

**PENGARUH PENERAPAN PERATURAN UANG MUKA
TERHADAP PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KPR
iB GRIYA DI BANK SUMUT KCS MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana pada Program Studi
Perbankan Syariah*

Oleh :

Fadhila Shafira Purba
NPM : 1501270009



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
M E D A N
2019**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Fadhila Shafira Purba
 NPM : 1501270009
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Jenjang : S1 (Strata Satu)
 Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag, MA
 Dosen Pembimbing : Selamat Pohan, S.Ag, MA
 Judul Skripsi : Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
4/3/2019	1) pusbaku Hasil Kerjasama. 2) mana Kursi owner uje? 3) signa pada mana uje		puberli dan lustrasi
8/3	Bab 4. pusbaku Apbdi		paralel
12/3	Bab 4. Data kelong typd. ced kuberli		?
14/3	Rec. ulh di bag. 14/3 2019		

Medan, 14-3-2019

Diketahui/Disetujui
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Pembimbing Skripsi

Selamat Pohan, S.Ag, MA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas & Terpercaya

Dia menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Fadhila Shafira Purba
Npm : 1501270009
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, 14 Maret 2019

Pembimbing Skripsi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

UMSU

Diketahui/ Disetujui Oleh:

Dekan
 Fakultas Agama Islam

Ketua Program
 Studi Perbankan Syariah

Dr. Muhammad Qorib, MA

Selamat Pohan, S. Ag, MA

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PENGARUH PENERAPAN PERATURAN UANG MUKA TERHADAP
PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KPR iB GRIYA DI
BANK SUMUT KCS MEDAN**

SKRIPSI

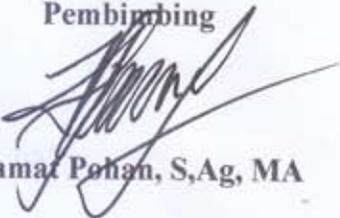
*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi
Perbankan Syariah*

Oleh:

Fadhila Shafira Purba
NPM: 1501270009

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

Pembimbing



Selamat Pohan, S,Ag, MA

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**PENGARUH PENERAPAN PERATURAN UANG MUKA TERHADAP
PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KPR iB GRIYA DI
BANK SUMUT KCS MEDAN**

Oleh:

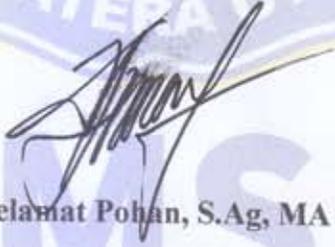
FADHILA SHAFIRA PURBA

NPM: 1501270009

*Telah Selesai Diberikan Bimbingan Dalam Penelitian Skripsi Sehingga
Naskah Skripsi ini Telah Memenuhi Syarat dan Dapat Disetujui
Untuk Dipertahankan Dalam Ujian Skripsi*

Medan, 11 Maret 2019

Pembimbing



Selamat Pohan, S.Ag, MA

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

Medan, 11 Maret 2019

Nomor : Istimewa

Lampiran : 3 (Tiga) eksemplar

Hal : Skripsi a. n. Fadhila Shafira Purba

Kepada Yth : Bapak Dekan Fakultas Agama Islam UMSU

Di-

Medan

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan memberi saran-saran perbaikan
Seluruhnya terhadap skripsi mahasiswa a. n. Fadhila Shafira
Purba yang berjudul :

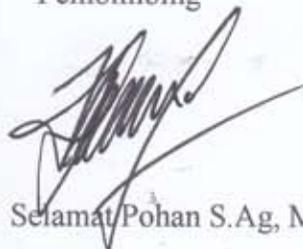
PENGARUH PENERAPAN PERATURAN UANG MUKA
TERHADAP PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KPR iB
GRIYA DI BANK SUMUT KCS MEDAN.

Maka kami berpendapat bahwa skripsi
ini dapat diterima dan diajukan pada sidang munaqasah untuk
mendapat Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Perbankan Syariah
pada Fakultas Agama Islam UMSU.

Demikian kami sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima
kasih

Wassalamualaikum Wr.Wb

Pembimbing



Selamat Pohan S. Ag, MA

SURAT KETERANGAN ORISINALITAS



Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Fadhila Shafira Purba
Npm : 1501270009
Semester : VIII
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa sekripsi dengan judul:

Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR IB Griya di Bank Sumut Kcs Medan merupakan karya hasil saya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa sekripsi ini hasil dari plagiarisme, maka saya bersedia bertindak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini di perbuat tanpa ada paksaan dari pihak maupun serta dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Medan , Maret 2019

Hormat Saya

Yang Membuat Pernyataan



Fadhila Shafira Purba

PERSEMBAHAN

Karya ilmiah ini kupersembahkan kepada kedua orangtuaku

Ayahanda Jayusman Purba

Ibunda Lely Andriani

Tak lekang selalu memberikan do'a kesuksesan &

Keberhasilan bagi diriku

Motto :

"Berangkat dengan penuh keyakinan, Berjalan dengan penuh keikhlasan dan Istigomah dalam menghadapi cobaan"

BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini telah di pertahankan di depan Tim Penguji Ujian Skripsi
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara oleh :

NAMA MAHASISWA : Fadhila Shafira purba

NPM : 1501270009

PROGRAM STUDI : Perbankan Syariah

HARI, TANGGAL : Selasa, 19 Maret 2019

WAKTU : 08.00 s.d selesai

TIM PENGUJI

PENGUJI I : Ainul Mardhiyah, SP, M.Si

PENGUJI II : Riyan Pradesyah, SE.Sy, M.EI

PANITIA PENGUJI

Ketua

Dr. Muhammad Qorib, MA

Sekretaris

Zailani, S.PdI, MA

Pedoman Literasi Arab

Berikut ini adalah pedoman transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia yang tertulis di Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Konsonan				Nama	Translit erasi	Nama
Akhi r	Tenga h	Awa l	Tung gal			
		ا		Alif	Tidak dilambangkan	
ب	ب	ب	ب	Ba	B/b	Be
ت	ت	ت	ت	Te	T/t	Te
ث	ث	ث	ث	Ṡa	Ṡ/s	Es (dengan titik di atas)
ج	ج	ج	ج	Jim	J/j	Je
ح	ح	ح	ح	Ha	H/h	Ha (dengan titik di bawah)
خ	خ	خ	خ	Kha	Kh/kh	Ka dan ha
د		د		Dal	D/d	De
ذ		ذ		Ḍal	Ḍ/Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر		ر		Ra	R/r	Er
ز		ز		Zai	Z/z	Zet
س	س	س	س	Sin	S/s	Es
ش	ش	ش	ش	Syin	Sy/sy	Es dan ye
ص	ص	ص	ص	Sad	S/s	Es (dengan titik di bawah)
ض	ض	ض	ض	Ḍad	Ḍ/Ḍ	De (dengan titik di bawah)

ط	ظ	ظ	ظ	Ta	T/t	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ظ	ظ	ظ	Za	Z/z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	ع	ع	ع	'Ain	'	Apostrof terbalik
غ	غ	غ	غ	Gain	G/g	Ge
ف	ف	ف	ف	Fa	F/f	Ef
ق	ق	ق	ق	Qof	Q/q	Qi
ك	ك	ك	ك	Kaf	K/k	Ka
ل	ل	ل	ل	Lam	L/l	El
م	م	م	م	Min	M/m	Em
ن	ن	ن	ن	Nun	N/n	En
و		و		Wau	W/w	We
ه	ه	ه	ه	Ha	H/h	Ha
ء				Hamzah	'	Apostrof
ي	ي	ي	ي	Ya	Y/y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak ditengah atau diakhir, maka ditulis dengan tanda apostrof (').

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monofong dan vokal rangkap atau difong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda diakritik atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Vokal	Nama	Trans.	Nama
أ	<i>Fathah</i>	A/a	A
إ	<i>Kasrah</i>	I/i	I
أ	<i>Dammah</i>	U/u	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Vokal rangkap	Nama	Trans.	Nama
آي	<i>Fathah dan ya'</i>	Ai/ai	A dan I
أو	<i>fathoh dan wau</i>	Au/au	A dan u

Contoh

كَيْفَ *Kaifa*

حَوْلَ *Haula*

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Vokal panjang	Nama	Trans.	Nama
آ	<i>Fathoh dan alif</i>	ā	a dan garis di atas
إِ	<i>Fathoh dan alif maqṣūrah</i>		
يِ	<i>Kasrah dan ya</i>	ī	i dan garis di atas
وُ	<i>Dammah dan wau</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh

عَيْنَ *Māna*

رَمَى *Ramā*

قِيلَ *Qīla*

يَمُوتُ *Yamūtu*

D. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* (ة atau ة) ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah *t* sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah *h*.

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bucan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *h*. Contoh:

روضۃ الأطفال *Raudah al-afṭāl*

المدینة الفدویة *Al-madinah al-fudūyah*

الحکمة *Al-hikmah*

E. *Syaddah*

Huruf konsonan yang memiliki tanda *syaddah* atau *tasydid*, yang dalam abjad Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda). Contoh:

رَبَّنَا *Rabbānā*

نَجِّنَا *Najjānā*

الْحَقُّ *Al-Haqq*

الْحَجُّ *Al-Hajj*

نُعْم *Nu''ima*

عَدُوُّ *Adūw*

Jika huruf **ي** bertasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (**يَ**), maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah **ī**. Contoh:

عِيٌّ *'Alī*
عَرَبِيٌّ *'Arabī*

F. Kata sandang

Kata sandang dalam abjad Arab dilambangkan dengan huruf **ل** (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, **al-**, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contoh:

الشَّمْسُ *Al-Syamsu* (bukan *asy-syamsu*)
الزَّلْزَلَةُ *Al-Zalzalah* (bukan *az-zalzalah*)
الفَلْسَافَةُ *Al-Falsafah*
بِلَادٌ *Al-Bilād*

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contoh:

تَاوْرُوتٌ	<i>Ta 'murūta</i>
النَّوْءُ	<i>An-Nau'</i>

سنة	Syai'in
أميرت	Umirtu

H. Penulisan kata Arab yang lazim digunakan dalam bahasa Indonesia

Kata, istilah, atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah, atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah, atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata 'Alquran' (dari al-Qur'ān), 'Sunnah,' 'khusus,' dan 'umum.' Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh, contoh:

- Fi Zillāl al-Qur'ān,
- Al-Sunnah qabl al-tadwīn, dan
- Al-'Ibārāt bi 'umūm al-lafz la bi khusūṣ al-sabāb.

I. Lafz al-Jalalah

Lafz al-jalalah (lafal kemuliaan) "Allah" (الله) yang didahului partikel seperti huruf *jaaz* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah* (*hamzah wasal*). Contoh:

بِسْمِ اللَّهِ *Dīnullāh* اللهُ *Billāh*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf *t*. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *Hum fi rahmatillāh*

J. Huruf kapital

Walaupun sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf

ABSTRAK

Fadhila Shafira Purba, 1501270009, Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan, Pembimbing Selamat Pohan, S.Ag, MA

Penelitian ini Penelitian ini meneliti tentang Pengaruh penerapan peraturan uang muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan, penelitian ini menggunakan data primer dengan metode angket yang di peroleh langsung dari karyawan PT. Bank Sumut KCS Medan. Model yang digunakandalam penelitian ini adalah analisis regresi linier sederhana.

Hasilnya menunjukkan bahwa ada pengaruh peraturan uang muka terhadap pembiayaan KPR pada PT. Bank Sumut KCS Medan maka berdasarkan ketentuan uji parsial dapat disimpulkan hipotesis nol (H_0) diterima yang berarti secara parsial peraturan uang muka (X) mempengaruhi pembiayaan KPR (Y) dan H_a ditolak.

Kata Kunci : Penerapan Peraturan Uang Muka, Pertumbuhan Pembiayaan KPR.

ABSTRACT

Fadhila Shafira Purba, 1501270009, Effect of the Application of the Advance Regulation on the Growth of KPR iB Griya Financing at the KCS North Sumatra Bank Medan, Preceptor Selamat Pohan, S.Ag, MA.

This study examines the effect of applying the down payment regulation on the growth of KPR iB Griya Financing at KCS North Sumatra Bank Medan, this study uses primary data with a questionnaire method obtained directly from employees of PT. KCS North Sumatra Bank Medan. The model used in this study is simple linear regression analysis.

The results show that there is an influence on the down payment regulation on mortgage financing at PT. KCS North Sumatra Bank Medan then based on the provisions of the partial test it can be concluded the null hypothesis (H_0) is accepted which means that partially the down payment rule (X) affects the financing of KPR (Y) and H_a is rejected.

Keywords: *Application of Down Payment Rules, Growth in Mortgage Financing.*

KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji Syukur kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, serta shalawat dan salam kepada nabi Muhammad SAW yang telah menjadi suri tauladan bagi semua pihak.

Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang berjudul **“Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan”**.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, untuk itu penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta yaitu Ayahanda Jayusman Purba dan Ibunda Lely Andriani yang selalu memberikan dukungan berupa doa, motivasi dan juga dukungan moril maupun materil kepada penulis.
2. Buat kakak tersayang Nur Fadhina Rahma Purba, dan Adinda Silvi Maulidha Pasha Purba.
3. Bapak Dr.Agussani, M. AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Dr.Muhammad Qorib M. A. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Zailani. S.Pd.I, MA Selaku Wakil Dekan I Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Munawir Pasaribu, S. Pd.I, MA Selaku Wakil Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

7. Bapak Selamat Pohan S.Ag, MA sebagai Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara..
8. Bapak Riyan Pradesyah, SE. Sy, MEI selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
9. Bapak Selamat Pohan, S.Ag, MA Dosen Pembimbing Skripsi yang ikut membantu dan membimbing penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh staf dosen Fakultas Agama Islam Prodi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang selama ini telah banyak sekali memberikan ilmu kepada penulis terutama dalam menuntut ilmu dikampus ini.
11. Seluruh staff Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara salah satunya bagian administrasi atau biro Fakultas Agama Islam Prodi Perbankan Syariah yang telah membantu dalam berbagai urusan selama penulis menjalankan perkuliahan.
12. Seluruh teman-teman perbankan syariah stambuk 2015 khususnya kelas A Pagi.

