

Pengaruh Akad Syariah, Tingkat Margin dan Nilai Jaminan terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan di Bank Syariah (Studi Pengusaha Bisnis Property yang Terdaftar REI Komisariat Solo Raya)

Hana Susilawati¹⁾, Iin Emy Prastiwi²⁾, Muhammad Tho'in³⁾

¹²³Fakultas Ekonomi Bisnis, Institut Teknologi Bisnis AAS Indonesia

E-mail: hanasw1106@gmail.com¹⁾, iinemyprastiwi24@gmail.com²⁾
thoinsyakira@yahoo.com³⁾

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh akad syariah, tingkat margin, dan nilai jaminan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada bank syariah bagi pengusaha bisnis properti yang terdaftar dalam komisariat REI Solo Raya. Penelitian ini menggunakan data primer dengan kuesioner, mengambil sampel sebanyak 41 responden, dan menganalisisnya dengan regresi linier berganda. Pertama, data diuji dengan uji validitas, uji reliabilitas, dan uji asumsi klasik. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad syariah dan nilai jaminan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada bank syariah, sedangkan variabel tingkat margin tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan.

Kata Kunci: pengusaha bisnis properti, akad syariah, tingkat margin, nilai jaminan, keputusan pengambilan pembiayaan, bank syariah

Abstract

This study aims to determine the effect of sharia contracts, margin levels, and collateral values on financing decisions at Islamic banks for property business entrepreneurs who are members of the REI Solo Raya commissariat. This study uses primary data with questionnaires, taking a sample of 41 respondents, and analyzing it with multiple linear regression. First, the data was tested with validity tests, reliability tests, and classical assumption tests. The results of this study indicate that sharia contracts and collateral values have a significant effect on financing decisions at Islamic banks, while the margin level variable does not have a significant effect on financing decisions.

Keywords: Property business entrepreneurs, sharia contracts, margin levels, collateral values, financing decisions, sharia banks

Pendahuluan

Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang sangat pesat maka permintaan masyarakat terhadap properti perumahan menjadi meningkat. Perkembangan properti perumahan berdasarkan hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia dalam Hadi, Mustofa Amirul (2023:40) bahwa pertumbuhan rumah tiap tahun mengalami kenaikan baik tipe rumah kecil, rumah menengah maupun rumah besar. Pertumbuhan tersebut terjadi karena laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin meningkat serta peningkatan ekonomi masyarakat yang menyebabkan kenaikan pembelian perumahan untuk investasi kedua dan seterusnya.

Sementara itu dalam hubungannya dengan peran Perbankan syariah terhadap bisnis properti ialah bahwasannya penyaluran pembiayaan properti oleh perbankan syariah

terbilang masih rendah dibandingkan dengan lembaga keuangan konvensional. Namun, pelaku industri properti menaruh harapan besar terhadap peningkatan peran perbankan syariah dalam pembiayaan properti ke depannya (Nur Fauzan, 2023).

Salah satu harapan pelaku industri properti agar perbankan syariah makin maju adalah margin bagi hasilnya dapat menyentuh *single digit*. Dengan begitu, Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) syariah akan semakin terjangkau bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah.

Menanggapi anggapan masyarakat yang menyebut pembiayaan KPR secara syariah itu mahal (Wira Buana, 2023), pada dasarnya perbankan syariah salah satunya menggunakan akad murabahah. Akad murabahah merupakan skema perjanjian berdasarkan aktifitas jual beli properti dengan tambahan keuntungan untuk bank Syariah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Dalam hal ini peneliti mencoba untuk menguji serta menganalisis dengan judul “Pengaruh Akad Syariah, Tingkat Margin dan Nilai Jaminan Berpengaruh terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bisnis Property di Perbankan syariah (Studi Pengusaha Bisnis Property yang tergabung dalam REI Komisariat Solo Raya)”

Beberapa penelitian terdahulu sudah pernah dilakukan. Penelitian tentang akad syariah pernah dilakukan oleh Sarina (2024), yang meneliti tentang Pengaruh Pemahaman Akad Dan Nisbah Bagi Hasil Terhadap Keputusan Nasabah Dalam Memilih Pembiayaan Di LKMS Mahirah Muamalah Kota Banda Aceh. Hasil penelitiannya akad syariah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan memilih pembiayaan di LKMS Mahirah Muamalah. Hasil ini berbeda dengan penelitian Juniawati, dkk (2024), dimana akad syariah berpengaruh signifikan.

