap Alokasi Pembiayaan Usaha Kecil Dan Menengah (Studi Pada Bank-Bank Syariah Di Indonesia)” (Skripsi, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2010), h. xvii.

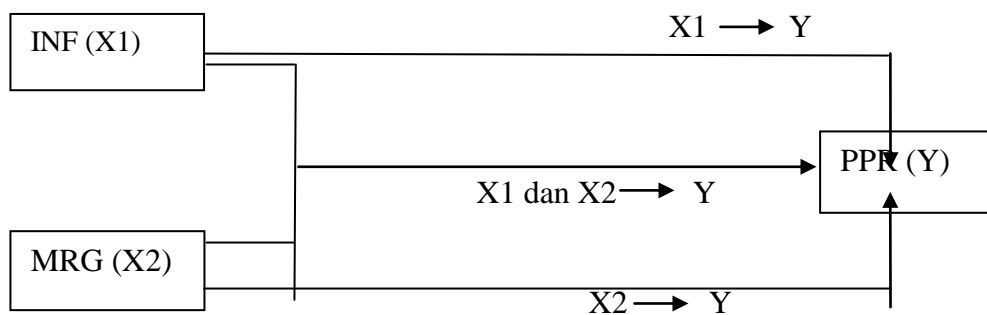
³⁶ Ismi Maharadini. “Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)” (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro, 2012), h. vii.

³⁷ Munaidi Idris. “Implementasi Pembiayaan Pemilik Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-roya di kota Makassar” (Tesis, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2014), h. xvii.

C. Kerangka Teoritis

Berdasarkan judul penelitian yaitu pengaruh inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan PPR Griya BSM Medan, maka dapat dilihat dari kerangka pemikiran berikut ini:

Gambar 4. Pengaruh Inflasi dan Margin Bank Terhadap Volume Pembiayaan PPR Griya BSM Medan



INF (X2) = Inflasi (%)

MRG = Margin Bank (%)

KPR = Volume Pembiayaan PPR Griya BSM Medan (Rp Juta)

D. Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara dari suatu masalah, fenomena, atau keadaan tertentu yang telah terjadi atau yang akan terjadi. Hipotesis pada penelitian ini adalah:

Ho = Tidak terdapat pengaruh yang signifikan inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Ha = Terdapat pengaruh yang signifikan inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Pendekatan kuantitatif adalah pendekatan yang menekankan pada pengujian teori-teori atau hipotesis-hipotesis melalui pengukuran variabel-variabel penelitian dalam angka (*quantitative*) dan melakukan analisis data dengan prosedur statis dan permodelan sistematis.³⁸ Pada penelitian ini akan mencari tahu tentang seberapa besar pengaruh inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

B. Metode Pengumpulan Data

Data primer merupakan data yang diperoleh dengan survei lapangan yang menggunakan semua metode pengumpulan data original. Sedangkan data sekunder merupakan data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data.³⁹

Penelitian ini menggunakan data sekunder runtun waktu (*time series*) yang mana data inflasi diperoleh dari website Badan Pusat Statistik : www.bps.go.id. Selanjutnya untuk data margin bank dan volume pembiayaan KPR Griya BSM

³⁸ Sujoko Efferin dkk, *Metode Penelitian Akuntansi*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2008), h. 47

³⁹ Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi Edisi 3*, (Jakarta: Erlangga, 2009), h. 148

Medan diperoleh dari pencairan dana yang disalurkan oleh PT. BSM KCP Petisah. Data yang dikumpulkan yaitu dari Januari 2010 hingga Desember 2018.

C. Defenisi Operasional

Untuk memberikan batasan penelitian dalam memudahkan pemberian penafsiran mengenai variabel-variabel yang digunakan, maka diperlukan penjabaran defenisi operasional variabel, yakni sebagai berikut:

Variabel Independen (X) yaitu:

- a. Inflasi adalah indeks kenaikan harga konsumen per bulan, tahun 2010 hingga dengan tahun 2012
- b. Margin bank adalah nilai fiks yang akan diperoleh bank syariah atas keuntungan volume pembiayaan KPR yang disalurkan kepada nasabah per bulan, tahun 2010 hingga dengan tahun 2012

Variabel dependen (Y) yaitu volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan adalah jumlah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Griya BSM yang diberikan kepada masyarakat yang akan melakukan pembiayaan KPR dalam nominal rupiah per bulan, tahun 2010 hingga dengan tahun 2012.

D. Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu metode analisis regresi berganda. Metode tersebut digunakan untuk meramalkan pengaruh dari suatu variabel terikat (Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan) berdasarkan variabel bebas (Inflasi dan Margin Bank).

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan analisis regresi berganda, dengan menggunakan program SPSS. Analisis ini dilakukan dengan tahapan sebagai berikut.

1. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel pengganggu atau residu memiliki distribusi normal. Dilakukan dengan *Kolmogorov-Smirnov test* yang terdapat pada program SPSS. Distribusi data dapat dikatakan normal apabila signifikan lebih besar dari 0,05.