Demikianlah kata pengantar ini penulis sampaikan, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.Amin

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Medan, 2019

Fadhila Shafira Purba

1501270009

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Sistematika Penulisan	6
BAB II LANDASAN TEORITIS	7
A. Kajian Pustaka	7
1. Pembiayaan Bank Syariah.....	7
2. Jenis-jenis Pembiayaan Syariah Pembiayaan Bank Syariah	9
3. Penerapan Peraturan Uang Muka	10
4. Aspek –Aspek Hukum Yang Perlu Diperhatikan Dalam Proses Pemberian Pembiayaan KPR	12
5. Pembiayaan KPR Syariah.....	21
a. <i>Murabahah</i>	22
b. Rukun Akad <i>Murabahah</i>	24
c. Macam-macam <i>Murabahah</i>	26
d. Syarat Sah Jual Beli <i>Murabahah</i>	26
e. Skema KPR ib Griya <i>Murabahah</i>	28
6. Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya.....	29
B. Penelitian Terdahulu	30
C. Kerangka Berpikir	33
D. Hipotesis	33

BAB III	METODELOGI PENELITIAN	34
	A. Pendekatan Penelitian.....	34
	B. Defenisi Operasional	34
	C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	34
	D. Populasi dan Sampel	35
	E. Jenis dan Sumber Data	36
	F. Teknik Pengumpulan Data	37
	G. Indikator Penelitian	37
	H. Teknik Analisis Data	38
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
	A. Deskripsi Institusi	41
	B. Deskripsi Karakteristik Responden	44
	C. Penyajian Data	46
	D. Analisis Data	49
	E. Pembahasan	56
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	58
	A. Kesimpulan.....	58
	B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
Tabel I.1	Data Pembiayaan dan pertumbuhan KPR.....	3
Tabel I.2	Penetapan Uang Muka KPR	4
Tabel II.1	Jenis Akad KPR Yang Digunakan dalam Produk KPR.....	27
Tabel II.2	Penelitian Terdahulu	31
Tabel III.1	Pelaksanaan Waktu Penelitian	35
Tabel III.2	Indikator Penelitian Variabel X	37
Tabel III.3	Indikator Penelitian Variabel Y	37
Tabel IV.1	Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	45
Tabel IV.2	Distribusi Responden Berdasarkan Usia	45
Tabel IV.3	Distribusi Responden Berdasarkan Pendidikan	46
Tabel IV.4	Distribusi Responden Berdasarkan Masa Kerja	46
Tabel IV.5	Skor angket untuk Variabel X (Peraturan Uang Muka)	47
Tabel IV.6	Skor angket untuk Variabel Y (Pertumbuhan Pembiayaan KPR)	48
Tabel IV.7	Uji Validitas Instrumen Peraturan Uang Muka (X)	49
Tabel IV.8	Uji Validitas Instrumen Pertumbuhan Pembiayaan KPR (Y) ...	49
Tabel IV.9	Uji Reliabilitas Instrumen Peraturan Uang Muka (X)	50
Tabel IV.10	Uji Reliabilitas Instrumen Pertumbuhan Pembiayaan KPR (Y)	50
Tabel IV.11	Uji Kolmogorov	51
Tabel IV.12	Uji Glesjer	52
Tabel IV.13	Koefisien Regresi Linier Sederhana	54
Tabel IV.14	Uji Parsial	55
Tabel IV.15	Uji Koefisien Sederhana	56

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
Gambar II.1	Skema KPR iB Griya <i>Murabahah</i>	27
Gambar II.2	Kerangka Berpikir	33
Gambar IV.1	Logo Perusahaan	44
Gambar IV.2	Normal P-Plot	52
Gambar IV.3	Heteroskedastisitas	53

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan satu diantara jantung perekonomian dunia, Dunia perbankan di tuntut untuk mampu menjadi perantara keuangan (*Financial intermediaries*) bagi kelompok menabung yang memiliki surplus dana dengan kelompok peminjam yang membutuhkan dana guna menstabilkan perekonomian dan meningkatkan taraf hidup bagi masyarakat banyak. Bank juga merupakan “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara.¹ Perkembangan perbankan syariah telah memberikan dampak yang positif bagi masyarakat. Dimana perbankan syariah memiliki produk yang unggul seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Masyarakat yang membutuhkan akan tempat tinggal (rumah) dengan menggunakan cara cicilan maka, peran perbankan sangat penting. Secara pada perbankan merupakan sebuah lembaga yang melaksanakan kegiatan tiga fungsi utama yaitu utama dalam menjalankan system operasionalnya, antara lain menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, yang artinya bank sebagai lembaga sebuah perantara antar pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang. Begitu juga dengan bank syariah juga berfungsi sebagai lembaga *mediary*, dimana dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang telah mengatur kegiatan bank operasional syariah. Prinsip dasar kegiatan inilah yang akan dijadikan sebagai landasan dalam pengembangan semua produk-produk yang ada di bank syariah sehingga, sangat dibutuhkan atas dukungan kepercayaan supaya produk-produk yang ada pada perbankan syariah dapat berjalan dan berkembang sebagai mana agar tujuan dan target dapat tercapai dengan baik.

Munculnya perbankan syariah telah macu pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah sejalan dengan lahirnya beberapa bank syariah, produk-produk bank syariah mulai diminati oleh masyarakat sebagai *alternative* dari produk bank konvensional. Begitu pula

¹ Dr. Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan (Jakarta 16 Juni 2014) hal.3

dengan produk pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) yang diberikan oleh perbankan syariah, mulai banyak diminati oleh masyarakat, menggantikan kredit pemilikan rumah (KPR) pada perbankan konvensional.

Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik . Kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah atau hunian yang sangat dibutuhkan oleh semua manusia dalam kehidupannya. Mayoritas dari masyarakat saat ini memiliki rumah dengan cara diangsur atau dicicil karena tidak sedikit dari masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai dengan harga yang semakin mahal atau semakin tinggi. Banyaknya masyarakat yang memiliki kredit untuk dapat membeli rumah yang diinginkan pada sebuah bank dari pada menabung. Hal ini dikarenakan membeli dan memiliki rumah secara kredit memberikan kemudahan pada kebanyakan masyarakat untuk dapat memiliki rumah dibandingkan dengan membeli rumah secara tunai. Sehingga permintaan kebutuhan akan kredit rumah pada masyarakat yang semakin banyak dengan jumlah pertumbuhan penduduknya yang semakin meningkat. Maka, pihak bank mengeluarkan produk-produk dalam melakukan pembiayaan seperti KPR (Kredit kepemilikan Rumah).

Uang muka adalah uang atau harga yang dibayarkan di awal transaksi jual beli sebagai tanda bahwa harga transaksi jual beli tersebut telah disepakati kedua belah pihak. Keberadaan uang muka atau down payment adalah sebuah keniscayaan bagi suatu pembiayaan atau kredit bagi kepemilikan rumah (KPR). Biasanya, bank akan memberikan pinjaman sebesar kebutuhan dengan catatan memberikan DP sekitar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan. Keharusan pemilik usaha untuk menyediakan dana pendamping sebesar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan ini, sesungguhnya sama dengan perlunya DP dalam Kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah.

Bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam. Bank juga menetapkan uang muka (down payment) pada angsuran kredit pemilikan rumah (KPR), dengan adanya penerapan peraturan uang muka (down payment) nasabah merasa terbebani. Bank sumut syariah juga menerapkan beberapa syarat untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah salah satunya adalah uang muka (down payment), dengan uang muka (down payment) yang cukup tinggi membuat nasabah menjadi merasa keberatan

karena dampak yang ditimbulkan pada nasabah adalah semakin rendahnya pertumbuhan pembiayaan.

Pada dunia perbankan dalam KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) jika uang muka atau down payment yang ditetapkan oleh pihak bank kecil maka dampak yang ditimbulkan adalah semakin besarnya pertumbuhan kredit untuk pihak bank dan mengakibatkan semakin besarnya resiko yang diterima oleh pihak bank karena disebabkan oleh semakin lamanya angsuran kredit. Jika uang muka atau down payment yang diberikan oleh pihak bank cenderung tinggi maka dampak yang ditimbulkan adalah semakin rendahnya pertumbuhan pemberian kredit. Pihak otoritas jasa keuangan (OJK) pun juga mengeluarkan kebijakan mengenai penerapan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPRS) pada perbankan syariah dan unit usaha syariah yang diatur dalam PBI 10/17/PBI/2008 dan PBI No 13/23/PBI/2011. Dalam peraturan tersebut yang telah diterbitkan supaya dalam rangka kehati-hatian bagi bank umum maupun unit usaha syariah yang melakukan penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) (PBI).

Kredit menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.² Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang 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.³

Tabel I.1
Data Pembiayaan dan Pertumbuhan KPR
(Jutaan Rupiah)

Tahun	Pembiayaan KPR	Pertumbuhan KPR
2014	3.965.543	7,75 %
2015	4.491.697	7,5 %
2016	5.053.764	8,59 %
2017	5.904.751	10,41 %

*Sumber : OJK, Otoritas Jasa Keuangan*⁴

² Dr. Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan (Jakarta 16 Juni 2014) hal.113

³ *Ibid* hal.114

⁴ www.OJK.co.id

Dari Tabel I.1 dapat dilihat bahwa pembiayaan KPR dari tahun 2014 hingga 2017 mengalami kenaikan. Pertumbuhan KPR juga mengalami kenaikan, hanya pada tahun 2015 pertumbuhan KPR menurun dari 7,75 % menjadi 2,5 %.

Tabel I.2
Penetapan Uang Muka KPR

Tahun	Penetapan Uang Muka
2014	20 %
2015	15 %
2016	15 %
2017	15 %

Sumber : OJK, Otoritas Jasa Keuangan

Dari Tabel I.2 dapat dilihat bahwa penetapan uang muka/dp KPR mengalami penurunan, sehingga dapat meringankan para pembeli yang ingin melakukan KPR di bank-bank syariah di Indonesia.

Bank Sumut syariah dalam memberikan uang muka (down payment) bagi nasabah maka uang mukanya bagi bank dapat menghambat pertumbuhan pembiayaan KPR. Kebijakan Bank Sumut Syariah KCS Medan terhadap penerapan uang muka belum tersosialisasi dengan baik. Bank syariah ini memiliki tata cara dalam beroperasinya yang berpacu pada ketentuan-ketentuan Al-qur'an dan Hadits. Bank syariah juga menjalankan kegiatan usaha yang sesuai dengan prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari bank umum syariah dan unit usaha syariah. Salah satu fasilitas yang diberikan bank syariah dan unit usaha syariah pada kebutuhan masyarakat adalah memberikan pelayanan pembiayaan kongsi kredit kepemilikan rumah syariah (KPRS) untuk membiayai dalam membeli rumah atau gedung baik baru, bekas, dan renovasi, pembangunan rumah, pembelian apartemen dan lain sebagainya. Sehingga adanya KPR (pembiayaan) pada bank syariah pada kebutuhan masyarakat sangat membantu dalam pemenuhan kebutuhan pokok pada kegiatan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “ **Pengaruh penerapan peraturan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR IB Griya di Bank Sumut KCS Medan**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan KPR mengalami kenaikan dari tahun 2014-2017.
2. Pertumbuhan KPR setiap tahun meningkat, hanya pada tahun 2015 saja yang mengalami penurunan.
3. Penetapan uang muka mengalami penurunan hingga 5 % dari penetapan sebelumnya.
4. Kebijakan yang diterapkan bank sumut KCS Medan terhadap penerapan uang muka belum tersosialisasi dengan baik.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah penerapan uang muka berpengaruh terhadap Pertumbuhan Perkembangan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan?
2. Apakah pembiayaan KPR iB Griya berpengaruh terhadap pertumbuhan KPR iB Griya di bank sumut KCS Medan?

D. Tujuan penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka dapat ditetapkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah penerapan uang muka berpengaruh terhadap Pertumbuhan Perkembangan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan.
2. Untuk mengetahui apakah pembiayaan KPR iB Griya berpengaruh terhadap pertumbuhan KPR iB Griya di bank sumut KCS Medan.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan adalah

- a. Bagi penulis: penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan tentang perbankan syariah. Sebagai alat ukur untuk menambah pengetahuan secara praktis mengenai penerapan uang muka terhadap pertumbuhan KPR.

- b. Bagi Akademisi : dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi bacaan untuk menambah wawasan pengetahuan perbankan syariah khususnya dalam kaitan dengan penerapan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR dan dapat juga digunakan sebagai referensi bagi peneliti yang ingin mengembangkan penelitian ini lebih lanjut.
- c. Bagi Mahasiswa : dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mahasiswa ekonomi perbankan syariah

F. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan sistematika yang terdiri dari beberapa bab atau bagian yaitu:

BAB 1 : PENDAHULUAN

BAB ini menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORETIS

BAB ini membahas mengenai deskripsi teori, penelitian yang relevan, kerangka berfikir, hipotesis.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

BAB ini membahas mengenai metode penelitian, lokasi dan waktu penelitian, populasi sampel, variabel penelitian, definisi operasional variabel, teknik pengumpulan data, instrument penelitian, teknik analisis data.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Kajian Pustaka

1. Pembiayaan Bank Syariah

Menurut M. Syafi'i Antonio, dalam bukunya yang berjudul "Bank Syariah dan Teori Praktek". Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisit unit. Menurut Veithzal Rival dan Arifin dalam bukunya yang berjudul "Islamic Banking", Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁵

- a. Transaksi dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang mudharabah, salam, dan istishna'
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk Qard, dan e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Pembiayaan syariah secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya.

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dan lembaga keuangan lainnya contohnya BMT dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat lagi bank syariah maupun BMT, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.⁶ Sehingga kerugian dapat terhindar.

⁵ Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010, hal.78.

⁶ Ismail, Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana, 2011, hal.105.

2. Jenis-jenis Pembiayaan Syariah

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁷

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produktif, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Bank syariah memiliki sistem pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang defisit. Pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:

- a. Pembiayaan berdasarkan penggunaannya :
 - 1) Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu peningkatan 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.⁸
- b. Pembiayaan menurut keperluannya :
 - 1) Pembiayaan modal kerja, adalah pembiayaan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan baku/mentah, bahan penolong/pembantu, barang dagangan, eksploitasi barang modal, piutang, dan lain-lain.⁹ Artinya pembiayaan modal kerja ini bertujuan untuk peningkatan produksi baik dalam peningkatan produksi baik dalam peningkatan jumlah produksi maupun mutu produksi dan untuk keperluan perdagangan dari suatu barang dalam bentuk pembuatan hasil produksi yang baru.

⁷ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hal.160.

⁸*Ibid*, hal.161

⁹Veitzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi* Ed.1 Cet. 1. Jakarta: Bumi Aksara, 2010, hal 718.

2) Pembiayaan investasi adalah pembiayaan (berjangka, menengah, atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modrenisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru,. Pembiayaan investasi ini penggunaannya untuk pembelian/pengadaan barang-barang modal.¹⁰

c. Pembiayaan menurut prinsip akad :

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

a) Pembiayaan *Murabahah* adalah suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dengan keuntungan (margin) telah disepakati diawal perjanjian.

b) Pembiayaan *Salam* adalah bentuk jual beli dengan pembayaran di muka dan penyerahan barang dikemudian hari dengan harga, spesifikasi, jumlah, tanggal, dan penyerahan yang jelas serta disepakati sebelum dalam perjanjian.

c) Pembiayaan *Istishna* adalah akad jual-beli cicilan pula seperti transaksi murabahah. Namun berbeda dengan murabahah yang dimana barang diserahkan dimukasedangkan ungnya dibayar cicilan, dalam jual-beli istishna barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan.

2. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan ini meliputi :

a) Pembiayaan *Mudharabah* adalah sistem kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) kebutuhan modal, sedangkan customer sebagai pengelola (*mudharib*) mengajukan permohonan pembiayaan dan untuk ini sebagai pengelola (*mudharib*) menyediakan keahliannya.

b) Pembiayaan *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih, dimana masing-masing pihak menyertakan

¹⁰*Ibid*, hal. 720

dan menyetorkan modalnya dengan pembagian keuntungan dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan.

3. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan :
 - a) Pembiayaan *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.
 - b) Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan.

3. Penerapan Peraturan Uang Muka

Seiring meningkatnya permintaan masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), maka diperlukan kehati-hatian dari pihak perbankan dalam penyaluran KPR dan KKB mengingat pertumbuhan kedua jenis kredit tersebut yang sangat signifikan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank.

Sementara dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar. Oleh karena itu, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran *Loan to Value* (LTV) untuk KPR dan *Down Payment* (DP) untuk KKB sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor.

Bila melihat aturan sebelumnya yang tercantum dalam Peraturan BI (PBI) Nomor: 18/16/PBI/2016 tentang Rasio LTV untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value (FTV) untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk

Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, uang muka KPR kepemilikan rumah pertama di bank konvensional sebesar 15 persen. Sementara, uang muka di bank syariah sebesar 10 persen. Sedangkan untuk rumah kedua sebesar 20 persen untuk rumah bertipe di atas 70 meter persegi. Dan 15 persen jika rumahnya bertipe di bawah 21 hingga tipe 70 meter persegi. Untuk rumah ketiga, DP ditetapkan 25 persen untuk rumah di atas tipe 70 meter persegi dan 20 persen untuk rumah di bawah tipe 21 hingga tipe 70 meter persegi.

Dengan aturan baru ini, perbankan dapat menentukan sendiri besaran uang muka KPR dengan mempertimbangkan likuiditasnya dan portofolio debitur. Bahkan, kata Filiani, perbankan dapat menetapkan uang muka KPR hingga 0 persen. Melalui kebijakan ini, BI akan memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama sesuai dengan analisa bank terhadap debiturnya dan kebijakan manajemen risiko masing-masing bank.

BI juga menjelaskan dalam menetapkan besaran LTV kepada debiturnya tersebut, bank harus memperhatikan pula aspek prudensial dalam penerapannya, sehingga hanya bank yang memiliki NPL total kredit net di bawah 5 persen dan NPL KPR *gross* kurang 5 persen yang dapat memanfaatkan pelonggaran ini. Sejak awal penerbitan ketentuan, kebijakan LTV/FTV juga telah mengecualikan program perumahan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Sehubungan dengan risiko melonjaknya kredit macet atau *non performing loan* (NPL), BI juga menilai saat ini kondisi perbankan masih dalam batas aman. BI menjelaskan NPL pada sektor properti residen masih terjaga dalam dua tahun terakhir. “BI lihat NPL nya konstruksi memang ada kenaikan, tapi KPR masih *manage* dari 2,77 persen pada Agustus 2016 jadi 2,87 pada Mei 2018.”¹¹

Dengan kebijakan tersebut, BI meyakini perekonomian nasional juga akan tumbuh. BI mencontohkan saat kebijakan pelonggaran uang muka KPR pada 2015 dan 2016 silam berhasil meningkatkan pertumbuhan KPR baru dari 6,21 persen menjadi lebih 12 persen hingga saat ini. Selain melonggarkan uang muka KPR, BI juga memperlonggar fasilitas kredit dan pembiayaan melalui mekanisme inden menjadi maksimal lima fasilitas tanpa melihat urutan. BI menjelaskan dengan kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan investasi properti.

¹¹ Asisten Gubernur Kepala Departemen Kebijakan Makroprudensial BI, Filianingsih Hendarta

BI juga menetapkan ketentuan baru skema pembiayaan rumah tapak/ruko/rukan dari maksimal pencarian kumulatif menjadi 30 persen dari plafon dengan syarat fondasi setelah akad kredit. Kemudian maksimal pencarian kumulatif sampai dengan 50 persen dari plafon dengan syarat fondasi telah selesai. Lalu maksimal pencarian kumulatif sampai dengan 90 persen dari plafon dengan syarat tutup atap telah selesai. Terakhir, maksimal pencarian kumulatif sampai 100 persen dengan syarat penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang telah dilengkapi dengan Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Keterangan *covernote*.

BI juga mewajibkan bank untuk memastikan setiap transaksi dalam rangka pemberian kredit termasuk uang muka dan pencarian bertahap harus dilakukan melalui rekening bank dari debitur dan pengembang/penjual properti.¹²

4. Aspek –Aspek Hukum Yang Perlu Diperhatikan Dalam Proses Pemberian Pembiayaan KPR

Aspek – aspek hukum yang seyogianya dipenuhi dalam proses pemberian pembiayaan berdasarkan tahapan yang lazim dilakukan oleh perbankan adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini.¹³

1. Tahap Pengajuan Aplikasi Pembiayaan Oleh Calon Nasabah Penerima Fasilitas

Sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, maka permohonan atau aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut disebutkan jumlah maksimum pembiayaan yang diperlukan dan tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan tersebut akan menentukan jenis pembiayaan yang diberikan, misalnya apakah pembiayaan yang dimohon itu merupakan pembiayaan modal kerja dan/atau pembiayaan investasi. Juga pembiayaan yang akan diberikan tersebut harus sesuai dengan kegiatan usaha nasabah yang bersangkutan, jika nasabah tersebut berbentuk badan hukum, maka tujuan dan kegiatan usaha badan hukum

¹²<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5b3a238dbadec/aturan-relaksasi-perbankan-bebas-tentukan-uang-muka-kpr-asalkan>.

¹³Wangsawidjaja, *Pembiayaan ...*, hal. 104-114.

tersebut harus sesuai dengan anggaran dasar perseroan dan sesuai dengan izin usaha dari instansi yang berwenang.

Ada kalanya bank telah menyediakan formulir khusus untuk permohonan atau aplikasi pembiayaan. Dalam praktik, bank selalu mensyaratkan adanya data pendukung sebagai lampiran dari aplikasi permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, antara lain berupa data yuridis terkini, meliputi anggaran dasar atau akta pendirian perusahaan berikut perubahannya, susunan pengurus dan komisaris, izin-izin dari instansi yang berwenang, dan bukti-bukti kepemilikan agunan. Disamping itu, juga dipersyaratkan adanya data pendukung lain dalam periode tertentu yang tak kalah penting, yaitu data finansial, data pemasaran, dan data produksi dari perusahaan calon nasabah penerima fasilitas.

Permohonan tertulis dari calon nasabah berikut data pendukung tersebut diatas, merupakan bahan penilaian yang akan dilakukan oleh petugas bank secara seksama sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah tentang Kelayakan Penyaluran Dana.

2. Tahap Analisis Data yang Diajukan Oleh Calon Nasabah Penerima Fasilitas

Data yang diajukan oleh calon nasabah penerima fasilitas kepada bank dianalisis oleh petugas analisis pembiayaan sesuai dengan prosedur pembiayaan yang tercantumkan dalam buku manual (standar operating procedure) pembiayaan pada bank yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Yang dimaksud dengan Bank Umum dalam pasal 1 angka 3 UU Perbankan adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berkaitan dengan pedoman perkreditan tersebut, sebelumnya Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran No.27/7/UPPB perihal Kewajiban Penyusupan dan Surat Keputusan No. 27/162/KEP/DIR tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, masing – masing tanggal 31 Maret 1995. Kedua ketentuan Bank Indonesia tersebut mewajibkan Bank Umum untuk memiliki Kebijakan Perkreditan Bank secara tertulis. Apabila kita menyimak

Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Bank Umum Syariah juga wajib memiliki pedoman Kebijakan Pembiayaan Bank secara tertulis.¹⁴

Dalam analisis menyangkut aspek legal, proses analisis dilakukan oleh petugas analisis pembiayaan bersama – sama dengan petugas bagian hukum di bank syariah yang bersangkutan (*in-house lawyer*). Sayangnya hal tersebut diatas tidak selalu dapat dilakukan karena tidak setiap cabang bank syariah mempunyai tenaga yuris sehingga aspek legal tersebut dinilai oleh analis nonyuris. Apabila tidak ada tenaga yuris, sebaiknya analis bank syariah mendapat pelatihan legal aspek dari transaksi perbankan yang bersangkutan dari yuridis yang berpengalaman dalam transaksi perbankan.

Untuk aspek legal yang dinilai rumit (*complicated*) dapat dimintakan bantuan konsultan hukum yang independen untuk memberikan pendapat dan advis hukum (*legal opinion dan legal advice*). Misalnya, calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan menyampaikan rencana agunan berupa piutang dagang dan pesawat udara. Sampai dengan saat buku ini ditulis, piutang dagang (*dain*) belum ada PBI dan fatwanya sehingga belum dapat dijadikan agunan bagi bank syariah.

Begitu juga pesawat udara belum ada kepastian mengenai prosedur dan tata cara pembukuan hipoteknya, walaupun dalam praktik sudah ada yang dicatatkan pada Ditjen Perhubungan Udara. Apabila hal tersebut terjadi, maka kepada calon nasabah yang bersangkutan perlu disampaikan secara jelas dan bijak sehingga tidak menimbulkan kekecewaan, atau yang bersangkutan dapat menyerahkan agunan lain yang dapat diikat secara sempurna dan marketable.

Begitu juga untuk aspek nonlegal, untuk pembiayaan yang relatif besar, pada umumnya bank mensyaratkan adanya pihak konsultan yang independen untuk validasi data pendukung tersebut (misalnya neraca dan daftar rugi laba harus telah diaudit oleh Akuntan Publik, tanah dan bangunan sebagai agunan pembiayaan harus ditaksasi oleh *appraisal independent*).

¹⁴Pasal 34 ayat (2) UU Perbankan Syariah, yang mewajibkan bank syariah dan UUS untuk menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggung jawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Pihak – pihak independen yang memberikan jasa konsultasi kepada bank syariah tersebut, seperti akuntan publik, penilai, dan konsultan hukum disebut sebagai pihak terafiliasi.¹⁵

Analisis terhadap kewenangan bertindak dari subjek akad (calon nasabah penerima fasilitas), apakah yang bersangkutan bertindak selaku pribadi (perorangan), sebagai pengurus dari suatu badan hukum, atau sebagai kuasa, juga penting dilakukan. Lazimnya identitas pribadi cukup menggunakan Kartu Tanda Penduduk (KTP), identitas badan hukum diperlukan Akta Anggaran Dasar Perusahaan yang terbaru dan telah di umumkan dalam Berita Negara beserta identitas masing – masing pengurus dan komisaris perseroan. Dalam hal yang bersangkutan bertindak sebagai kuasa diperlukan identitas pemberi dan penerima kuasa, serta dimintakan surat kuasa yang sebaiknya dibuat secara notariil.

Verifikasi terhadap identitas masih berlaku, jangan sekali – kali dilakukan hanya berdasarkan fotokopi. Bank dapat menyimpan fotokopi setelah dicocokkan dengan aslinya, fotokopi tersebut diberi catatan “sesuai dengan aslinya” dan diparaf oleh petugas bank. Begitu juga terhadap legalitas dari kegiatan usaha calon nasabah penerima fasilitas, berupa izin-izin perusahaan, seperti Surat Izin Tempat Usaha dan Surat Izin Perdagangan apakah masih berlaku dan sesuai dengan kegiatan usaha perusahaan sebagaimana tercantum dalam akta pendirian dan/atau anggaran dasar perusahaan dan tidak boleh bertentangan undang – undang dan ketertiban umum.¹⁶

Untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi di kemudian hari maka bank wajib melakukan verifikasi mengenai kebenaran dan keabsahan data yang diajukan oleh calon nasabah, misalnya dengan melakukan pemeriksaan setempat (*on the spot*) ke lokasi usaha calon nasabah penerima fasilitas apakah sesuai izin – izin yang dimiliki atau tidak, apakah barang yang akan dijaminkan telah sesuai dengan bukti – bukti kepemilikannya, apakah perusahaan berjalan dengan baik, dan sebagainya. Khusus untuk verifikasi terhadap tanah dan bangunan yang akan dijadikan agunan, setelah diadakan pemeriksaan setempat harus dibuatkan Berita Acara Pemeriksaan Tanah/Agunan (*Plotting*) untuk memastikan kesesuaian data mengenai luas, letak tanah dan bangunan, serta kepemilikan atas tanah tersebut dengan data yang tercantum dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.

¹⁵Pasal 1 angka 15 huruf b UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

¹⁶Pasal 18 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Disamping itu, untuk memastikan data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang akan diagunkan, perlu dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai sumber informasi dari Kantor Badan Pertanahan tempat tanah tersebut terletak. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.

Berdasarkan penjelasan Pasal 41 ayat (3) PP tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa SKTP atas permohonan pihak yang berkepentingan dapat diterbitkan walaupun atas tanah dalam sengketa ataupun dalam status sitaan. Pada saat pemeriksaan setempat, bila diperlukan dapat dimintakan bantuan pejabat setempat, misalnya lurah atau kepala desa dan petugas dari Kantor Badan Pertanahan. Dari data yang tercantum dalam SKPT dapat diketahui antara lain mengenai kepemilikan dan pembebanan atas tanah yang bersangkutan jika ada.

Untuk memastikan kepemilikan atas pesawat terbang dan helikopter dapat diperiksa *Bill of Sale* sebagai bukti kepemilikan sesuai dengan penjelasan Pasal 118 ayat (2) UU No.1 Tahun 2009 tentang Penerbangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 71 UU tentang Penerbangan tersebut, pesawat terbang atau helikopter dapat dibebani dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan tersebut adalah hipotek karena pesawat terbang dan helikopter tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atau jaminan fidusia. Hipotek tersebut dicatatkan pada Ditjen Perhubungan Udara Bagian Hukum dan Direktorat Kelaikan Udara dan Pengoperasian Pesawat Udara Bagian Produk Aeronautika. Berdasarkan Konvensi *CapeTown*, pesawat udara sipil dapat pula didaftarkan pada *InternationalRegistry* di Dublin, Irlandia oleh kreditur.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka peranan hukum dalam mengamankan pemberian pembiayaan sudah dilakukan sejak sebelum pembiayaan diberikan, baik dalam bentuk analisis terhadap data menyangkut status dan implikasi dari subjek hukum yang mengajukan pembiayaan (perorangan atau badan hukum), kewenangan subjek hukum yang akan melakukan perikatan, legalitas usaha, bukti – bukti kepemilikan agunan, jenis pengikatan jaminan yang tepat dan efektif, dan sebagainya.