Penelitian tentang nilai jaminan pernah dilakukan oleh Wahyuni (2020), yang meneliti tentang Pengaruh Penetapan Agunan Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Pembiayaan Murabahah Di BMT Al-Ittihad Kantor Cabang Panam Ditinjau Menurut Ekonomi Syariah. Hasil penelitian menunjukkan Penetapan agunan berpengaruh positif terhadap variabel keputusan nasabah pembiayaan murabahah. Penelitian Fatharani, (2022), yang meneliti tentang Pengaruh Nilai Agunan Dan Jenis Usaha Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Metro Ahmad Yani. Hasilnya nilai agunan dan jenis usaha mempunyai pengaruh secara parsial terhadap pemberian pembiayaan murabahah.

Penelitian tentang tingkat margin pernah dilakukan oleh Ramadhani (2024), yang meneliti tentang Pengaruh Tingkat Margin Dan Proses Pencairan Pembiayaan Terhadap Keputusan Nasabah Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia KCP Pekanbaru Sudirman Atas. Hasil penelitiannya tingkat margin berpengaruh signifikan secara parsial terhadap keputusan nasabah pada pembiayaan murabahah (BSI) KCP Pekanbaru Sudirman Atas. Penelitian Rahmawati (2019), yang meneliti tentang Pengaruh Penetapan Harga Jual Dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Amanah Insan Cita Medan. Hasilnya penetapan harga jual (X1) dan tingkat margin (X2) berpengaruh secara parsial signifikan terhadap keputusan pembiayaan murabahah (Y) pada BPRS Amanah Insan Cita Medan.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan data primer dengan metode survey. Instrumen penelitian diperoleh dengan cara pengumpulan data primer dengan menyebarkan kuesioner kepada para responden. Penelitian dilakukan kepada Pengusaha Bisnis Property yang tergabung dalam REI Komisariat Solo Raya. Populasi adalah seluruh Pengusaha Bisnis Property yang tergabung dalam REI Komisariat Solo Raya. Jumlah sampel mengacu pada pendapat Roscoe dalam buku *Research Methods For Business*

(1982) yang dikutip oleh Sugiyono (2019) memberikan saran-saran tentang ukuran sampel yang layak dalam penelitian adalah antara 30 sampai dengan 500. Sampel dalam penelitian ini adalah 41, memenuhi pendapat Roscoe. Dalam menentukan jumlah sampel menggunakan metode *probability sampling*. Variabel terdiri dari variabel dependen dan variabel independen sebagai berikut :

a. Variabel Dependen

Variabel dependen adalah variabel yang menjadi pusat perhatian peneliti (Ferdinand, 2006). Variabel dependen yaitu variabel yang nilainya dipengaruhi oleh variabel independen. Yang dijadikan sebagai variabel dependen dalam penelitian ini adalah keputusan pengambilan pembiayaan Bank Syariah (Y). Keputusan adalah suatu hal yang diputuskan konsumen untuk memutuskan pilihan atas tindakan pembelian barang atau jasa (Wahyono, Budi. 2012). keputusan nasabah dalam mengambil kredit adalah tindakan memilih suatu pilihan dari berbagai pilihan yang tersedia, akan tetapi harus mempertimbangkan berbagai faktor yang berkaitan dengan keinginannya sebelum memutuskan untuk mengambil kredit. Menurut Kotler dan Armstrong (2012) terdapat lima indikator pengambilan keputusan berikut 1) Evaluasi pasca mengambil kredit. 2) Pengenalan kebutuhan, 3) keputusan mengambil kredit, 4) Pencarian informasi. 5) Penilaian alternative

b. Variabel Independen

Variabel independen adalah variabel yang mempengaruhi variabel dependen, baik yang pengaruhnya positif maupun yang pengaruhnya negatif (Ferdinand, 2006).