Uji normalitas data dapat dilakukan dengan melihat normal probability plot yang membandingkan distribusi kumulatif dari data yang sesungguhnya dengan distribusi kumulatif dari distribusi normal. Distribusi normal akan membentuk garis lurus diagonal dan plotting data akan dibandingkan dengan garis diagonal. Jika distribusi data adalah normal, maka sesungguhnya akan mengikuti garis diagonalnya.⁴⁰

2. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Multikolinieritas

Multikolinieritas merupakan keadaan di mana ada hubungan linear secara sempurna atau mendekati sempurna antar variabel independen dalam model regresi. Model regresi yang baik adalah yang terbebas dari masalah

⁴⁰ Suliyanto, *Ekonometrika Terapan: Teori & Aplikasi dengan SPSS*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2011), h. 69

multikolinearitas. Konsekuensi adanya multikolinearitas adalah koefisien tidak tertentu dan kesalahan menjadi sangat besar atau tidak terhingga. Pengujian multikolinieritas dilakukan dengan melihat nilai VIF dan nilai *Tolerance*. Jika nilai VIF tidak lebih besar dari 10 dan nilai *Tolerance* tidak kurang dari 0,1 maka hal ini menunjukkan tidak terjadi problem multikolinearitas.⁴¹

b. Uji Autokorelasi

Autokorelasi dikenalkan oleh Maurice G. Kendall dan William R. Buckland. Autokorelasi merupakan korelasi antar anggota observasi yang disusun menurut urutan waktu. Pendeteksian autokorelasi dapat dilakukan dengan uji Durbin-Watson dimana rumus untuk uji DW adalah $\frac{\sum(e_t - e_{t-1})^2}{\sum e^2}$. Pada kenyataannya setiap program regresi sudah mempersiapkan uji DW untuk mengecek apakah terjadi autokorelasi atau tidak.⁴²

Tabel 2. Kesimpulan DW Test

Nilai DW Test	Kesimpulan
DW < dL (DW > 4-dL)	Terdapat Autokorelasi
dU < DW < 4-dU	Tidak ada autokorelasi
dL < DW > dU	Tidak Ada Kesimpulan

Sumber : Duwi Priyatno, 2012

3. Uji Statistik

⁴¹ Duwi Priyatno, *Belajar Cepat Olah Data Statistik SPSS*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2012), h. 93

⁴² *Ibid.*, h. 93-94

a. Koefisien Determinasi Majemuk (R^2)

Koefisien determinasi majemuk (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel terikat.⁴³ Digunakan untuk mengukur besarnya kontribusi atau pengaruh variabel bebas terhadap variasi naik turunnya variabel terikat. Nilai koefisien determinasi berada antara 0 hingga 1.

Dalam output SPSS, koefisien determinasi terletak pada tabel *Model Summary* dan tertulis *R Square*. Namun untuk regresi linier berganda sebaiknya menggunakan *R Square* yang sudah disesuaikan dengan jumlah variabel independen.

Nilai *R Square* dikatakan naik jika di atas 0,5 karena nilai *R Square* berkisar antara 0 hingga 1. Pada umumnya sampel dengan data deret waktu (*time series*) memiliki *R Square* maupun *Adjusted R Square* cukup tinggi (di atas 0,5). Semakin tinggi koefisien determinasi, semakin tinggi kemampuan variabel bebas dalam menjelaskan variasi perubahan pada variabel tergantungnya.⁴⁴

b. Uji F Statistik (Uji Signifikansi Simultan)

Uji F atau uji signifikan simultan, pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara

⁴³ Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi Edisi 3*, h. 240

⁴⁴ Suliyanto, *Ekonometrika Terapan Teori & Aplikasi dengan SPSS*, h. 55

bersama-sama terhadap variabel terikat. Artinya apakah suatu variabel independen bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel independen.⁴⁵

Langkah uji F dapat ditentukan sebagai berikut:

1. Membuat H_0 dan H_a sebagai berikut:
 - a) $H_0 = B_1 = B_2 = 0$
 - b) $H_a = B_1 \neq B_2 \neq 0$
2. Mencari nilai F_{hitung} dan nilai kritis F statistik dari tabel F. Nilai kritis F berdasarkan besarnya α dan df.
3. Keputusan menolak H_0 atau menerima adalah sebagai berikut:
 - a) Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$, maka H_0 ditolak dan menerima H_a
 - b) Jika $F_{hitung} < F_{tabel}$, maka H_0 diterima dan menolak H_a
4. Nilai signifikansi $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan menerima H_a atau nilai signifikansi $> 0,05$ maka H_0 diterima dan menolak H_a .⁴⁶

c. Uji t Statistik (Uji Signifikansi Parsial)

Uji t merupakan uji signifikan parsial atau individu digunakan untuk menguji apakah suatu variabel bebas berpengaruh atau tidak terhadap variabel terikat. Adapun prosedur uji t adalah sebagai berikut:

- a. Menentukan hipotesis

$$H_0 : B_1 = 0 \qquad H_a : B_1 \neq 0$$

$$H_0 : B_2 = 0 \qquad H_a : B_2 \neq 0$$

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Duwi Priyatno, *Belajar Cepat Olah Data Statistik SPSS*, h. 89

- b. Menghitung nilai t_{hitung} dan mencari nilai t_{tabel} dari tabel distribusi t pada α dan degree of freedom tertentu.
- c. Jika signifikansi $< 0,05$ maka H_0 ditolak, atau jika signifikansi $> 0,05$ maka H_0 diterima
- d. Membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} nya. Keputusan menerima dan menolak H_0 adalah sebagai berikut:
- 1) Jika nilai $t_{hitung} > \text{nilai } t_{tabel}$ maka H_0 ditolak atau menerima H_a
 - 2) Jika nilai $t_{hitung} < \text{nilai } t_{tabel}$ maka H_0 diterima atau menolak H_a ⁴⁷

d. Uji Model

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk meramalkan suatu variabel terikat (Dependent Variable) (Y) berdasarkan tiga variabel bebas (Independent Variable) (X1 dan X2) dalam suatu persamaan linier berikut ini:

$$KPR = a - b_2INF - b_3MRG + e$$

Dimana:

KPR = Volume Pembiayaan PPR Griya BSM Medan (Rp Juta)

INF = Inflasi (%)

MRG = Margin Bank (%)

a = konstanta

b_1, b_2, b_3 = Koefisien Regresi

e = error

⁴⁷*Ibid.*, h. 91

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Bank Syariah Mandiri

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 22 tahun 2008, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*). Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat

untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Visi:

Menjadi Bank Syariah Terpercaya Pilihan Mitra Usaha.