Peranan hukum tersebut juga sangat penting dalam mengamankan pembiayaan setelah akad pembiayaan ditandatangani antara bank dengan nasabah

dalam bentuk pengikatan jaminan, baik jaminan yang bersifat kebendaan maupun bersifat perorangan. Adanya cacat yuridis dalam pengikatan jaminan setelah pembiayaan dicairkan akan menempatkan bank pada posisi yang lemah terutama bila pembiayaan tersebut mengalami kemacetan. Keadaan itu tidak jarang dijadikan alasan oleh nasabah yang beriktikad tidak baik atau pihak ketiga lainnya untuk menghambat/menggagalkan proses eksekusi barang jaminan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ketidak hatihatian dalam melakukan analisis pembiayaan dapat menjadi penyebab batal/gagalnya pembiayaan yang diberikan.

3. Tahap Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Dalam praktik perbankan, suatu keputusan atas suatu permohonan pembiayaan (aplikasi) dari calon nasabah penerima fasilitas lainnya diambil secara berjenjang sesuai dengan batas kewenangan masing-masing pejabat bank yang tergabung dalam suatu komite pembiayaan.

Setelah dilakukan penilaian secara seksama dan berjenjang atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampainnya kepada pemohon dituangkan dalam suatu surat keputusan, antara lain disebut Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Materi dalam SKP ini dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak (*feasible*) dan disampaikan antara lain dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4), atau berupa penolakan permohonan pembiayaan karena dinilai tidak layak, atau sementara ditolak karena data yang disampaikan calon nasabah belum atau tidak memenuhi persyaratan yang diajukan bank.

Untuk SP4 yang berupa persetujuan pemberian pembiayaan antara lain memuat tentang materi tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil, atau margin keuntungan, tarif denda atas keterlambatan pembayaran pembiayaan dan angsuran pembiayaan, jenis agunan yang diberikan kepada bank berikut cara pengikatannya dan besarnya jumlah pengikatan, kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk menutup asuransi atas barang – barang agunan yang insurable dengan syarat banker's clause pada perusahaan asuransi syariah, jenis – jenis laporan yang wajib disampaikan kepada bank, dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan

oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan.

Persetujuan bank atas permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah penerima fasilitas yang dimuat dalam SP4 masih bersifat penawaran (*overing later*) dari bank kepada calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan. Karena itu, SP4 ini belum mengikat bank dan calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan. Untuk menegaskan hal tersebut lazimnya dalam SP4 dicantumkan klausul dengan redaksi misalnya sebagai berikut: “Sebagai tanda persetujuan Saudara atau syarat-syarat sebagaimana kami tawarkan diatas, mohon kopi surat terlampir dapat Saudara kembalikan kepada kami setelah saudara tanda tangani diatas materai secukupnya. Selanjutnya kami harap Saudara dapat datang ke kantor kami antara tanggal ... dan tanggal ... dalam jam kerja untuk menandatangani Akad Pembiayaan berikut pengikat jaminannya”.

Untuk sampai kepada tahap Surat Keputusan diatas tentu memakan waktu, untuk pembiayaan yang relatif kecil biasanya waktunya pendek, yaitu dari satu hari sampai seminggu. Sedangkan pembiayaan yang jumlahnya relatif besar waktunya lebih dari seminggu. Pembiayaan besar juga dapat diproses dalam waktu yang singkat apabila datanya sudah tersedia dan lengkap.

Apabila calon nasabah penerima fasilitas menyetujui syarat – syarat yang ditawarkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam SP4, maka calon nasabah penerima fasilitas mengembalikan kopi SP4 setelah ditandatangani yang bersangkutan diatas meterai secukupnya sebagai tanda persetujuan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a UU No.13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai menyatakan bahwa dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk surat perjanjian dan surat – surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata.¹⁷

Calon nasabah penerima fasilitas dapat saja tidak menyetujui penawaran bank dan menolak SP4 tersebut dengan tidak menandatangani kopi SP4. Sebaliknya, calon nasabah penerima fasilitas telah meyetujui tawaran bank dengan menandatangani kopi SP4 namun apabila dalam tenggang waktu yang

¹⁷Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf f jo. Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, dikenakan Bea Meterai sebesar Rp. 6.000,00.

ditentukan oleh bank calon nasabah penerima fasilitas tidak datang untuk menandatangani akad pembiayaan, sedangkan calon nasabah penerima fasilitas tidak dapat memberikan alasan yang dapat diterima oleh bank maka bank dapat menolak untuk memberikan fasilitas pembiayaan dan membatalkan SP4 dengan alasan penawaran bank sudah jatuh tempo.

Sepanjang tidak terdapat hal – hal yang sangat memberatkan bank misalnya terjadi kelangkaan dana untuk disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan atau adanya kebijakan pemerintah yang membatasi penyaluran dana maka pembatalan SP4 oleh bank tidak terjadi. Pembatalan tersebut pada dasarnya merugikan dari segi tenaga, waktu, biaya yang dikeluarkan, dan tidak diperolehnya imbalan/margin keuntungan yang seharusnya diterima.

4. Tahap Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan Pembiayaan

Apabila calon nasabah penerima fasilitas menyetujui syarat – syarat yang ditawarkan oleh bank, yaitu dengan menandatangani dan mengembalikan kopi SP4 dan kemudian datang ke bank sebelum jatuh tempo penawaran bank untuk menandatangani akad pembiayaan berikut pengikatan jaminannya, maka unsur-unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan danakta pengikatan jaminan pembiayaan adalah orang yang benar danberwenang untuk melakukan hal tersebut yang dilakukan antara laindengan cara mencocokkan bukti identitas diri dengan anggaran dasarperusahaan dan/atau dengan asli dokumen – dokumen bukti kepemilikanbarang jaminan tersebut.
- b. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan benar – benar mengerti, memahami, dan menyetujui isi dari dokumen – dokumen yang akan ditanda tanganidengan cara pejabat bank meminta nasabah untuk membaca sendiri dan memahami isi dokumen – dokumen tersebut. Hal itu terkaitdengan ketentuan Pasal 5 huruf a UU No.8 Tahun 1999 tentangPerlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa konsumen

wajib membaca dan mengikuti petunjuk/informasi mengenai barang dan jasademi keamanan dan keselamatan.

- c. Dalam hal dokumen dibuat secara notariil, pembacaan akta yang akan ditandatangani oleh para pihak merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris yang bersangkutan berdasarkan Pasal 16 ayat(1) huruf 1 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal itu untuk memenuhi salah satu syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak.
- d. Pelaksanaan atau penandatanganan akta pengikatan jaminan (kebendaan dan/atau perorangan) sebagai perjanjian ikutan (accessoir) terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan. Penandatanganan perjanjian pengikatan jaminan tersebut paling lambat harus dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan (menjadikan salah satu klausul syarat pencairan). Apabila penandatanganan perjanjian jaminan mendahului akad pembiayaan, maka hal itu menimbulkan cacat yuridis dan bisa menjadi potential problem dikemudian hari. Apabila pengikatan agunan belum dilaksanakan pada saat pencairan fasilitas pembiayaan, maka fasilitas pembiayaan tersebut tidak aman (unsecured financing).

5. Tahap Setelah Pembiayaan Diberikan

Setelah pencairan pembiayaan dilakukan, perlu diadakan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha dari nasabah penerima fasilitas oleh bank baik secara aktif maupun pasif. Pengawasan secara aktif misalnya melakukan peninjauan setempat atas aktivitas usaha nasabah penerima fasilitas, sedangkan pengawasan secara pasif misalnya menganalisis laporan keuangan, laporan stok barang dagangan dan/atau laporan kegiatan usaha yang disampaikan oleh nasabah kepada bank.

Dari laporan nasabah tersebut bank seyogianya dapat melakukan analisis secara kualitatif dan/atau kuantitatif terhadap nasabah dan kegiatan usaha nasabah yang bersangkutan. Tindakan pemantauan dan pengawasan oleh bank setelah pembiayaan diberikan kepada nasabah tersebut merupakan pelaksanaan salah satu

prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UU Perbankan Syariah.

Apabila hasil dari pemantauan/pengawasan tersebut ternyata tidak diperoleh kesesuaian antara laporan nasabah dan fakta di lapangan, sehingga dapat menimbulkan kualitas pembiayaan atau kolektibilitas pembiayaan nasabah bermasalah, maka bank perlu mengambil langkah – langkah penyelamatan pembiayaan, antara lain melakukan pemanggilan dan wawancara dengan nasabah yang bersangkutan, melakukan analisis terhadap kejanggalan dan/atau adanya penyimpangan (*side streaming*) penggunaan pembiayaan tersebut, melakukan negosiasi, melakukan upaya restrukturisasi (*i'adah tarkib*) dengan mengacu kepada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 dan SEBI No.10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Pembiayaan akyat Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/16/DPbS tanggal 30 Mei 2011.

Dalam hal kolektibilitas pembiayaan masuk kategori golongan V (macet) maka bank perlu melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan macet tersebut, antara lain dengan melakukan eksekusi agunan.

5. Pembiayaan KPR Syariah

Pengertian KPR secara istilah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan misalnya bank dengan nasabah pembiayaan untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas 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 bangunan yaitu rumah, berdasarkan beberapa skim yaitu murabahah, istishna, maupun ijarah yang perolehan keuntungannya disebut dengan margin yang bersifat tetap selama masa perjanjian.

KPR Syariah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antar bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan diawal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar, sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan diawal.

Pada KPR syariah, menerapkan akad pembiayaan jual beli, dimana skema pembiayaannya meliputi *murabahah*, *istishna'*, dan *salaam*.¹⁸

a. *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.¹⁹

Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membelibarang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan hargayang ditambah keuntungan atau di *mark-up*.²⁰

Landasan hukum :

QS. Al-Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan.

¹⁸Ikatan Bankir Indonesia, 2014, hal.109

¹⁹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hal 105.

²⁰Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, hal. 58.

Aplikasi *murabahah* dalam perbankan, *murabahah* KPP umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll over/ evergreen*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*oneshort deal*). *Al- murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai dengan skema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.²¹

Teknis Perbankan:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*)
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.²²

Kedua pihak harus menyepakati harga dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedang dilakukan secara tangguh. Landasan syariah *murabahah* adalah fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.²³

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang

²¹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, Hal. 06.

²²Sudarsono, *Bank...*, hal. 8-59.

²³Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Kencana), hal.79.

disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok dengan ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara ditangguhkan.

Dengan kata lain yaitu bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang mana barang diserahkan segera dan pembayaran dilaksanakan secara tangguh. Sedangkan dalam pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah yang tercantum dalam pengertian diatas, bank dapat membelinya sendiri kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual bank yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dana harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan-ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan murabahah dapat terjadi beberapa hal yaitu, adanya pembayaran uang muka oleh nasabah, pemberian diskon oleh pemasok dan potongan pelunasan dalam murabahah.

1. Uang muka dalam murabahah dapat diartikan sebagai penyetoran sejumlah dana yang dilakukan nasabah sebagai tanda kesungguhan dalam permintaan pembiayaan murabahah.
2. Diskon dalam transaksi murabahah dapat terjadi apabila penjual pertama menghendakinya, dan ini merupakan hak nasabah.
3. Potong pelunasan dalam transaksi murabahah, dapat terjadi apabila dalam masa cicilan nasabah melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

Landasan hukum positif pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturannya dalam pasal 13 undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan atas undang-undang No 7 tahun 1992 tentang perbankan.

b. Rukun Akad Murabahah

Menurut mayoritas (jumhur) ahli-ahli hukum islam, rukun yang membentuk akad murabahah ada 4 yaitu :

1. Adanya penjual
2. Adanya pembeli

3. Objek atau barang yang diperjual belikan
4. Harga nilai jual barang berdasarkan mata uang.
5. Akad

Firman Allah Q.S Al-Maidah 1 yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُدْ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Terjemahannya”

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukumhukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Hadist Riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib

عَلَيْهِ ٤ : فِيهِنَّ : نِع
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِلْبَيْعِ
(ماجه صهيب)

“Terjemahannya”

“ Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli tidak secara tunai, muqarabah (mudarabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”

Rukun jual beli menurut Madzab Hanafi adalah *ijab dan kabul*, sedangkan menurut *Jumhur ulaman* ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang di akadkan. Menurut *Madzab Hanafi* bahwa *ijab* adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. *Kabul* adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Menurut *ulama Jumhar*, *ijab* adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya

belakangan; sedangkan *kabul* adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya di awal.²⁴

c. Macam-macam *Murabahah*

Murabahah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan cara pembayarannya sebagai berikut :

1. Murabahah dengan pesanan

Murabahah dengan pesanan bersifat mengikat dan tidak mengikat pembeli untuk membeli barang pesannya. Kalau bersifat mengikat, maka pembeli harus membeli barang pesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah telah dibeli penjual dalam pesanan yang mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjualan dan akan mengurangi nilai akad.

2. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan bersifat tidak mengikat hingga dapat membatalkan pesannya.

3. Murabahah tunai

Murabahah tunai adalah murabahah dengan cara pembayaran sekaligus sesuai dengan harga barang yang telah disepakati keduanya.

4. Murabahah Tangguh

Murabahah tangguh adalah murabahah dengan cara pembayaran dilakukan secara tangguh atau secara dicicil atau angsuran sesuai dengan yang disepakati keduanya.

d. Syarat Sah Jual Beli *Murabahah*

1. Akad jual beli yang pertama harus sah
2. Pembeli harus mengetahui harga awal barang yang menjadi objek jual beli
3. Barang yang menjadi objek jual beli murabahah merupakan komoditas mitsli, ditimbang atau jelas ukuran, kadar dan jenisnya.

²⁴Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hal..59

4. Jual beli pada akad yang pertama bukan barter barang dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis.

Adapun Syarat pengajuan KPR IB Pembelian Muamalat adalah sebagai berikut :

Persyaratan ini ditujukan kepada nasabah perorangan, berikut syarat pengajuan KPR IB Griya :

- a. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia
- b. Tidak catat hukum
- c. Usia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo maksimum berumur 55 tahun (untuk pegawai) atau sesuai umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan dan 60 tahun (untuk wiraswasta/profesional)
- d. Sebaliknya untuk pegawai instansi/perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 tahun maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
- e. Untuk pegawai instansi/perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan diatas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja instansi/perusahaan yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.