Variabel independen dalam penelitian ini adalah :

1) Akad syariah (X1)

Akad dalam proses pembiayaan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu. Indikator akad syariah adalah interpretasi, mencontohkan, klasifikasi, perbandingan, menjelaskan

2) Tingkat margin (X2)

Margin adalah tingkat keuntungan yang tinggi dibandingkan dengan jumlah uang yang dikeluarkan untuk memproduksi atau melakukan suatu aktivitas. Dalam bisnis dan akuntansi, margin adalah perbedaan antara pendapatan yang diperoleh dan biaya produksi untuk mengukur profitabilitas. Indikator tingkat margin adalah 1) Tidak memberatkan, margin yang ditetapkan tidak memberatkan nasabah untuk melakukan pembiayaan disana, 2) Keunggulan Kompetitif, mempunyai keunggulan kompetitif karena margin yang rendah, 3) Memudahkan Perhitungan, margin yang ditetapkan memudahkan untuk melakukan perhitungan harga, 4) Sebanding, margin yang ditetapkan sebanding dengan harga pasaran, 5) Mudah Mengajukan Pembiayaan, Nasabah merasa mudah untuk mengajukan pembiayaan Kembali, 7) Karakteristik yang berbeda, harga jual yang ditetapkan memiliki karakteristik yang berbeda dengan pembiayaan konvensional.

3) Nilai Jaminan (X3)

Jaminan dalam pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan untuk menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Indikator nilai jaminan menurut Wahyuni (2020) adalah a) penilaian nilai agunan terhadap besarnya kredit, b) keabsahan kepemilikan barang, c) status barang yang dijamin

Hasil dan Pembahasan

Hasil/Temuan

a. Uji Validitas dan Reliabilitas

Tabel 1. Hasil Uji Validitas

| Variabel | Item Kuesioner | Sig. (2-tailed) | Alpha (α) | Keterangan |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------|
| Akad Syariah (X1) | X1.1 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X1.2 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X1.3 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X1.4 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X1.5 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| Tingkat Margin (X2) | X2.1 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.2 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.3 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.4 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.5 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.6 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.7 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.8 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X2.9 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| Nilai Jaminan (X3) | X3.1 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.2 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.3 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.4 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.5 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.6 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.7 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | X3.8 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) | Y1 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y2 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y3 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y4 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y5 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y6 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y7 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y8 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y9 | 0,00 | 0,05 | Valid |
| | Y10 | 0,00 | 0,05 | Valid |

Sumber: data primer, diolah, 2025

Dari tabel diatas terlihat bahwa nilai r hitung pada kolom *corrected item-total correlation* untuk masing-masing item memiliki r hitung lebih besar dan positif dibanding r tabel, maka dapat disimpulkan bahwa semua indikator dari kedua variabel X dan Y adalah valid.

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas

| Variabel | Cronbach's Alpha | Keterangan |
|--------------------------------------|------------------|------------|
| Akad Syariah (X1) | 0,859 | Reliabel |
| Tingkat Margin (X2) | 0,918 | Reliabel |
| Nilai Jaminan (X3) | 0,873 | Reliabel |
| Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) | 0,946 | Reliabel |

Sumber: data primer, diolah, 2025

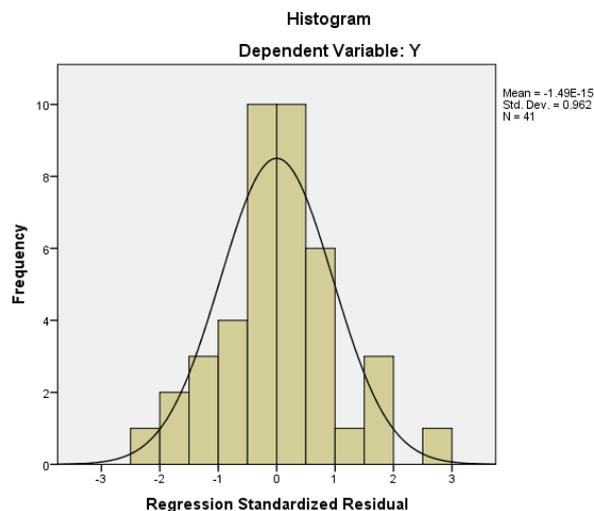
Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa masing-masing variabel memiliki nilai cronbach alpha lebih dari 0,60 ($\alpha > 0,60$), sehingga dapat disimpulkan bahwa semua variabel X dan Y adalah reliabel dan angket tersebut dapat digunakan sebagai alat pengumpul data.

b. Uji Asumsi Klasik

1) Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal.