Misi:

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan
- b. Mengutamakan penghimpunan dana konsumen dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM
- c. Merekrut dan mengembangkan pegawai profesional dalam lingkungan kerja yang sehat
- d. Mengembangkan nilai-nilai syariah universal
- e. Menyelenggarakan operasional bank sesuai standar perbankan yang sehat.

3. Produk Pembiayaan KPR Griya BSM

Bermula dari hasil Tim Pengembangan Perbankan Syariah dari Bank Mandiri, Mandiri Syariah telah berkembang menjadi salah satu bank syariah terbaik dan terbesar di Indonesia dengan fasilitas pelayanan di 630 kantor yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia. Sejak terbentuk, Mandiri Syariah terus memenangkan berbagai penghargaan bergengsi setiap tahunnya, seperti Penghargaan *Best Islamic Bank in Indonesia* dari perusahaan internasional *Islamic Finance News (REDmoney Group)* tahun 2016, Penghargaan *The Best Islamic Bank in Indonesia* pada event *Asiamoney Islamic Bank Award 2011*, serta Penghargaan Bank Syariah Terbaik 2016 dari majalah *Investor*.

Bank Syariah Mandiri memberikan dana pembiayaan rumah berakad murabahah yang dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Terdapat 4 pilihan berbeda untuk pembiayaan ini, yaitu Pembiayaan Griya BSM untuk pembiayaan rumah dengan cicilan tetap, Pembiayaan Griya BSM Optima untuk pembiayaan rumah yang disertai dengan fasilitas pembiayaan tambahan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan lainnya, Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi untuk pembiayaan pembelian rumah sederhana sehat (RHS) yang disubsidi oleh pemerintah dengan cicilan tetap, dan Pembiayaan Griya BSM DP 0% untuk pembiayaan rumah dengan cicilan tetap tanpa memerlukan uang muka. Untuk mendapatkan Pembiayaan Griya BSM Optima dan DP 0%, konsumen diharuskan berada di bawah perlindungan asuransi jiwa dan PHK.

Tabel 3: Pembiayaan KPR Griya BSM

	BSM	Optima	Bersubsidi	DP 0%
Tipe properti	Rumah	rumah tinggal	rumah sederhana sehat (RSH) bersubsidi (sebagai rumah pertama)	rumah tinggal
Limit kredit	Rp 5 miliar, maks. 70% dari nilai agunan (properti itu sendiri)	maks. 100% dari nilai agunan (properti itu sendiri)		Rp 5 miliar, maks. 100% dari nilai agunan (properti itu sendiri)
Masa kredit	1 – 15 tahun	10 tahun (karyawan) atau 5 tahun (pengusaha/profesional)	5 – 10 tahun	1 – 15 tahun
Cara pembayaran	auto debet dari rekening Tabungan BSM	auto debet dari gaji yang disalurkan melalui Tabungan BSM	auto debet dari rekening Tabungan BSM	auto debet dari gaji yang disalurkan melalui Tabungan BSM
Pendapatan minimum			maks. Rp 2,5 juta / bulan	
Syarat usia pengajuan	21 – 55 tahun saat kredit lunas	sudah menikah / 21 – 55 tahun saat kredit lunas	21 – 55 tahun saat kredit lunas	21 – 55 tahun saat kredit lunas

Sumber : PT. Bank Syariah Mandiri, 2018

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Data Deskriptif

a. Deskripsi Variabel Dependen

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan adalah jumlah pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri kepada masyarakatkota Medan untuk membiayai pembelian rumah baik baru maupun bekas yang dilakukan dalam lingkungan developer dengan menggunakan akad murabahah. Griya BSM Medan ini hanya sebagai intermediator antara pihak developer dengan pihak nasabah dalam hal administrasi. Sedangkan dalam pencairan dana, nasabah dapat memilih di salah satu BSM KCP yang ada di Medan misalnya pada BSM KCP Petisah. Berikut adalah data pencairan dana pembiayaan KPR Griya BSM Medan oleh PT. BSM KCP Petisah periode Desember 2018:

**Tabel 4: Data Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan
Di BSM KCP Petisah Tahun 2018**

Bulan \ Tahun	2016	2017	2018
Januari	990	980	990
Februari	980	1.750	1.770
Maret	1.120	1.345	1.360
April	1.100	1.590	994
Mei	990	1.250	1.100
Juni	1.200	1.770	1.400
Juli	1.100	1.450	1.250
Agustus	1.250	1.125	1.300
September	970	1.590	1.250
Oktober	1.250	1.320	
November	1.360	1.235	
Desember	1.250	1.125	

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri KCP Petisah, 2018

Dari data di atas dapat disajikan dalam bentuk statistik deskriptif sebagai berikut:

Tabel 5: Statistik Deskriptif Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Volume Pembiayaan KPR	33	0	1800	1026,08	492,889
Valid N (listwise)	33				