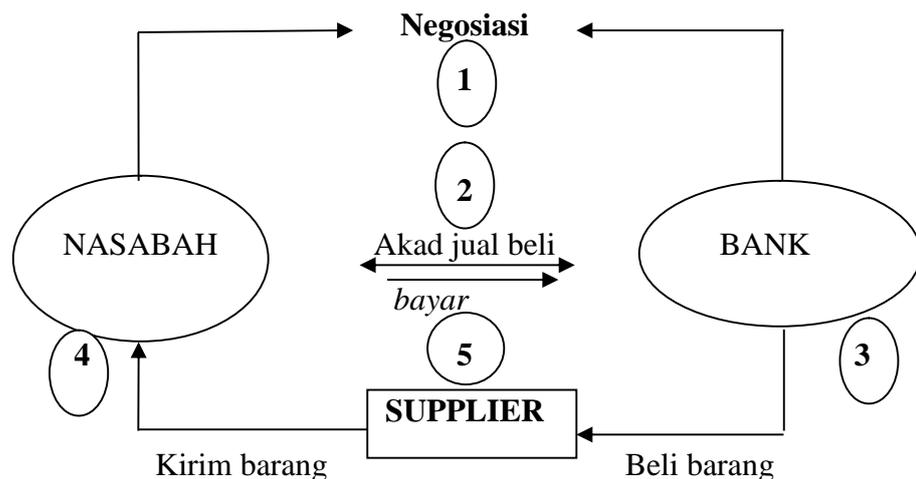
Tabel II.1

Jenis Akad KPR Yang Digunakan dalam Produk KPR

Deskripsi	Murabahah	MMQ
Konsep	Jual beli	Investasi bersama & sewa-menyewa
Bank	Penjual	Investor & pemilik property
Nasabah	Pembeli	Investor & penyewa property

Kondisi aset yang dibiayai	Harus tersedia secara utuh	Tidak harus tersedia secara utuh
Konsep angsuran	Cicilan pembelian	Biaya sewa properti
Besar angsuran	Besarnya angsuran berdasarkan harga jual beli yang disepakati sejak awal akad pembiayaan s.d akhir periode angsuran	Biaya sewa dapat disepakati diawal akad pembiayaan s.d akhir periode angsuran atau disepakati selama periode tertentu, setelah itu bank berhak melakukan interview dan perubahan
Pelunasan dipercepat	Bank akan menginformasikan perkiraan diskon	Bank akan menjual porsi dengan mengambil keuntungan, bank akan menyampaikan perkiraan keuntungan penjualan
Jadwal angsur	Memuat angsuran dan sisa harga jual	Memuat biaya sewa dan nisbah

e. Skema KPR ib Griya *Murabahah*



Gambar II. 1

Skema KPR ib Griya *Murabahah*

Akad *murabahah* (Jual Beli) dimana BMI akan membelikan rumah atau bahan material yang dibutuhkan oleh Nasabah. Kemudian oleh Bank, barang tersebut di jual kembali kepada Nasabah, Nasabah kemudian mencicil

pembayarannya sesuai jangka waktu yang disepakati. Keuntungan akad ini, adalah Angsuran tidak akan pernah berubah atau tetap (Fix) sampai dengan lunas, walaupun terjadi krisis moneter, inflasi, kenaikan suku bunga pasar dll.²⁵

5. Pertumbuhan Pembiayaan KPR iB Griya

Volume dan penyaluran kredit pemilikan rumah akan lebih meningkat dengan diluncurkannya Standar Operasi Prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah. Dengan demikian, perbankan syariah akan terjamin dalam menyalurkan KPR dari segi anggaran dan sekuritisasi ke depannya. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah dari badan usaha milik negara PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), outstanding KPR syariah per 31 Juli 2017 tercatat sebesar Rp 56,16 triliun, meningkat 1,44% dari bulan sebelumnya. Secara tahunan, KPR syariah mengalami pertumbuhan sebesar 19,83%.

Direktur Utama SMF Ananta Wiyogo mengatakan, tujuan dari SOP PPR Syariah tersebut adalah untuk memperkuat peran strategis para penyalur PPR syariah dalam volume penyaluran PPR untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah yang layak bagi masyarakat. Diharapkan, tercipta suatu sistem pembiayaan perumahan dengan biaya murah dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta berkelanjutan.²⁶

“Kami berharap SOP ini dapat mendorong terciptanya produk PPR Syariah yang affordable, suitable dan applicable, untuk meningkatkan kemampuan para penyalur PPR Syariah dalam melayani kebutuhan masyarakat untuk kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau.”²⁷

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat, per Agustus 2017, pertumbuhan pembiayaan KPR syariah mencapai angka 21,69 persen. Secara umum, angka tersebut tumbuh lebih baik dari rata-rata pertumbuhan KPR yang mencapai 10,4 persen di bulan yang sama. Ke depan, industri keuangan syariah diprediksi OJK akan terus tumbuh.²⁸

²⁵Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam perbankan & Perasuransian Syariah DiIndonesia*, (Jakarta: PT. Kencana, 2004).hal. 92

²⁶<https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/2017/10/18/volume-kpr-dengan-pembiayaan-syariah-akan-menguat-411776>

²⁷kata Ananta dalam keterangan persnya, Rabu, 18 Oktober 2017

²⁸Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Merespon hal tersebut, Direktur Penelitian Pengembangan Pengaturan dan Perizinan Perbankan Syariah OJK Aulia Fadly menuturkan, potensi pertumbuhan KPR syariah masih cukup besar. "Apalagi, risiko pembiayaan bermasalah atau non performing finance (NPF) di sektor perumahan lebih rendah. Kami berharap industri keuangan syariah bisa memanfaatkan pertumbuhan ini, lebih dimasifkan lagi sosialisasi programnya."²⁹

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi alternatif utama masyarakat dalam pembelian rumah. Pada Agustus 2017, outstanding KPR bank umum nasional, baik konvensional maupun syariah, mencapai Rp373,59 triliun. Dari total outstanding KPR tersebut, sebesar 7,84% atau Rp29,27 triliun merupakan pembiayaan KPR melalui bank umum syariah. Lebih lanjut, pembiayaan KPR syariah mencapai Rp57,03 triliun. Porsi terbesar dalam pembiayaan KPR syariah adalah bank umum syariah (BUS) sebesar Rp29,27 triliun (51%), diikuti oleh unit usaha syariah (UUS) sebesar Rp27,76 triliun (49%).

Pembiayaan KPR syariah terus menunjukkan pertumbuhan. Hingga Agustus 2017, pertumbuhan KPR syariah mencapai 20,69% (yoy). Angka tersebut jauh lebih besar daripada pertumbuhan KPR nasional yang berada di kisaran 10,24% (yoy). Dari sisi risiko, NPF KPR syariah sebesar 2,45% juga tercatat lebih rendah daripada rata-rata NPF perbankan syariah sebesar 3,96%. Hal ini mengindikasikan bahwa potensi bisnis syariah masih cukup besar, khususnya di sektor pembiayaan perumahan.³⁰

6. Penelitian Terdahulu

Penggalian dari wacana penelitian terdahulu dilakukan sebagai upaya memperjelas tentang variabel-variabel dalam penelitian ini, sekaligus untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Umumnya kajian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti dari kalangan akademis dan telah mempublikasikannya pada beberapa jurnal cetakan dan jurnal *online* (internet). Penelitian mengenai peraturan uang muka dan pembiayaan KPR ib Griya yang dilakukan peneliti terdahulu antara lain.

²⁹Direktur Penelitian Pengembangan Pengaturan dan Perizinan Perbankan Syariah OJK Aulia Fadly

³⁰2017 © SMF Indonesia. Housing Finance Information System

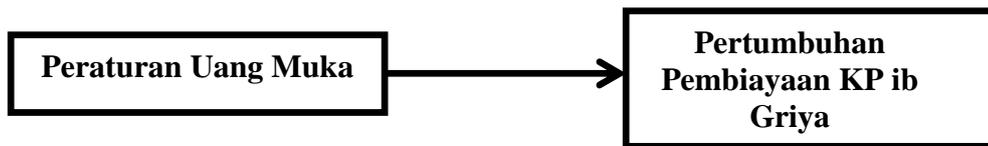
Tabel II.2
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
1	Nur Aisah (2018)	Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan	Berdasarkan hasil penelitian penulis memberikan beberapa saran yaitu memperkenalkan lebih jelas proses prosedur pembiayaan pembelian kepada masyarakat agar mengetahui dan mengerti tentang pembiayaan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balaikota agar tidak terjadi adanya kredit macet.	Skripsi UINSU Medan
2	Opal Sekar Randesta (2016)	Analisis Pembiayaan Murabahah Pada IB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang	Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang ada di Bank Jateng Syariah KC Semarang telah sesuai dengan aturan yang ada di Fatwa DSN tentang murabahah.	Skripsi UIN Semarang
3	Zulka Hafidhissidqi (2016)	Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad	Hasil penelitian menunjukkan bahwa BTN KC Syariah Tegal	Skripsi IAIN Purwokerto

		Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syari'ah Tegal	memfokuskan pada penyaluran pembiayaan KPR Syariah, sehingga KPR Syariah menjadi produk pembiayaan unggulan dalam sistem operasional bidang usahanya.	
4	Chornelia Candra Permata Sari (2014)	Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah Di BNI Syariah KCP Cilacap	Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan griya iB hasanah direalisasikan apabila nasabah memenuhi kriteria pembiayaan.	Skripsi STAIN Purwokerto
5	Anugerah Sahvitri H (2018)	Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya penetapan minimal penghasilan pemohon.	Skripsi UIN Raden Intan Lampung
6	Rofi' Nesti Rahayu (2018)	Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN konvensional cabang malang memberikan fasilitas KPR dengan menggunakan dua jenis bunga dalam perhitungannya yakni bunga anuitas dan bunga flat.	Skripsi UIN Malang

7. Kerangka Berpikir

Peraturan uang muka merupakan permasalahan utama yang mendapat perhatian dari para nasabah di setiap Bank terutama pada Bank Sumut. Peraturan uang muka dalam pembelian KPR ib griya memberikan dampak yang besar terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR ib Griya. Maka dalam penelitian ini dikemukakan bahwa variabel yang akan diteliti yaitu : Peraturan Uang muka dan Pertumbuhan Pembiayaan KPR ib Griya.



Gambar II.2
Kerangka Berpikir

8. Hipotesis

Hipotesis adalah suatu jawaban yang bersifat sementara terhadap permasalahan penelitian sampai terbukti melalui data yang terkumpul. Adapun hipotesis yang penulis ajukan adalah:

H_0 = Peraturan uang muka berpengaruh terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR Ib Griya

H_1 = Peraturan uang muka tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR Ib Griya

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode asosiatif, yaitu pendekatan dengan menggunakan dua variabel atau lebih guna untuk mengetahui hubungan atau pengaruh antara variabel satu dengan variabel lain.²⁹

Pengertian metode asosiatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh antara dua variabel atau lebih.³⁰ Dalam penelitian ini, metode asosiatif digunakan untuk menjelaskan tentang pengaruh peraturan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR Ib Griya pada Bank Sumut.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional dari masing-masing variabel pada penelitian ini adalah :

a. Pembiayaan KPR Ib Griya (Y)

Pembiayaan KPR ib Griya adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli.

b. Peraturan Uang Muka (X)

Peraturan uang muka adalah peraturan yang telah ditetapkan mengenai uang muka dalam pembiayaan KPR ib griya baik yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia maupun yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Sumut.

C. Tempat dan Waktu penelitian

1. Tempat penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut KCP Medan yang beralamat di Jl. Bridgen Katamso No. 150 Medan.

²⁹Arfan Ikhsan, dkk, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen* (Bandung: Citapustaka Media, 2014) h. 60

³⁰Andra Tersiana (2018, hal 20)

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai bulan November 2018 sampai dengan Maret 2019.

Tabel III. 1

Pelaksanaan Waktu Penelitian

No	Jenis Kegunaan	Nov'18				Des'18				Jan'19				Feb'19				Mar'19				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan judul				■	■	■	■														
2	Penyusunan proposal								■	■	■	■										
3	Bimbingan proposal												■	■								
4	Seminar proposal													■	■							
5	Pengumpulan data																■	■				
6	Bimbingan skripsi																		■	■	■	
7	Sidang skripsi																					■

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.³¹ Populasi adalah sekumpulan data yang mempunyai karakteristik yang sama dan menjadi objek inferensi, statistika inferensi mendasarkan diri pada dua konsep dasar, populasi sebagai keseluruhan data, baik nyata maupun imajiner, dan sampel sebagai bagian dari populasi yang digunakan untuk melakukan inferensi (pendekatan) terhadap populasi tempatnya berasal.

Populasi dalam penelitian ini adalah pegawai di Bank Sumut KCP Medan sebanyak 32 pegawai.

³¹ Sugiyono 2008 h. 116

2. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang diambil melalui cara-cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang dianggap bias mewakili populasi.

Jika jumlah populasinya kurang dari 100 orang, maka jumlah sampelnya diambil secara keseluruhan, tetapi jika populasinya lebih dari 100 orang, maka bias diambil 10-15% atau 20-25% dari jumlah populasinya.³²

Berdasarkan penelitian ini karena jumlah populasinya tidak lebih besar dari 100 orang responden, maka penulis mengambil 100% jumlah populasi yang ada pada Bank Sumut KCP Medan yaitu sebanyak 32 orang responden. Dengan demikian penggunaan seluruh populasi tanpa harus menarik sampel penelitian sebagai unit observasi disebut teknik sensus/*sampel jenuh*. Sampel jenuh adalah teknik penentuan sampel bila anggota populasi digunakan sebagai sampel atau penelitian yang ingin membuat generalisasi dengan kesalahan yang sangat kecil

E. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif.

2. Sumber Data

Penulis menggunakan 2 (dua) jenis data dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama.³³ Data primer yang ada dalam penelitian ini merupakan data kuisioner.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara.³⁴ Dalam hal ini data sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal dan sumber lainnya yang terkait dengan peraturan uang muka serta pembiayaan KPR ib Griya.

³² Arikunto 2012 h.104

³³Arfan Ikhsan, dkk, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen* (Bandung: Citapustaka Media, 2014) h. 122

³⁴*Ibid*, h 132

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu :

1. Observasi, yaitu studi ilmiah yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang terencana atau dilakukan secara sistematis, menggunakan kontrol yang sesuai dan menuntut validitas dan reliabilitas dari apa yang terjadi.³⁵
2. Wawancara, yaitu metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung terkait dengan objek penulisan, sehingga dapat memperoleh data yang lengkap dan akurat.
3. Dokumentasi, yaitu pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam penelitian.

G. Indikator Penelitian

1. Penerapan uang muka (variabel X)

Adapun yang menjadi indikator dalam penelitian ini adalah :

Tabel III.2

No	Indikator	No. Soal
1	Pembiayaan Perbankan Syariah	1
2	Peraturan Bank Indonesia	2,3,4,5

2. Pertumbuhan Pembiayaan KPR (Variabel Y)

Adapun Indikator dalam penelitian ini adalah :

Tabel III.3

No	Indikator	No. Soal
1	Permintaan KPR Syariah	1
2	Keinginan Nasabah	2,3
3	Kebutuhan tentang Program Perbankan Syariah	4,5

³⁵ *Ibid*, h 85

H. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara yaitu analisis kuantitatif. Analisis yang dilakukan terhadap data antara lain : Uji normalitas data, uji regresi sederhana, pengujian hipotesis dilakukan dengan uji determinan.

1. Analisis Data

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel dependen dan independen keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah memiliki distribusi data normal atau mendekati normal.³⁶

Mendeteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik *normal P-P Plot*. Adapun pengambilan keputusan didasarkan kepada :

- 1) Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- 2) Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan atau tidak mengikuti arah garis diagonal, atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

b. Uji Heterokedastisitas

Uji ini digunakan agar mengetahui adanya ketidaksamaan varians dari residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain dalam sebuah model regresi. Bentuk pengujian yang digunakan dengan metode informal atau metode grafik scatterplot. Dasar analisis:

Jika ada pola tertentu, seperti titik – titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka telah terjadi heterokedasitas. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik- titik menyebar di atas dan bawah angka 0 pada sumbu y, maka tidak terjadi heterokedastisitas.³⁷

³⁶Ibid, h.153.