Berikut uji normalitas dalam penelitian ini:



Gambar 1
Hasil Uji Normalitas (Grafik Histogram)

Uji normalitas dengan normal probabiliti plot seperti yang terlihat dalam gambar 4.6 mengisyaratkan bahwa penyebaran data harus berada di sekitar wilayah garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal.

Berdasarkan grafik diatas dapat disimpulkan bahwa data dalam penelitian ini memenuhi syarat normal probabiliti plot sehingga model regresi dalam penelitian memenuhi asumsi normalitas (terdistribusi normal). Artinya data dalam penelitian ini berasal dari populasi yang berdistribusi normal.

**Tabel 3. Hasil Uji Normalitas
 One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

| | | Unstandardized Residual |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|
| N | | 41 |
| Normal Parameters ^{a,b} | Mean | .0000000 |
| | Std. Deviation | 2.83924424 |
| Most Extreme Differences | Absolute | .125 |
| | Positive | .125 |
| | Negative | -.085 |
| Test Statistic | | .125 |
| Asymp. Sig. (2-tailed) | | .107 ^c |

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa nilai signifikansi (*Asymp. Sig 2-tailed*) sebesar $0,107 > 0,05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa model penelitian memiliki distribusi data normal.

2) Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat nilai *variance inflation factor* (VIF) dengan menggunakan SPSS diperoleh hasil sebagai berikut:

**Tabel 4. Hasil Uji Multikolinieritas
 Coefficients^a**

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. | Collinearity Statistics | |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|-------------------------|-------|
| | B | Std. Error | Beta | | | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | -1.768 | 4.212 | | -.420 | .677 | | |
| X1 | .582 | .260 | .265 | 2.237 | .031 | .469 | 2.132 |
| X2 | .125 | .177 | .115 | .709 | .483 | .250 | 4.002 |
| X3 | .788 | .193 | .576 | 4.088 | .000 | .332 | 3.008 |

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Data primer, diolah 2025

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa setiap variabel independen memiliki nilai *variance inflation factor* (VIF) berada antara 1 sampai 10, demikian juga hasil *tolerance value* mendekati 1. Hal ini berarti bahwa antar variabel independen tidak memiliki hubungan yang kuat atau kolerasi lemah dan signifikan, maka model regresi berganda dalam penelitian ini tidak terdapat masalah multikolinearitas.

3) Uji Autokorelasi

Hasil pengujian uji autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan aplikasi SPSS dengan hasil sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil Uji Autokorelasi

| Runs Test | |
|-------------------------|-------------------------|
| | Unstandardized Residual |
| Test Value ^a | .07459 |
| Cases < Test Value | 20 |
| Cases >= Test Value | 21 |
| Total Cases | 41 |
| Number of Runs | 21 |
| Z | .000 |
| Asymp. Sig. (2-tailed) | 1.000 |

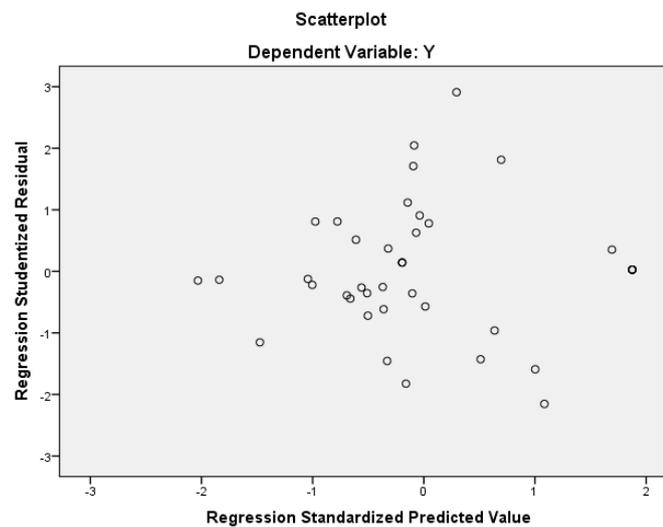
a. Median

Sumber: Data primer diolah 2025

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa nilai signifikansi (*Asymp. Sig 2-tailed*) sebesar $1,000 > 0,05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa data tidak terjadi autorelasi.