Sumber: Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari tabel di atas dengan jumlah pengamatan selama 12 bulan dimulai dari bulan Januari 2016 hingga Desember 2016, dapat dilihat bahwa volume pembiayaan KPR Griya BSM terendah sebesar Rp 990miliar yaitu pada bulan Januari 2016 dan selanjutnya terus mengalami peningkatan yang fluktuatif sampai berada pada tingkat maksimum yaitu sebesar Rp1250 Milliar pada bulan Desember 2016. Nilai rata-rata dari volume pembiayaan KPR Griya BSM ini sebesar Rp 1026,08 jutadengan standart deviasi sebesar Rp 492,889 juta.

b. Deskripsi Variabel Independen

Pada bagian ini akan disajikan atau dipaparkan variabel independent dalam penelitian yaitu mengenai inflasi yang terjadi pada kota Medan dan margin bank BSM itu sendiri pada periode januari sampai dengan desember 2016.

1) Inflasi

Inflasi merupakan proses kenaikan harga seluruh barang-barang pada periode tertentu dalam suatu perekonomian. Inflasi juga merupakan salah satu gejala atau fenomena ekonomi yang dapat berpengaruh negatif terhadap instrumen konvensional maupun syariah yang berhubungan dengan sektor riil. Inflasi ini adalah gambaran umum dan erat kaitannya dengan kenaikan harga suatu barang-barang tertentu termasuk harga pada perumahan. Inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah persentase perubahan inflasi per bulan yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik dalam periode Januari hingga Desember 2016:

Tabel 6: Data Inflasi Tahun 2016 - 2018

Tahun Bulan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)
Januari	0.51	0.97	0.62
Februari	-0.09	0.23	0.17
Maret	0.19	-0.02	0.20
April	-0.45	0.09	0.10
Mei	0.24	0.39	0.21
Juni	0.66	0.69	0.59
Juli	0.69	0.22	0.28
Agustus	-0.02	-0.07	-0.05
September	0.22	0.13	-0.18
Oktober	0.14	0.01	-
November	0.47	0.2	-
Desember	0.42	0.71	-

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2018

Tabel di atas dapat disajikan dalam bentuk statistik dekriptif sebagai berikut:

Tabel 7: Statistik Deskriptif Inflasi

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Inflasi	33	-,70	7,65	2,4614	1,89499
Valid N (listwise)	33				

Sumber : Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari penyajian tabel statistik deskriptif di atas dapat dilihat bahwa inflasi dalam kurun waktu 36 bulan terendah sebesar 0,52% pada periode pengamatan maret 2018 dan tingkat inflasi tertinggi pada periode pengamatan desember 2018 sebesar 7,65%. Rata-rata tingkat inflasi ini sebesar 2,4614% dengan standar deviasi sebesar 1,89499%. Hal ini menggambarkan bahwa fluktuasi inflasi selama 12 bulan tahun 2018 cukup tajam.

Margin Bank

Margin bank merupakan nilai fiks dari keuntungan yang akan diperoleh oleh bank syariah dalam penyaluran pembiayaan KPR Griya BSM. Margin bank ini sangat mempengaruhi para nasabah pembiayaan KPR untuk melakukan pembiayaan KPR tersebut. Sehingga akan terjadi hubungan yang negatif antara margin bank terhadap volume pembiayaan KPR yang akan disalurkan kepada nasabah. Jika margin bank ini terlalu tinggi, maka nasabah akan mencari bank syariah lain yang margin banknya lebih rendah atau lebih kecil. Sebaliknya jika margin bank ini lebih rendah dari bank syariah lain, maka kemungkinan besar banyak nasabah yang melakukan pembiayaan KPR tersebut. Berikut data margin bank periode Januari hingga Desember 2016.

Tabel 8: Data Margin Keuntungan Bank Pada Pembiayaan KPR Griya BSM Medan (Eff.pa.) Tahun 2018

Tahun Bulan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)
Januari	13.26	12.6	12.43
Februari	13	12.52	12.33
Maret	12.75	12.52	12.37
April	12.5	12.21	12.32
Mei	12.21	11.21	12.3
Juni	11.86	12.49	12.3
Juli	11.75	12.5	12.17
Agustus	12.81	12.51	12.18
September	12.02	12.49	12.5
Oktober	12.2	12.55	-
November	12.27	12.47	-
Desember	12.34	12.47	-

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri KCP Petisah, 2018

Dari data di atas dapat disajikan dalam bentuk statistik deskriptif sebagai berikut:

Tabel 9: Statistik Deskriptif Margin Bank (Eff.pa)

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
MarginBank	33	12	14	13,00	,828
Valid N (listwise)	33				

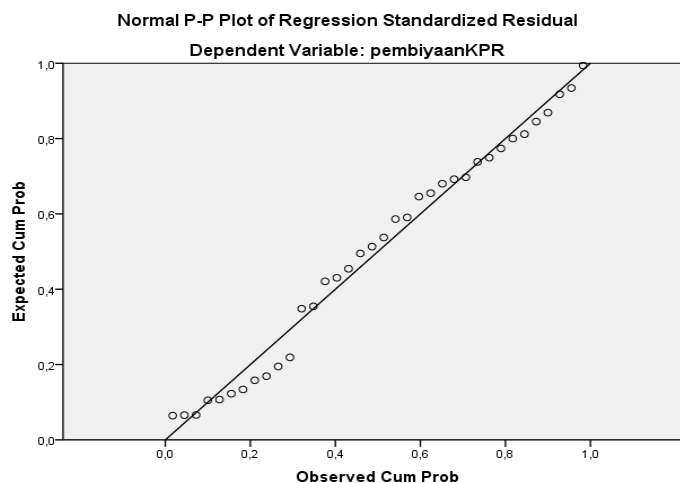
Sumber : Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari penyajian tabel statistik deskriptif di atas dapat dilihat bahwa margin bank dalam kurun waktu 12 bulan terendah sebesar 12% pada periode pengamatan sepanjang tahun 2016 dan tingkat margin bank tertinggi pada periode pengamatan sepanjang tahun 2016 sebesar 14%. Rata-rata tingkat margin bank ini sebesar 14% dengan standar deviasi sebesar 0,828%..

2. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, variabel dependen, variabel independen, atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Untuk menguji normal data ini menggunakan metode analisis grafik dan melihat *normal probability plot*. Berikut hasil olah data dengan SPSS:

Gambar 8 : Normal Probability Plot



Sumber: Data Sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari gambar di atas terlihat bahwa sebaran data tersebar di sekitar garis normal, maka dapat disimpulkan bahwa persyaratan normalitas terpenuhi. Hal ini mendukung hasil pengujian dengan menggunakan *kolmogorov – smirnov test* yang telah dilakukan sebelumnya.

Hasil pengujian normalitas juga didukung dengan uji *Kolmogorov-Smirnov test* (K-S). Berikut hasil uji normalitas Kolmogorov–Smirnov yang disajikan pada tabel berikut:

Tabel 10: Hasil Uji Normalitas Kolmogorov Smirnov

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test				
		Volume PembiayaanKPR	Inflasi	MarginBank
N		33	33	33
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	1026,08	2,4614	13,00
	Std. Deviation	492,889	1,89499	,828
Most Extreme Differences	Absolute	,147	,102	,220
	Positive	,085	,102	,220
	Negative	-,147	-,074	-,220
Kolmogorov-Smirnov Z		,884	,614	1,318
Asymp. Sig. (2-tailed)		,415	,845	,062

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Pada tabel di atas menunjukkan hasil Kolmogorov Smirnov terlihat bahwa nilai signifikan uji tersebut $> 0,05$ yaitu untuk volume pembiayaan KPR sebesar Rp 0,415 juta, inflasi sebesar 0,845%, dan margin bank sebesar 0,062%. Hal ini menandakan bahwa data yang digunakan dalam regresi berdistribusi normal. Sehingga dari hasil perhitungan ini menunjukkan bahwa data yang diperoleh dapat digunakan sebagai bahan penelitian.

3. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Multikolinearitas

Adanya Multikolinearitas dapat diketahui dengan melakukan uji VIF (*Variance Inflation Factor*) yaitu jika nilai VIF tidak lebih dari 10 dan nilai *tolerance* tidak kurang dari 0,1 maka model dapat dikatakan terbebas dari multikolinearitas. Berdasarkan hasil pengolahan SPSS atas data yang diperoleh, dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 11: Hasil Uji Multikolinearitas

		Coefficients ^a	
		Collinearity Statistics	
Model		Tolerance	VIF
1	Inflasi	,886	1,129
	MarginBank	,886	1,129

a. Dependent Variable: Volume PembiayaanKPR

Sumber : Data sekunder yang diolah SPSS

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai VIF untuk masing-masing variabel adalah lebih kecil dari 10 yaitu 1,129 dan *Tolerance* tidak kurang dari 0,1 yaitu hanya sebesar 0,886. Hal ini membuktikan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian ini tidak terdapat adanya multikolinearitas atau tidak adanya hubungan antar variabel yang digunakan dalam penelitian ini.

b. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui apakah dalam suatu model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode sekarang dengan periode sebelumnya. Model korelasi yang baik adalah yang terbebas dari autokorelasi. Untuk melihat ada tidaknya autokorelasi adalah dengan menggunakan uji Durbin – Watson (Uji DW). Berikut ini adalah hasil pengujian Durbin – Watson dengan menggunakan program SPSS 19 sebagai berikut:

Tabel 12: Hasil Pengujian Durbin – Watson

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,772 ^a	,597	,572	322,406	,818

a. Predictors: (Constant), MarginBank dan Inflasi

b. Dependent Variable: Volume PembiayaanKPR

Sumber : Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari tabel di atas terlihat bahwa nilai Durbin – Watson adalah sebesar 0,818. Nilai Durbin – Watson berdasarkan tabel dengan derajat kepercayaan sebesar 5% adalah dL sebesar 1.35 dan dU sebesar 1.59, sehingga nilai 4-dU adalah 2.41.

Tabel 13: Hasil Kesimpulan DW Test

Nilai DW Test	Kesimpulan
< 1.35	Ada Autokorelasi Positif
1.59 – 2.41	Tidak Ada Autokorelasi
> 2.41	Tanpa Kesimpulan

Sumber: Duwi Priyatno, 2018

Suatu persamaan regresi dikatakan terbebas dari autokorelasi apabila nilai Durbin – Watson terletak diantara dU dan 4-dU. Nilai Durbin – Watson pada penelitian ini adalah sebesar 0,818 yang berarti nilai tersebut terletak pada $DW < dL$ atau terletak pada < 1.35 . maka model persamaan regresi menunjukkan ada autokorelasi positif.