³⁷ Azuar juliandi, Irfan dan Safrinal manurung, *Metode Penelitian Bisnis*, (Medan :UMSU Press, 2015), h. 161

2. Persamaan Regresi Linier Sederhana

Regresi linier sederhana merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengukur besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dan memprediksi variabel terikat dengan menggunakan variabel bebas.

Pendapat lain menurut Gujarati dalam Jonathan Sarwono mendefinisikan analisis regresi sebagian kajian terhadap hubungan satu variabel yang disebut sebagai variabel yang diterangkan (*the explained variabel*) dengan satu atau dua variabel yang menerangkan (*the explanatory*). Variabel pertama disebut juga sebagai variabel tergantung dan variabel kedua disebut sebagai variabel bebas.

Metode regresi linier sederhana dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengaruh antara variabel bebas (*independent*) dengan variabel terikat (*dependent*). Metode ini juga bisa digunakan sebagai ramalan, sehingga dapat diperkirakan antara baik atau buruknya suatu variabel X terhadap naik turunnya suatu tingkay variabel Y, begitu pun sebaliknya. Rumus regresi linier sederhana adalah sebagai berikut :

$$Y = a + bX + e$$

Dimana :

Y = Kualitas laporan keuangan

a = Konstanta

b = Koefisien regresi

X = Sistem infromasi akuntansi

e = Faktor kesalahan atau *error*

3. Pengujian Hipotesis

a. Uji t (Uji Parsial)

Untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing variabel independen secara individual (parsial) terhadap variabel dependen. Hasil uji t_{hitung} ini ada pada output perangkat lunak, dapat dilihat pada tabel *coefficient level of significance* yang digunakan sebesar 5% atau $(\alpha) = 0,05$. Apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.

Apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya variabel independen secara parsial tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen. Analisis ini dapat juga memberikan informasi tentang

kontribusi masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen dengan melihat r^2 nya. Variabel yang memenuhi r^2 terbesar adalah variabel independen yang mempunyai pengaruh dominan.

Menurut Sugiyono (2014:250), menggunakan rumus :³⁸

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Keterangan :

t = Distribusi t

r = Koefisien korelasi parsial

r^2 = Koefisien determinasi

n = Jumlah data

b. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen menjelaskan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu.³⁹ Nilai R^2 yang kecil menunjukkan bahwa kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen amat terbatas. Nilai R^2 yang mendekati satu berarti variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Untuk melihat besarnya kontribusi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dapat dihitung dengan rumus:

$$D = R^2 \times 100\%$$

Keterangan:

D = Koefisien determinasi

R^2 = Koefisien korelasi

³⁸ Sugiyono 2014 h.250

³⁹ Imam Ghazali, 2011

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Institusi

1. Sejarah Singkat Berdirinya PT Bank Sumut

Bank pembangunan daerah Sumatera Utara (BPDSU) didirikan pada tanggal 04 November 1961 dalam bentuk perseroan terbatas dan diubah menjadi Bank Umum Milik Pemerintah (BUMP) berdasarkan UU No. 13 Tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah, Namun tanggal 16 April 1999 dengan Perda No.2/1999 bentuk badan hukum diubah PT.Bank Pembangunan daerah Sumatera Utara yang disingkat dengan PT.bank Sumut.

PT. Bank Sumut yang merupakan salah satu alat atau kelengkapan otonomi daerah di bidang perbankan PT. Bank Sumut mempunyai fungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dengan melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Umum sebagai dengan maksud UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998.

Dampak krisis yang melanda Indonesia disegala bidang pada tahun 1997 termasuk dibidang ekonomi yang mengakibatkan banyak perusahaan yang gulung tikar akhirnya berimbas pada banyaknya bank swasta dan bank pemerintah yang tutup dan melakukan agar untuk menyelamatkan asset karena kerugian akibat kredit macet. Oleh karena itu pemerintah menganggap PT. Bank Sumut mampu untuk bangkit kembali dan mengingat pentingnya peranan PT. Bank Sumut dalam menunjang pembangunan di daerah Sumatera Utara, maka pemerintah hanya memasukkan PT. Bank Sumut ke dalam bank yang direkapitalisasi. Gagasan dan wacana untuk mendirikan unit/divisi usaha syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT. Bank Sumut, khususnya Direksi dan Komisaris, yaitu sejak dikeluarkannya UU No. 10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi Bank Konvensional untuk mendirikan usaha syaria“ah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang relegius, khususnya umat

islam yang semakin sadarkan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi.

Komitmen untuk mendirikan unit usaha syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari hasil survey yang dilakukan di 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan di atas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah. Atas dasar hal ini, bank komitmen PT. Bank Sumut terhadap pengembangan layanan Perbankan Syariah maka pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan sesuai izin dari BI NO.6/DPIP/PRZ/Mdn tanggal 18 Oktober 2004. Bank Sumut Unit Usaha Syariah merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai izin prinsip BI No. 6/2 PRIP/PR/Mdn tanggal 28 April 2004 dan izin pembuka Kantor Cabang Syariah Medan dan Padang Sidempuan No.5/142/PRZ/Mdn 28 Oktober 2005 sesuai diikuti dengan dibukanya cabang syariah Tebing Tinggi pada tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan izin operasional Bank Indonesia sesuai dengan surat Bank Indonesia Medan kepada Direksi PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Sumut.

PT. Bank Sumut Syariah telah didukung oleh sistem operasional perbankan yang disebut OLIBS Syariah. Dalam menjalankan operasional perbankan sehari-hari PT Bank Sumut Unit Syariah menggunakan sistem operasional yang menguat pada prinsip syariah. Pada sistem operasi Bank Sumut Unit Usaha Syariah pemilik dana menanamkan uangnya di Bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, tapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan dalam bentuk modal usaha, dengan perjanjian keuntungannya telah disepakati.

2. Visi, Misi dan Tujuan Perusahaan

a. Visi Perusahaan

Adapun visi dari PT Bank Sumut Syariah adalah menjadi bank andalan bagi masyarakat, membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

b. Misi Perusahaan

Adapun misi dari PT Bank Sumut Syariah adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip *compliance* (kepatuhan).

c. Tujuan Perusahaan

Adapun tujuan utama PT. Bank Sumut Syariah sebagai bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah adalah untuk meningkatkan laba, sedangkan tujuan-tujuannya yang lain ialah sebagai berikut:

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi ummat untuk bermuamalat secara islam, khususnya yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
- 2) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan jalan membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang di arahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- 4) Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umunya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah di dalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol kebersamaannya dari siklus usaha yang lengkap.

5) Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi di akibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.

3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Syariah Cabang Brigjend Katamso Medan

Struktur organisasi PT. Bank Sumut Syariah Cabang Brigjend Katamso Medan dapat dilihat pada lampiran.

4. Logo dan Makna Perusahaan



Gambar IV.1

Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling berkaitan ber-sinergy membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “Sumut”. Sebuah penggambaran bentuk kerja sama yang sangat erat antara Bank Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank Sumut.

Warna *orange* sebagai symbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna *biru* yang sportif dan professional sebagaimana misi Bank SUMUT. Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statemen Bank Sumut. Jenis huruf “*palatino bold*” sederhana dan mudah dibaca. Penulisan bank dengan huruf kecil dan Sumut dengan huruf capital guna lebih mengedapkan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.

B. Deskripsi Karakteristik Responden

Responden penelitian ini adalah bagian dari populasi pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dengan jumlah sampel sebanyak 32 orang

karyawan pada perusahaan tersebut, yang terdiri dari beberapa karakteristik, baik usia, jenis kelamin dan masakerja karyawan di perusahaan tersebut.

Tabel IV.1

Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase (%)
1	Laki-laki	20	62,5 %
2	Perempuan	12	37,5 %
Jumlah		32	100 %

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medan

Dari tabel diatas di ketahui bahwa jumlah responden laki-laki sebanyak 20 orang (62,5%), sedangkan responden perempuan hanya sebanyak 12 orang (37,5%). Hal ini disebabkan pada saat pelaksanaan penerimaan karyawan baru, lebih banyak yang diterima jenis kelamin laki-laki dibandingkan perempuan.

Tabel IV.2

Distribusi Responden Berdasarkan Usia

No	Usia	Jumlah	Presentase (%)
1	<25	20	62,5 %
2	>55	12	37,5 %
Jumlah		32	100 %

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medan

Dari tabel diketahui bahwa responden yang bekerja pada kelompok yang terbesar berada pada umur <25 tahun sebanyak 20 orang (62,5%), sedangkan kelompok yang terkecil berada pada umur lebih dari >55 tahun sebanyak 12 orang (37,5%).

Tabel IV.3
Distribusi Responden Berdasarkan Pendidikan

No	Masa Kerja	Jumlah	Presentase (%)
1	SMA	3	9,4%
2	D3	12	37,5%
3	S1	17	53,1%
4	S2	-	-
Jumlah		32	100 %

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medan

Dari tabel diketahui bahwa responden yang berpendidikan SMA sebanyak 3 orang (9,4%), pendidikan D3 sebanyak 12 orang (37,5%) dan pendidikan S1 sebanyak 17 orang (53,1%).

Tabel IV.4
Distribusi Responden Berdasarkan Masa Kerja

No	Masa Kerja	Jumlah	Presentase (%)
1	1-5 tahun	19 orang	63,3%
2	5-10 tahun	10 orang	33,3%
3	>10tahun	3 orang	3,4%
Jumlah		32 Orang	100 %

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medan

Dari tabel dapat diketahui bahwa responden karyawan yang terdaftar pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Brigjend Katamso Medan dengan kelompok terbesar pada masa kerja 1-5 tahun (63,3 %), sedangkan kelompok yang terkecil berada pada masa kerja >10 tahun (3,4%).

C. Penyajian Data

Berikut ini penulis akan menyajikan tabel frekuensi hasil skor jawaban responden dari angket yang penulis sebar. Diantaranya dapat dikemukakan sebagai berikut:

Tabel IV.5
Skor angket untuk Variabel X (Peraturan Uang Muka)

No	Item Pertanyaan	SS		S		N		TS		STS		Jumlah	
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
1	Dihapusnya pembayaran uang muka kpr	6	20	23	76,7	1	3,3	1	3,3	1	3,3	32	100
2	Peraturan uang muka kpr dibuat oleh OJK	15	46,7	15	46,7	2	6,6	-	-	-	-	32	100
3	Meningginya pembayaran uang muka dalam pembelian KPR	3	10	21	70	3	10	3	10	2	6,6	32	100
4	Uang muka diberikan minimal 15% dari harga pembelian KPR	15	46,7	15	46,7	2	6,6	-	-	-	-	32	100
5	Uang muka KPR konvensional sama dengan syariah	7	20	24	76,7	1	3,3	-	-	-	-	32	100

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa peraturan uang muka sudah baik berdasarkan tabel di atas, ini menunjukkan bahwa kepemimpinan transaksional yang dilakukan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Brigjend Katamso Medan telah diterapkan dan dirasakan oleh karyawan perusahaan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari persentase jawaban responden yang rata-rata menjawab setuju 76,7 %

Tabel IV.6
Skor angket untuk Variabel Y (Pertumbuhan Pembiayaan KPR)

No	Item Pertanyaan	SS		S		N		TS		STS		Jumlah	
		F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
1	Adanya permintaan yang tinggi terhadap pertumbuhan KPR	6	20	23	76,7	1	3,3	1	3,3	1	3,3	32	100
2	Adanya penganalisisan data nasabah	15	46,7	15	46,7	2	6,6	-	-	-	-	32	100
3	Pertumbuhan KPR didasarkan pada peraturan uang muka	3	10	21	70	3	10	3	10	2	6,6	32	100
4	Pertumbuhan KPR didasarkan pada pembeli KPR	15	46,7	15	46,7	2	6,6	-	-	-	-	32	100
5	Pembiayaan KPR didasarkan pada ukuran setiap rumah	7	20	24	76,7	1	3,3	-	-	-	-	32	100

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pertumbuhan pembiayaan KPR sudah baik berdasarkan tabel di atas, ini menunjukkan bahwa kepemimpinan transaksional yang dilakukan PT. Bank Sumut Syariah Cabang Brigjend Katamso Medan telah diterapkan dan dirasakan oleh karyawan perusahaan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari persentase jawaban responden yang rata-rata menjawab setuju 76,7 %

D. Analisis Data

1. Uji Validitas

Uji validitas akan menguji masing-masing variabel yang digunakan dalam penelitian ini, dimana keseluruhan variabel memuat 10 pernyataan yang harus dijawab oleh responden. Berdasarkan analisis yang dilakukan, maka hasil pengujian validitas dapat ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel IV. 7
Uji Validitas Instrumen Peraturan Uang Muka (X)

Item	r hitung	r tabel	Keterangan
Item 1	0,663	0,361	Valid
Item 2	0,449	0,361	Valid
Item 3	0,662	0,361	Valid
Item 4	0,449	0,361	Valid
Item 5	0,663	0,361	Valid

Tabel IV. 8
Uji Validitas Instrumen Pertumbuhan Pembiayaan KPR (Y)

Item	r hitung	r tabel	Keterangan
Item 1	0,714	0,361	Valid
Item 2	0,771	0,361	Valid
Item 3	0,661	0,361	Valid
Item 4	0,714	0,361	Valid
Item 5	0,714	0,361	Valid

Dasar pengambilan keputusan:

$$r_{hitung} > r_{tabel} = \text{valid}$$

$r_{hitung} < r_{tabel} = \text{tidak valid}$

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa semua item pernyataan yang digunakan untuk mengukur variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini mempunyai koefisien korelasi yang lebih besar dari $r_{tabel} = 0,361$ (nilai r tabel untuk $n=32$), sehingga semua item pernyataan tersebut adalah valid.

2. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas digunakan untuk menguji apakah angket yang disusun merupakan alat ukur yang dapat dipercaya atau tidak. Teknik yang digunakan adalah Cronbach Alpha. Berdasarkan analisis yang dilakukan, maka hasil pengujian reliabilitas dapat ditunjukkan pada tabel berikut:

Dasar pengambilan keputusan:

$\text{Alpha} > r_{tabel} = \text{Reliabel}$

$\text{Alpha} < r_{tabel} = \text{Tidak Reliabel}$

Tabel IV. 9
Uji Reliabilitas Instrumen Peraturan Uang Muka (X)

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.752	5

Nilai koefisien reliabilitas (*Cronbach Alpha*) di atas adalah $0,752 > 0,60$ maka kesimpulannya instrumen yang diuji adalah reliabel atau terpercaya.