4) Uji Heteroskedastisitas

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap maka disebut homokedastisitas dan jika berbeda maka disebut heterokedastisitas. Model yang baik adalah model yang homokedastisitas atau tidak terjadi heterokedastisitas.



Gambar 2
Hasil Uji Heteroskedastisitas (Grafik Scatter plot)

Sumber: Data Primer, diolah 2025

Berdasarkan grafik diatas gelembung-gelembung data tersebar secara acak dan tidak membentuk pola tertentu. Sehingga dapat disimpulkan data tidak terjadi heteroskedastisitas.

c. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk memprediksi apakah antara variabel bebas dengan variabel terikat mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak, dan diuji hanya menggunakan satu variabel bebas.

Tabel 6. Hasil Uji Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | T | Sig. | Collinearity Statistics | |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|-------------------------|-------|
| | B | Std. Error | Beta | | | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | -1.768 | 4.212 | | -.420 | .677 | | |
| X1 | .582 | .260 | .265 | 2.237 | .031 | .469 | 2.132 |
| X2 | .125 | .177 | .115 | .709 | .483 | .250 | 4.002 |
| X3 | .788 | .193 | .576 | 4.088 | .000 | .332 | 3.008 |

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Data Primer, diolah 2025

Dari hasil analisis di atas, maka model persamaan regresi linier berganda yang diperoleh adalah :

$$Y = -1,768 + 0,582 (X1) + 0,125 (X2) + 0,788 (X3) + e$$

Persamaan regresi tersebut mempunyai makna sebagai berikut :

a. Konstanta = -1,768

Jika variabel akad syariah (X1), tingkat margin (X2), dan nilai jaminan (X3) dianggap nol, maka variabel Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) sebesar -1,768

b. Koefisien b1 = 0,582

Jika variabel akad syariah (X1) mengalami kenaikan 1 satuan, sedangkan variable lainnya diasumsikan tetap, maka Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) akan meningkat sebesar 0,582

c. Koefisien b2 = 0,125

Jika variabel tingkat margin (X2) mengalami kenaikan 1 satuan, sedangkan variable lainnya diasumsikan tetap, maka Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) akan meningkat sebesar 0,125

d. Koefisien b3 = 0,788

Jika variabel nilai jaminan (X3) mengalami kenaikan 1 satuan, sedangkan variable lainnya diasumsikan tetap, maka Keputusan Pengambilan Pembiayaan (Y) akan meningkat sebesar 0,788

d. Pengujian Hipotesis

1) Uji Simultan (Uji F)

Uji F ini menggunakan suatu tabel yang disebut dengan tabel ANOVA atau analisis *Ovarience* apakah secara simultan variabel persepsi, pengetahuan dan budaya memiliki pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap variabel minat. Jika nilai signifikan lebih kecil 0,05 maka Ho ditolak. Berikut adalah hasil uji F :

Tabel 7. Hasil Uji Parsial (Uji F)
ANOVA^a

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-------|------------|----------------|----|-------------|--------|-------------------|
| 1 | Regression | 997.645 | 3 | 332.548 | 38.158 | .000 ^b |
| | Residual | 322.452 | 37 | 8.715 | | |

| | | | | | |
|-------|----------|----|--|--|--|
| Total | 1320.098 | 40 | | | |
|-------|----------|----|--|--|--|

a. Dependent Variable: Y
 b. Predictors: (Constant), X3, X1, X2
 Sumber: Data primer, diolah 2025

Berdasarkan tabel diatas, maka dapat diketahui:

Standart dari uji F adalah nilai signifikansi $< 0,05$ dan F-hitung $>$ dari F-tabel. Dari hasil *Output* SPSS dalam penelitian ini memperoleh nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dan memperoleh hasil F-hitung sebesar $65,336 >$ F-tabel 2,70. Kesimpulannya adalah variabel akad syariah (X1), tingkat margin (X2) dan nilai jaminan (X3) berpengaruh secara bersama sama terhadap variabel keputusan pengambilan pembiayaan (Y).