Panduan mengenai DW adanya autokorelasi dalam penelitian bisa dilihat dari tabel DW. Akan tetapi dapat dilihat juga jika nilai $DW < -2$ maka terjadi autokorelasi positif, jika $-2 < DW < 2$ maka tidak terjadi autokorelasi, dan jika nilai $DW > 2$ maka terjadi autokorelasi negatif. Sehingga pada hasil model summary hasil regresi nilai $DW = 0,818$ yang menunjukkan bahwa tidak terjadi masalah autokorelasi pada model penelitian yang diteliti. Sehingga data yang

diperoleh dari masing-masing variabel tidak saling berhubungan atau tidak terdapat hubungan autokorelasi.

4. Uji Statistik

a. Koefisien Determinasi (R^2)

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

Berikut adalah nilai Koefisien determinasi (R^2) dari penelitian ini yang diperoleh dari hasil output SPSS versi 19 yaitu sebagai berikut:

Tabel 14: Hasil Koefisien determinasi (R^2)

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,772 ^a	,597	,572	322,406	,818

a. Predictors: (Constant), MarginBank dan Inflasi

b. Dependent Variable: Volume PembiayaanKPR

Sumber: Data sekunder yang diolah dengan SPSS

Dari tabel di atas terlihat bahwa nilai R square sebesar 0,597. Hal ini menunjukkan bahwa inflasi dan margin bank mampu menerangkan variasi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan sebesar 59,7%. Sedangkan sisanya sebesar 40,3% dijelaskan oleh variabel lain di luar model dalam penelitian ini. Dengan demikian semakin kecil margin bank yang ditawarkan maka akan semakin besar mempengaruhi volume pembiayaan KPR yang akan disalurkan.

b. Uji F Statistik

Uji F Statistik pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan terhadap variabel dependen. Berikut adalah hasil uji F yang telah diolah dengan menggunakan program SPSS versi 19.

Tabel 15: Hasil Uji F Statistik

ANOVA ^b						
Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5072679,155	2	2536339,578	24,401	,000 ^a
	Residual	3430199,595	10	103945,442		
	Total	8502878,750	12			

a. Predictors: (Constant), MarginBank dan Inflasi

b. Dependent Variable: Volume PembiayaanKPR

Sumber : Data sekunder yang diolah SPSS

Dari hasil perhitungan di atas dapat dilihat bahwa nilai signifikansi adalah sebesar 0,000 dan nilai F *hitung* sebesar 24,401. Dasar pengambilan keputusan adalah tingkat signifikansi sebesar 5% atau 0,05. Karena nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05 yaitu hanya 0,000 maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Hal ini menunjukkan bahwa secara serempak (simultan) adanya pengaruh yang signifikan antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

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 ANOVA dengan taraf nyata 5% dan total df diatas adalah 35 dengan nilai F *tabel* sebesar 3,267 yang dapat dilihat pada tabel nilai kritis distribusi (Tabel F). Sedangkan nilai F *hitung* yang didapat sebesar 24,401. Dalam hal ini menunjukkan bahwa H_a diterima dan H_0 ditolak. Jadi, secara simultan terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

c. Uji t Statistik

Uji t statistik menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara parsial dalam menerangkan variasi variabel dependen. Derajat bebas dalam penelitian ini adalah $df = n - k = 36 - 3 = 33$, maka *t* tabel sebesar 2,042.

Untuk melihat hasil uji t pada penelitian ini, maka disajikan hasil olahan dari program SPSS dari uji t yang dilakukan sebagai berikut:

Tabel 16: Hasil Uji t Statistik

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	7218,342	888,107		8,128	,000
	Inflasi	53,249	30,558	,205	1,743	,091
	MarginBank	-486,410	69,929	-,817	-6,956	,000

a. Dependent Variable: Volume Pembiayaan KPR

Sumber : Data sekunder yang diolah SPSS

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa:

a. Inflasi terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

H_0 = Inflasi tidak mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Jika $-2,042 < t_{hitung} < 2,042$ dan signifikansi $< 0,05$

H_a = Inflasi mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Jika $t_{hitung} > 2,042$ atau $t_{hitung} < -2,042$ dan signifikansi $< 0,05$

Karena nilai t_{hitung} sebesar 1,743 terletak pada $t_{hitung} < t_{tabel}$ 2,042 dan nilai signifikansi adalah 0.091 lebih besar dari taraf nyata 0.05, maka H_a ditolak dan H_0 diterima. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Sehingga perubahan tingkat inflasi tidak mempengaruhi terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

b. Margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

H_0 = Margin bank tidak berpengaruh terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Jika $-2.042 < t_{hitung} < 2.042$ dan signifikansi $< 0,05$

H_a = Margin bank berpengaruh terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Jika $t_{hitung} > 2.042$ atau $t_{hitung} < -2.042$ dan signifikansi $< 0,05$

Karena nilai t_{hitung} sebesar $-6,956$ lebih kecil dari -2.042 atau $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu -2.042 dan nilai signifikansi adalah 0.000 lebih kecil dari taraf nyata 0.05 , maka H_a diterima dan H_0 ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Sehingga perubahan tingkat margin bank mempengaruhi secara negatif terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Atau dengan kata lain perubahan pada margin bank akan mempengaruhi nasabah untuk melakukan atau tidak melakukan pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

Berdasarkan output regresi linier berganda dari tabel Coefficient di atas, didapat model regresi yang dirumuskan sebagai berikut:

$$KPR = 7218,342 + 53,249INF - 486,410MRG$$

Keterangan:

KPR = Volume Pembiayaan KPR Griya BSM Medan

INF = Inflasi kota Medan

MRG = Margin Bank

Dari persamaan regresi tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Nilai konstanta (KPR) menunjukkan angka sebesar $7218,342$ yang berarti bahwa bila tidak ada perubahan pada inflasi dan margin bank, maka volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan bisa mencapai nilai sebesar Rp $7218,342$ juta. Hal ini menunjukkan bahwa adanya pengaruh dari variabel lain selain variabel-variabel dalam penelitian ini.
2. Koefisien regresi pada variabel inflasi menunjukkan $53,449$ yang menggambarkan bahwa secara parsial inflasi tidak terdapat pengaruh terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Walau terjadi perubahan 1%

pada variabel inflasi namun tidak akan mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

3. Koefisien regresi margin bank menunjukkan angka sebesar $-486,410$. Hal ini menunjukkan bahwa adanya perubahan negatif antara perubahan margin bank dengan perubahan pada volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Setiap peningkatan margin bank sebesar 1% akan menurunkan volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan sebesar Rp 7213,4779 juta.

5. Analisa Penulis

Dalam penelitian ini, penulis mengajukan hipotesis yaitu "Terdapat pengaruh inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan". Berdasarkan hasil perhitungan yang diperoleh bahwa hipotesis tersebut terbukti. Hal ini menunjukkan bahwa kenaikan pada margin bank akan menyebabkan penurunan pada volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Sehingga terjadi hubungan pengaruh yang negatif antara margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Akan tetapi, berdasarkan hasil perhitungan dari uji t di atas menggambarkan bahwa secara parsial tidak terjadi pengaruh yang signifikan antara inflasi terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.

a. Kemampuan Inflasi Mempengaruhi volumepembiayaan KPR Griya BSM Medan

Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan membuktikan bahwa secara parsial tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi dengan volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Luluk Chorida yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan di Bank Umum Syariah. Inflasi adalah kenaikan harga suatu barang secara keseluruhan dan secara terus menerus. Jika inflasi naik maka akan menaikkan harga-harga barang termasuk pada harga-harga bahan pembuatan rumah sehingga akan menaikkan harga jual dari perumahan itu sendiri.

Jika harga perumahan mengalami kenaikan, maka akan menyebabkan kondisi ekonomi yang tidak stabil sehingga kemampuan masyarakat untuk membeli rumah tersebut akan menurun walaupun melalui perantara jasa pihak perbankan syariah jika pendapatan mereka sendiri tidak mengalami peningkatan sebanding dengan peningkatan inflasi tersebut. Dalam penelitian ini, data inflasi yang digunakan adalah data inflasi dengan jenis inflasi ringan yang perubahannya kurang dari 10% per tahun. Hasil penelitian ini sejalan dengan teori yang ada bahwa inflasi yang masih di bawah 10% per tahun tidak mempengaruhi kondisi ekonomi. Kondisi ekonomi masih tetap stabil sehingga kemampuan daya beli masyarakat terhadap perumahan juga tetap stabil. Dengan stabilnya daya beli masyarakat, maka volume pembiayaan KPR Griya BSM yang akan disalurkan oleh pihak PT. Bank Syariah Mandiri KCP Petisah akan tetap stabil juga. Sehingga tidak adanya pengaruh yang signifikan jika inflasi kota Medan mengalami perubahan.

b. Kemampuan Margin Bank Mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan

Margin bank merupakan nilai fix yang akan diterima pihak bank syariah dari pembiayaan KPR dengan akad murabahah. Margin bank ini akan berubah setiap tahun dan memiliki kesamaan tingkat margin dalam satu daerah, atau margin mengalami perbedaan dari satu daerah ke daerah yang lain.

Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu secara parsial margin bank berpengaruh negatif dan signifikan terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Irwan Toha dan Luluk Chorida yang menyatakan bahwa margin bank memiliki pengaruh negatif secara signifikan terhadap penyaluran pembiayaan di Bank Umum Syariah. Sehingga besarnya margin bank yang ditawarkan akan mempengaruhi kemampuan atau kemauan pihak nasabah untuk melakukan pembiayaan KPR. Hal ini terjadi karena nasabah akan memilih margin bank yang lebih kecil dibandingkan dengan seluruh bank syariah yang ada di kota Medan. Selain kecil nilainya, nasabah akan lebih ringan dikenakan keuntungan

yang akan dibayarkan atas penggunaan jasa perbankan setiap bulan kepada pihak bank syariah. Margin bank yang rendah maka harga jual perumahan dari pihak bank syariah akan rendah. Dengan harga rendah maka permintaan nasabah terhadap rumah akan meningkat sehingga penyaluran pembiayaan KPR Griya BSM Medan oleh PT. Bank Syariah Mandiri KCP Petisah juga akan meningkat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Permasalahan pokok dalam penelitian ini, diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Inflasi dan margin bank yang secara bersama-sama menjelaskan pengaruh sebesar 59,7% sedangkan sisanya sebesar 40,3% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.
2. Hasil perhitungan F test dimana nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ yang menunjukkan nilai $24,041 > 3,267$ dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian hipotesis (H_a) terbukti benar. Artinya bahwa secara simultan terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi dan margin bank terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan.
3. Uji t statistik diperoleh bahwa variabel inflasi nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu menunjukkan nilai $1,743 < 2,042$ dan nilai signifikansi adalah $0,091 > 0,05$. Maka dalam hal ini hipotesis (H_o) terbukti benar. Sedangkan pada variabel margin bank nilai t_{hitung} sebesar $-6,956$ lebih kecil dari $-2,042$ atau $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-2,042$ dan nilai signifikansi adalah $0,000 < 0,05$, maka hipotesis (H_a) terbukti benar. Artinya bahwa secara parsial tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Hal ini disebabkan data inflasi yang digunakan adalah jenis inflasi ringan dan inflasi ringan tidak mempengaruhi permintaan konsumen termasuk volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan yang disalurkan oleh pihak PT. Bank Syariah Mandiri KCP Petisah. Sedangkan pada variabel margin bank terdapat pengaruh yang signifikan terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Sehingga perubahan tingkat margin bank akan mempengaruhi secara negatif terhadap volume pembiayaan KPR Griya BSM Medan. Semakin rendah margin bank yang ditetapkan, maka akan semakin rendah harga jual perumahan.