Tabel IV. 10
Uji Reliabilitas Instrumen Pertumbuhan Pembiayaan KPR (Y)

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.850	5

Nilai koefisien reliabilitas (*Cronbach Alpha*) di atas adalah $0,850 > 0,60$ maka kesimpulannya instrumen yang diuji adalah reliabel atau terpercaya.

3. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Pengujian normalitas data dilakukan untuk melihat apakah dalam model regresi, variabel dependen dan independennya memiliki distribusi normal atau tidak. Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka regresi memenuhi asumsi normalitas.

Pengujian normalitas data ini dilakukan dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik *normal P-P Plot*.

Tabel IV.11

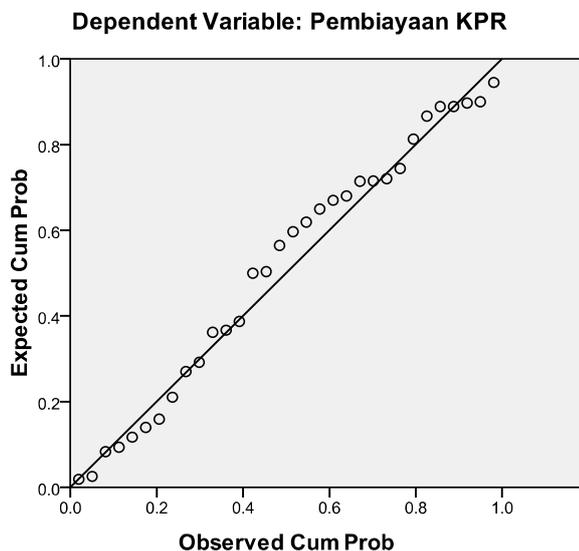
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		32
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.44166671
Most Extreme Differences	Absolute	.123
	Positive	.105
	Negative	-.123
Kolmogorov-Smirnov Z		.674
Asymp. Sig. (2-tailed)		.754

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa model garis regresi telah memenuhi asumsi yang telah dikemukakan sebelumnya, sehingga data dalam model regresi penelitian ini cenderung normal yaitu $0.754 > 0.05$.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Gambar IV.2. Normal P. Plot

Berdasarkan gambar di atas terlihat bahwa data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, hal ini bahwa menunjukkan pola berdistribusi normal.

b. Uji Heteroskedastisitas

Bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual pengamatan satu kepengamatan lainnya. Jika variasi residual dari satu pengamatan yang lain tetap maka disebut homokedastisitas, dan jika varians berbeda disebut heterokedastisitas. Model yang baik adalah tidak terjadi heterokedastisitas.

Tabel IV.12. Uji Glejser

Coefficients^a

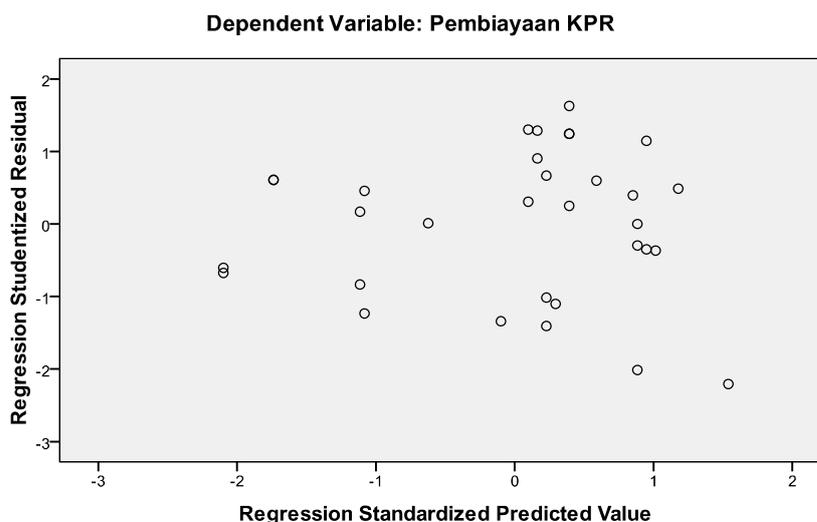
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.540	3.330E9		-4.625	.019
Peraturan uang muka	2.270	1.439E7	.994	15.770	.001

a. Dependent Variable: Pembiayaan KPR

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa nilai $\text{sig} = 0,001 < 0,05$, maka terjadi gejala heteroskedastisitas. dalam kasus tersebut maka perlu dilakukan uji lain agar model regresi terbebas dari gejala heteroskedastisitas, yaitu dengan melakukan uji lain yaitu dengan menggunakan scatterplot

Scatterplot



Gambar IV.3. Heteroskedastisitas

Dari gambar diatas dapat disimpulkan bahwa titik menyebar secara acak, tidak membentuk pola yang jelas/teratur, serta tersebar baik diatas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y sehingga tidak terjadi heterokedastisitas pada model regresi.

4. Uji Regresi Linear Sederhana

Metode regresi linier sederhana dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengaruh antara variabel bebas (*independent*) dengan variabel terikat (*dependent*). Metode ini juga bisa digunakan sebagai ramalan, sehingga dapat diperkirakan antara baik atau buruknya suatu variabel X terhadap naik turunnya suatu tingkay variabel Y, begitu pun sebaliknya. Rumus regresi linier sederhana adalah sebagai berikut :

$$Y = a + bX + e$$

Dimana :

Y = Kualitas laporan keuangan

a = Konstanta

b = Koefisien regresi

X = Peraturan uang muka

e = Faktor kesalahan atau *error*

Dari perhitungan dengan menggunakan program komputer yaitu SPSS (*Statistical Program for Social Science*) versi 17.0 didapat :

Tabel IV.13. Koefisien Regresi Linier Sederhana

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.540	3.330E9		-4.625	.019
	Peraturan uang muka	2.270	1.439E7	.994	15.770	.001

a. Dependent Variable: Pembiayaan KPR

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Berdasarkan tabel di atas maka persamaan regresi linear sederhana yang dapat diformulasikan adalah sebagai berikut:

$$Y = 1,540 + 2,270X + e$$

Nilai konstanta adalah 1,540 menunjukkan bahwa jika variabel independen peraturan uang muka dalam keadaan konstan atau tidak mengalami perubahan (sama dengan nol), maka pembiayaan KPR (Y) adalah sebesar 15,40. Nilai koefisien regresi peraturan uang muka (X) = 2,270 menunjukkan apabila peraturan uang muka mengalami kenaikan sebesar 100%, maka akan meningkatkan pembiayaan KPR sebesar 22,70%.

Persamaan di atas memperlihatkan bahwa nilai signifikan peraturan uang muka adalah 0,001 lebih besar dari profitabilitas 0,05, maka dengan ini dapat dikatakan ada pengaruh antara variabel variabel bebas (peraturan uang muka) memiliki koefisien positif, berarti variabel bebas mempunyai pengaruh yang searah terhadap variabel terikat (pembiayaan KPR).

5. Pengujian Hipotesis

a. Uji Parsial (Uji t)

Pengujian secara parsial dari variabel independen terhadap variabel dependen untuk melihat arti dari koefisien regresi linier sederhana digunakan uji t. syarat-syarat untuk melakukan uji t adalah : data yang diuji adalah data kuantitatif, data berdistribusi normal, data bersifat homogen dan jumlah data yang tidak terlalu banyak.

Adapun data hasil pengujian yang diperoleh dari SPSS 17.0 dapat dilihat berdasarkan tabel berikut:

Tabel IV.14. Uji Parsial

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.540	3.330E9		-4.625	.019
Peraturan uang muka	2.270	1.439E7	.994	15.770	.001

a. Dependent Variable: Pembiayaan KPR

Sumber: Data Penelitian (Diolah)

Berdasarkan data tabel uji t di atas dapat diketahui nilai perolehan coefficients:

$$t_{hitung} = 15,770$$

$$t_{tabel} = 3,182$$

Pada tabel di atas terdapat pengaruh peraturan uang muka terhadap pembiayaan KPR di peroleh nilai $t_{hitung} 15.770$. Dengan derajat kebebasan (dk) $n - 2 = 5 - 2 = 3$ adalah 3,182 , dengan demikian kriteria pengambilan keputusannya adalah: karena besarnya $t_{hitung} 15.770 > t_{tabel} 3,182$, dan diperoleh nilai sig peraturan uang muka (X) $0.001 < 0.05$, dikarenakan nilainya kurang dari 5% (0.05) maka berdasarkan ketentuan uji parsial dapat disimpulkan hipotesis nol (H_0) diterima yang berarti secara parsial peraturan uang muka (X) mempengaruhi pembiayaan KPR (Y) dan Haditolak.

b. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi(R^2) bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen menjelaskan variabel dependen. Adapun data hasil pengujian yang diperoleh dari SPSS 17.0 dapat dilihat berdasarkan tabel berikut:

Tabel. IV.15. Uji Koefisien Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.994 ^a	.988	.984	3.868E8

a. Predictors: (Constant), Peraturan uang muka

b. Dependent Variable: Pembiayaan KPR

Melalui tabel di atas terlihat nilai koefisien korelasi (r_{xy}) sebesar 0,994. Sedangkan R-Square adalah 0,988 atau 98,8%, menunjukkan sekitar 98,8% variabel (Y) pembiayaan KPR dapat dijelaskan oleh variabel (X) peraturan uang muka atau secara praktis dapat dikatakan bahwa kontribusi peraturan uang muka (X) terhadap pembiayaan KPR (Y) adalah 98,8%, sedangkan sisanya 1,2% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.

E. Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai peraturan uang muka terhadap pembiayaan KPR pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medandi peroleh nilai t_{hitung} 15.770. Dengan derajat kebebasan (dk) $n - 2 = 5 - 2 = 3$ adalah 3,182, dengan demikian kriteria pengambilan keputusannya adalah: karena besarnya $t_{hitung} 15.770 > t_{tabel} 3,182$, dan diperoleh nilai sig peraturan uang muka (X) $0.001 < 0.05$, dikarenakan nilainya kurang dari 5% (0.05) maka berdasarkan ketentuan uji parsial dapat disimpulkan hipotesis nol (H_0) diterima yang berarti secara parsial peraturan uang muka (X) mempengaruhi pembiayaan KPR (Y) dan Haditolak.

Berdasarkan hasil penelitian ini adanya persamaan dengan penelitian Opal Sekar Randesta(2016) dengan judul Analisis Pembiayaan Murabahah Pada IB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang, hasil penelitian

menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang ada di Bank Jateng Syariah KC Semarang telah sesuai dengan aturan yang ada di Fatwa DSN tentang murabahah.

Uang muka adalah uang atau harga yang dibayarkan di awal transaksi jual beli sebagai tanda bahwa harga transaksi jual beli tersebut telah disepakati kedua belah pihak. Keberadaan uang muka atau down payment adalah sebuah keniscayaan bagi suatu pembiayaan atau kredit bagi kepemilikan rumah (KPR). Biasanya, bank akan memberikan pinjaman sebesar kebutuhan dengan catatan memberikan DP sekitar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan. Keharusan pemilik usaha untuk menyediakan dana pendamping sebesar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan ini, sesungguhnya sama dengan perlunya DP dalam Kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah.

Pada dunia perbankan dalam KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) jika uang muka atau down payment yang ditetapkan oleh pihak bank kecil maka dampak yang ditimbulkan adalah semakin besarnya pertumbuhan kredit untuk pihak bank dan mengakibatkan semakin besarnya resiko yang diterima oleh pihak bank karena disebabkan oleh semakin lamanya angsuran kredit. Jika uang muka atau down payment yang diberikan oleh pihak bank cenderung tinggi maka dampak yang ditimbulkan adalah semakin rendahnya pertumbuhan pemberian kredit.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa peraturan penetapan uang muka yang ditetapkan oleh OJK yaitu kebijakan mengenai penerapan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPRS) pada perbankan syariah dan unit usaha syariah yang diatur dalam PBI 10/17/PBI/2008 dan PBI No 13/23/PBI/2011. Dalam peraturan tersebut yang telah diterbitkan supaya dalam rangka kehati-hatian bagi bank umum maupun unit usaha syariah yang melakukan penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sudah tepat, dengan adanya peraturan tersebut juga dapat memperkecil tingkat kredit macet dan juga tetap meningkatkan keinginan untuk meningkatkan pembiayaan KPR.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ada pengaruh peraturan uang muka terhadap pembiayaan KPR pada PT. Bank Sumut KCS Medan di peroleh nilai $t_{hitung} 15.770$. Dengan derajat kebebasan (dk) $n - 2 = 5 - 2 = 3$ adalah 3,182, dengan demikian kriteria pengambilan keputusannya adalah: karena besarnya $t_{hitung} 15.770 > t_{tabel} 3,182$, dan diperoleh nilai sig peraturan uang muka (X) $0.001 < 0.05$, dikarenakan nilainya kurang dari 5% (0.05) maka berdasarkan ketentuan uji parsial dapat disimpulkan hipotesis nol (H_0) diterima yang berarti secara parsial peraturan uang muka (X) mempengaruhi pembiayaan KPR (Y) dan H_a ditolak.
2. Kontribusi pembiayaan KPR (Y) berpengaruh sebesar 98,8% terhadap pertumbuhan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan, sedangkan sisanya 1,2% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.

B. Saran

1. PT. Bank Sumut KCS Medan, hendaknya tetap mempertahankan peraturan uang muka dalam pembiayaan KPR, sehingga tingkat kredit macet dapat ditekan dan keinginan masyarakat untuk memperoleh pembiayaan KPR tetap terjaga.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk dapat meneruskan dan mengembangkan penelitian ini pada masa yang akan datang, melalui penelitian yang lebih mendalam tentang hal-hal yang mempengaruhi pembiayaan KPR dengan variabel lain yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2017
- Anugerah Sahvitri H. *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah*. Skripsi Perbankan Syariah. UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Arfan Ikhsan, dkk, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen* Bandung: Citapustaka Media, 2014.
- Azuar Juliandi, *Metode Penelitian Bisnis*, Medan: UMSU Press.2015
- Chornelia Candra Permata Sari. *Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah Di BNI Syariah KCP Cilacap*. Skripsi Minor Manajemen Perbankan Syariah. IAIN Purwokerto, 2014
- Dewi Gamela. *Aspek-aspek hukum dalam perbankan & perasuransian syariah di Indonesia*, Jakarta: PT.Kencana. 2004
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Meyer J. Edward. *Implementasi Uang Muka Pembiayaan Kendaraan Bermotor Sebesar 20% Di Pt. Finansia Multi Finance (Kredit Plus) Berdasarkan Pasal 17 Ayat (1) Huruf A Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29 Tahun 2014*. JOM Fakultas Hukum Volume III nomor 2, 2016
- Nur Aisah. *Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan*. Skripsi Minor Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Medan, 2018
- Rahayu Rofi' Nesti. *Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah*. Skripsi Manajemen, UIN Malang, 2018
- Randesta Opal Sekar. *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada IB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang*. Skripsi Minor Perbankan Syariah, UIN Semarang, 2016
- Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
- Penerapan Ketentuan Uang Muka (*Down Payment*) Minimal Untuk Kredit Kendaraan Bermotor
- SMF Indonesia. *Housing Finance Information System*, 2017

Sudarso heri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: 2003

Syafi'i Antonio M, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001

Syafii Nuhanndam. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: 2001

Veitzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010

Zulka Hafidhissidqi. *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syari'ah Tegal*. Skripsi Minor Manajemen Perbankan Syariah. IAIN Purwokerto, 2016

<https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/2017/10/18/volume-kpr-dengan-pembiayaan-syariah-akan-menguat-411776>

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5b3a238dbadec/aturan-relaksasi--perbankan-bebas-tentukan-uang-muka-kpr-asalkan>

Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010

UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

PP No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, dikenakan Bea Meterai sebesar Rp. 6.000,00



Unggul Ilmu & Cerdas

Wala'au lillahi wa'alaihi raji'un
Mauzun nan tanggabaja

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Hal : Permohonan Persetujuan Judul
Kepada : Yth Dekan FAI UMSU
Di
Tempat

28 Rabiul Awal 1440 H
6 Desember 2018 M



Dengan Hormat
Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Fadhila Shafira Purba
Npm : 1501270009
Program Studi : Perbankan Syariah
Kredit Kumalatif : 3,03/134 SKS
Megajukan Judul sebagai berikut :

No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
1	Analisi faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam menabung di bank syariah (Studi kasus mahasiswa UMSU)			
2	Pengaruh penerapan peraturan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR IB Griya di Bank Sumut KCS Medan	<i>ACC 6/12/2018</i>	<i>Selamatudin</i> <i>Sitiyus</i>	<i>ACC 6/12/18</i>
3	Faktor-Faktor yang mempengaruhi pengurus Badan Kemakmuran Masjid Menyimpan Uang Kasnya di Bank Syariah			

Demikian Permohonan ini saya sampaikan dan untuk pemeriksaan selanjutnya saya ucapkan terima kasih.