B. Saran

Hasil analisis yang telah dilakukan dan adanya beberapa keterbatasan dalam penelitian ini, maka ada saran-saran yang penulis berikan pada penelitian ini yaitu:

1. Bagi Peneliti Selanjutnya

Pada penelitian ini, variabel – variabel independen belum sepenuhnya mampu menjelaskan pengaruhnya terhadap variabel dependen. Diharapkan kepada penelitian selanjutnya agar menggunakan variabel independen lain yang secara teori merupakan faktor yang dapat mempengaruhi volume pembiayaan KPR Griya BSM sehingga dapat menambah cakupan yang lebih luas dan mendalam.

2. Bagi Pihak Perbankan

Diharapkan pihak perbankan dapat melihat secara teliti dan cermat mengenai apa-apa saja faktor yang mempengaruhi penyaluran volume pembiayaan KPR khususnya faktor yang memiliki pengaruh yang cukup besar. Sehingga jika terjadi pada perubahan-perubahan pada faktor-faktor tersebut, pihak bank syariah dapat mengambil keputusan atau melakukan kebijakan guna menjaga dan meningkatkan penyaluran volume pembiayaan KPR. Dengan demikian, laba bank syariah pun dapat terjaga khususnya yang berasal dari penyaluran pembiayaan KPR tersebut.

3. Perlunya diadakan pengenalan mengenai pembiayaan KPR yang diolah secara syariah guna mengembangkan ekonomi syariah dengan menarik masyarakat untuk mau melakukan pembiayaan KPR khususnya di Griya BSM Medan.

4. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa faktor margin bank berpengaruh lebih dari 50% dari volume pembiayaan KPR yang akan disalurkan. Untuk itu, kepada pihak BSM agar lebih memperhatikan nilai margin yang ditawarkan. Sehingga dengan margin yang rendah (dengan tidak menurunkan laba dari pembiayaan KPR), masyarakat mampu melakukan pembiayaan KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Islam Wacana Ulama dan cendikiawan*. Jakarta: Bank Indonesia, 1999.
- _____, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Az Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Blaang. C. Djemabut, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Indonesia: Yayasan Obor Indonesia, 1986.
- Depag RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Syamil Cipta Media, 2005.
- Efferin. Sujoko dkk, *Metode Penelitian Akuntansi*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2008.
- Gunawan dan Mega Wilastomo, *Memahami Ekonomi dengan Mudah*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2012.
- Huda. Nurul, dkk, *Ekonomi Makro Pendekatan Teoritis*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Karim. Adiwarmanto A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali, 2011.
- Khalwaty. Tajul, *Inflasi dan Solusinya*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- Kuncoro, Mudrajat, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi Edisi 3*, Jakarta: Erlangga, 2009.
- Mahmud, Syamsuddin. *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi dan Koperasi*, Jakarta: PT.Intermasa, 1986.
- Nopirin Ph D, *Ekonomi Moneter Edisi ke 1*, Yogyakarta: IKAPI, 1987
- Priyatno, Duwi. *Belajar Cepat Olah Data Statistik SPSS*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2012.
- Santoso, Singgih. *Statistik Parametrik Konsep dan Aplikasi dengan SPSS*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010.
- Soemitra. Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Suharyadi dan Purwanto, *Statistika Untuk Ekonomi dan Keuangan Modern*, Jakarta: Salemba Empat, 2004.

- Suliyanto, *Ekonometrika Terapan: Teori & Aplikasi dengan SPSS*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2011.
- Suseno dan Siti Aisyah, *Inflasi*, Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, Seri Kebanksentralan No. 22, 2009
- Sutojo, Siswanto. *Analisa Kredit Bank Umum*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995.
- Tarigan. Azhari Akmal, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi*, Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2012.
- Warman, Djohan. *Kredit Bank Alternatif Pembiayaan dan Pengajuan*, Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 2000.
- Wibowo, Edy dan Untung Hendy Widodo. *Mengapa Harus Memilih Bank Syariah?*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- BSM, volume pembiayaan KPR pada <http://www.bsm.co.id> di unduh 20 februari 2018
- <http://pkarya-ilmiah.um.ac.id/index.php/akutansi/article/view/7049.2010>. Diunduh pada tanggal 20 Februari 2018 jam 08:06,
- <http://www.simulasikredit.com/ln-kredit-rumah-syariah.php> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2018 jam 08:47,
- <http://digilib.uin-suka.ac.id/6604> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2018 jam 09.00, dan
- <http://www.republika.co.id/berita/konsultasi/klinik-syariah/11/06/06/lmcv2a-bagaimana-menentukan-margin-keuntungan-suatu-produk-yang-dibolehkan-syariah> Diunduh pada tanggal 20 Februari 2018 jam 09.56