Wassalam
Hormat Saya

(Fadhila Shafira Purba)

Keterangan :

- Dibuat rangkap 3 setelah di ACC :
1. Duplikat untuk Biro FAI UMSU
 2. Duplikat untuk Arsip Mahasiswa dilampirkan di skripsi
 3. Asli untuk Ketua/Sekretaris Jurusan yang dipakai pas photo dan Map

** Paraf dan tanda ACC Dekan dan Ketua Jurusan pada lajur yang di setuju dan tanda silang pada judul yang di tolak



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjabar surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag, MA
Dosen Pembimbing : Selamat Pohan, S.Ag, MA

Nama Mahasiswa : Fadhila Shafira Purba
Npm : 1501270009
Semester : VII-A Pagi
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Proposal : Pengaruh penerapan peraturan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
21 - 01 - 2019	1) Lihat buku panduan penulisan 2) LBM diperbaiki		
01 - 02 - 2019	- Kupus masalah penerapan uang muka - Pertumbuhan pembiayaan KPR 1) LBM disinkronkan dengan judul 2) Identifikasi buat empat 3) Buat rumusan dan tujuan penelitian		
02 - 02 - 2019 11 - 02 - 2019	Langut Bab II dan Bab III 1) Daftar isi dibuat 2) Daftar pustaka 3) Kata Pengantar 4) Hipotesis 5) Pengantar pendahuluan pada peneliti terdahulu 6) Buat Kampus / PT pada penelitian terdahulu 7) Buat populasi dan sampel.		

Medan, 12-02-2019

Diketahui/Disetujui
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Pembimbing Proposal

Selamat Pohan, S.Ag, MA



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag, MA
 Dosen Pembimbing : Selamat Pohan, S.Ag, MA

Nama Mahasiswa : Fadhila Shafira Purba
 Npm : 1501270009
 Semester : VII A pagi
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Judul Proposal : Pengaruh penerapan peraturan uang muka terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCS Medan

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
12/2/2019	ACC - seminar proposal 12/2/2019		

Medan, 12-02-2019

Diketahui/Disetujui
Dekan

Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Pembimbing Proposal

Selamat Pohan, S.Ag, MA



Unggul Ponds & Capanya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



PENGESAHAN PROPOSAL

Berdasarkan hasil Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah yang diselenggarakan pada hari Sabtu, 16 Februari 2019, menerangkan bahwa :

Nama : Fadhila Shafira Purba
 Npm : 1501270009
 Semester : VII -A Pagi
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Judul Proposal : Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Bank Sumut KCS Medan

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk menulis Skripsi dengan Pembimbing.

Medan, 16 Februari 2019

Tim Seminar

Ketua

Selamat Pohan, S.Ag, M.A

Sekretaris

Riyan Pradesyah, SE.Sy, M.EI

Pembimbing

Selamat Pohan, S.Ag, M.A

Pembahas

Dr. Hj. Maya Sari, SE, Ak, M.Si

Diketahui/ Disetujui

An Dekan

Wakil Dekan I



Zahani, S.PdI, M.A



Unggul Guru & Capaian

Bila merajavab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400

Website : www.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

Pada hari ini Sabtu, Tanggal 16 Februari 2019 M telah diselenggarakan Seminar Proposal Program Studi Perbankan Syariah menerangkan bahwa :

Nama : Fadhila Shafira Purba
Npm : 1501270009
Semester : VII A pagi
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Proposal : Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Bank Sumut KCS Medan

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	- Masalah bln jln
Bab I	- Teori Lbs Identifikasi Masalah, Rumus Masalah Dari perhitungan KPR
Bab II	Teori
Bab III	Populasi & Sampel bln jln
Lainnya	
Kesimpulan	<input checked="" type="checkbox"/> Lulus <input type="checkbox"/> Tidak Lulus Kendang 22/2-2019

Caht Penl 21/2-2019

Medan, 16 Februari 2019

Tim Seminar

Ketua

Selamat Pohan, S.Ag, M.A

Pembimbing

Selamat Pohan, S.Ag, M.A

Sekretaris

Riyan Pradesyan, SE.Sy, M.EI

Pembahas

Dr. Hj. Maya Sari, SE, Ak, M.Si

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

Nama : Fadhila Shafira Purba
Tempat / Tanggal Lahir : Dolok Merangir, 10 Desember 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Agama Islam
Anak Ke : 2 (Dua)
Ayah : Jayusman Purba
Ibu : Lely Andriani
Alamat : Naga Raja
Status : Belum Menikah
No HP : 0859-3319-8046

PENDIDIKAN :

1. SD Negeri
2. SMP Negeri
3. SMA Negeri
4. Tercatat sebagai Mahasiswa Akhir Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara 2019

Medan Maret 2019



FADHILA SHAFIRA PURBA

1501270009

KANTOR CABANG SYARIAH:

Medan

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan

Phone : (061) 4155100 - 4515100

Facsimile : (061) 4142937 - 4512652

Nomor : 677 /Kcsy01-Ops/L/2019
Lamp : --

Medan, 27 Februari 2019

Kepada :

DEKAN FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Jl.Kapen Muchtar Basri No.3 Medan

Di-

Tempat

Hal : Izin Riset

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Sehubungan Surat Saudara **UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA** Nomor 84/II.3/UMSU-01/F/2019 Tanggal 21 Februari 2019 Perihal Izin Riset dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Permohonan izin Riset/Pengambilan data Mahasiswi **UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA** dengan data dibawah ini :

- ❖ Nama : Fadhila Syafira Purba
- ❖ NPM : 1501270009
- ❖ Jurusan : Agama Islam
- ❖ Semester/Prodi : VIII (Delapan) Perbankan Syari'ah
- ❖ Judul Tugas Akhir : Pengaruh Penerapan Peraturan Uang Muka Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan KPR IB Griya di Bank Sumut Syari'ah KCsy Medan

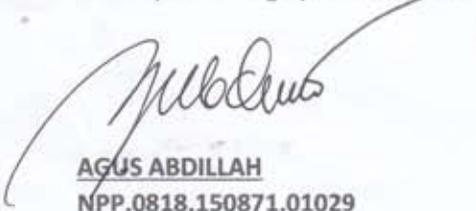
Disetujui untuk melaksanakan Riset di Cabang Syari'ah Medan yang dilaksanakan maksimal 3 bulan sejak tanggal surat ini di terbitkan.

2. Selama melaksanakan Riset Mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pemimpin Cabang Syari'ah Medan serta menjaga rahasia bank dan di harapkan mensosialisasikan keberadaan PT. Bank sumut di lingkungannya.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb

Pemimpin Cabang Syari'ah Medan


AGUS ABDILLAH

NPP.0818.150871.01029

kec. 1/2 2019

LEMBAR KUESIONER

A. IDENTITAS RESPONDEN

Mohon kesediaan Bapak/Ibu mengisi daftar berikut :

1. Jenis Kelamin : Pria Wanita
2. Umur : < 25 > 55
3. Pendidikan Terakhir : SMA D3
 S1 S2
4. Lama Bapak/Ibu bekerja : 1-5 th
 5-10 th
 >10 th

Cara pengisian kuesioner :

Bapak/ibu/saudara/i cukup memberikan tanda silang (X) pada pilihan jawaban yang tersedia sesuai dengan pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i. Setiap pernyataan mengharapkan hanya ada satu jawaban. Setiap angka akan mewakili tingkat kesesuaian dengan pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i. Skor/Nilai jawaban adalah sebagai berikut :

Skor/Nilai 5 : SS (Sangat Setuju)

Skor/Nilai 4 : S (Setuju)

Skor/Nilai 3 : N (Netral)

Skor/Nilai 2 : TS (Tidak Setuju)

Skor/Nilai 1 : STS (Sangat Tidak Setuju)

Jec 1/2 2019

B. DAFTAR PERTANYAAN

Peraturan Uang Muka

Mohon Bapak/Ibu memberikan tanda *check list* (√) pada salah satu jawaban yang sesuai dengan pendapat dari Bapak/Ibu.

SS = Sangat Setuju TS = Tidak Setuju

S = Setuju STS = Sangat Tidak Setuju

N = Netral

NO	PERNYATAAN	SS	S	N	TS	STS
1	Dihapuskannya pembayaran uang muka Kpr	✓				
2	Peraturan uang muka Kpr dibuat oleh OJK	✓				
3	Meningginya pembayaran uang muka dalam pembelian Kpr				✓	
4	Uang muka diberikan minimal 15% dari harga pembelian Kpr			✓		
5	Uang muka Kpr konvensional sama dengan syariah			✓		

Pertumbuhan Pembiayaan Kpr

Mohon Bapak/Ibu memberikan tanda *check list* (√) pada salah satu jawaban yang sesuai dengan pendapat dari Bapak/Ibu.

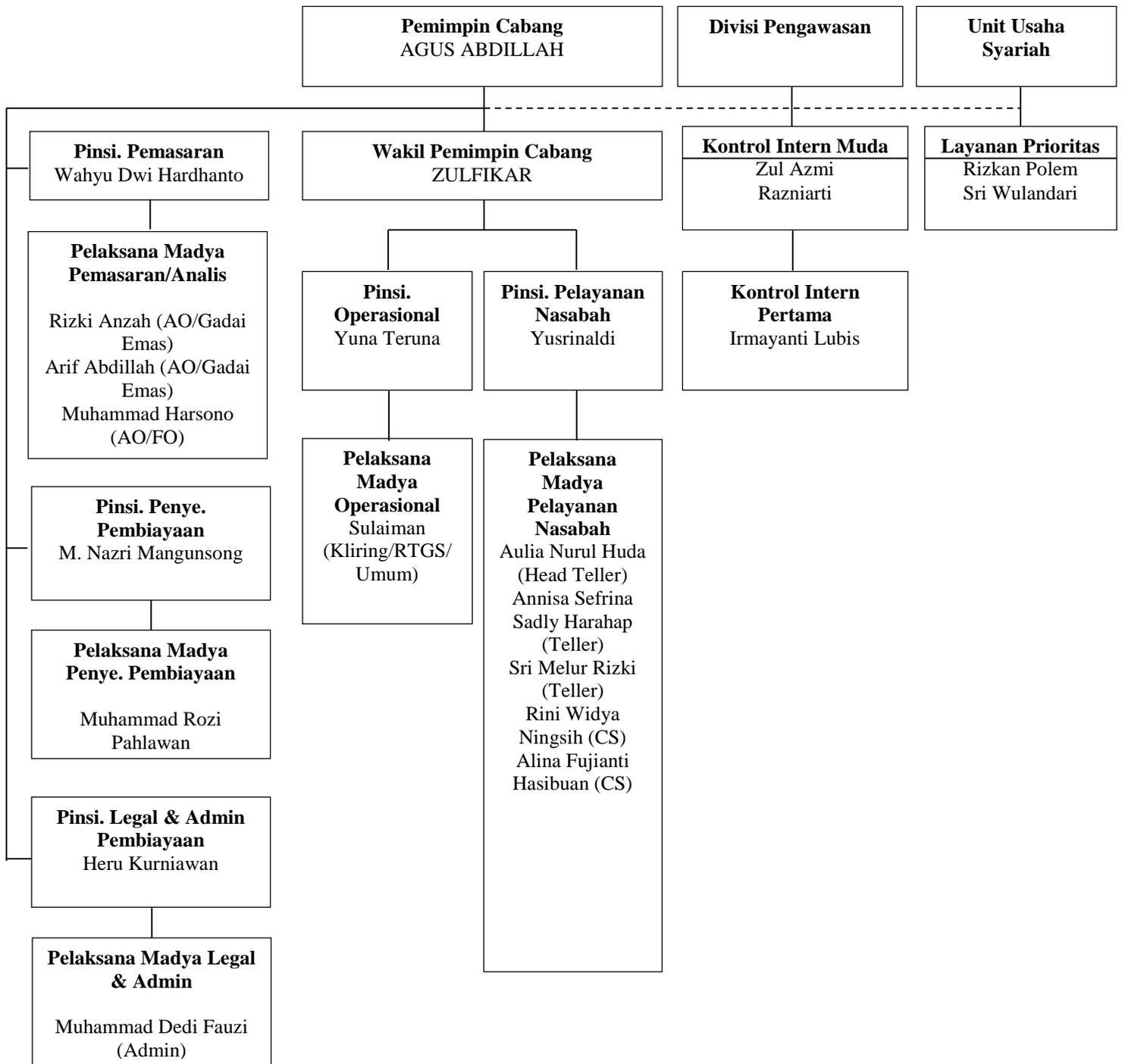
SS = Sangat Setuju TS = Tidak Setuju

S = Setuju STS = Sangat Tidak Setuju

N = Netral

NO	PERNYATAAN	SS	S	N	TS	STS
1	Adanya permintaan yang tinggi terhadap hunian berpengaruh terhadap pertumbuhan KPR		✓			
2	Adanya penganalisisan data nasabah		✓			
3	Pertumbuhan Kpr didasarkan pada peraturan uang muka			✓		
4	Pertumbuhan Kpr didasarkan pada pembeli Kpr		✓			
5	Pembiayaan Kpr didasarkan pada ukuran setiap Rumah		✓			

Lampiran. Struktur Organisasi Bank Sumut KCS Medan



Sumber : Bank Sumut KCS Medan