2) Uji Parsial (Uji t)

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui signifikansi dari pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Pengujian nilai t dilakukan dengan dua sisi yang digunakan untuk menguji hipotesis. Hasil pengujian diperoleh dari test signifikansi dengan program SPSS. Adapun hasil uji t sebagai berikut:

Tabel 8. Hasil Uji Parsial (Uji t)

Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. | Collinearity Statistics | |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|-------------------------|-------|
| | B | Std. Error | Beta | | | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | -1.768 | 4.212 | | -.420 | .677 | | |
| X1 | .582 | .260 | .265 | 2.237 | .031 | .469 | 2.132 |
| X2 | .125 | .177 | .115 | .709 | .483 | .250 | 4.002 |
| X3 | .788 | .193 | .576 | 4.088 | .000 | .332 | 3.008 |

a. Dependent Variable: Y

Sumber: data primer, diolah 2025

Berdasarkan tabel diatas, maka dapat diketahui:

- Perolehan hasil nilai signifikansi yang diperoleh adalah $0,031 < 0,05$. Maka disimpulkan bahwa variabel akad syariah (X1) berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel keputusan pengambilan pembiayaan (Y).
- Perolehan hasil nilai signifikansi yang diperoleh adalah $0,483 > 0,05$. Maka disimpulkan bahwa tingkat margin (X2) tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel keputusan pengambilan pembiayaan (Y).
- Perolehan hasil nilai signifikansi yang diperoleh adalah $0,000 < 0,05$. Maka disimpulkan bahwa variable nilai jaminan (X3) berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel keputusan pengambilan pembiayaan (Y).

3) Uji Koefisien Determinasi (R²)

Koefisien determinasi (R²) ini digunakan untuk mengetahui besarnya kontribusi variabel bebas dalam menerangkan secara keseluruhan terhadap variabel terikat. Dalam penelitian ini menggunakan R adjusted. Jika R² semakin besar

(mendekati satu), maka sumbangan variabel bebas terhadap variabel terikat semakin besar. Sebaliknya apabila R^2 semakin kecil (mendekati nol), maka sumbangan variabel bebas terhadap variabel terikat semakin kecil. Jadi besarnya R^2 diantara 0 – 1 atau $0 < R^2 > 1.0$. Berikut tabel uji koefisien determinasi :

Tabel 9. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

| Model Summary ^b | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------|-----|-----|---------------|---------------|
| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Change Statistics | | | | | Durbin-Watson |
| | | | | | R Square Change | F Change | df1 | df2 | Sig. F Change | |
| 1 | .869 ^a | .756 | .736 | 2.95211 | .756 | 38.158 | 3 | 37 | .000 | 1.746 |

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

Sumber: Data primer, diolah 2025

Berdasarkan hasil *Output SPSS* diketahui bahwa diperoleh nilai R^2 adalah 0,736 atau 73,6%. Hal ini dapat diartikan bahwa variabel akad syariah (X1), tingkat margin (X2) dan nilai jaminan (X3) berpengaruh terhadap variabel keputusan pengambilan pembiayaan (Y) sebesar 73,6% sedangkan 26,4% lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Pembahasan/ Diskusi

a. Pengaruh akad syariah (X1) Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha Bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya

Variabel akad syariah (X1) memiliki *p-value* 0,031 < 0,05 artinya ada pengaruh signifikan variable akad syariah terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada bank syariah dengan arah positif. Hal ini berarti semakin kuat pertimbangan akad syariah terhadap suatu bank syariah, semakin meningkatkan keputusan pengambilan pembiayaan pada bank syariah tersebut.

Hal ini dapat mendukung penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Juniawati, dkk (2024) dimana hasil penelitian Juniawati, dkk (2024) menunjukkan bahwa variabel akad murobahah memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan rumah. Namun berbeda dengan hasil penelitian Sarina (2024), dimana menunjukkan hasil Akad tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan memilih pembiayaan di LKMS Mahirah Muamalah

Hasil penelitian ini akad syariah (X1) berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan di Bank Syariah oleh perusahaan Property yang tergabung dalam REI Soloraya bisa dijelaskan karena Karena akad itulah yang membatasi hubungan antara kedua belah pihak yaitu perusahaan property dan bank syariah dan akan mengikat hubungan itu dimasa sekarang maupun masa yang akan datang. Akad dalam kehidupan umat manusia begitu penting karena ia merupakan salah satu faktor menjadi halalnya sesuatu bagi mereka. Dengan akad yang syariah, perusahaan merasa yakin akan keberkahan dan ridho Allah swt dalam bisnis property, dan akan meningkatkan keuntungan kedepannya.

b. Pengaruh Tingkat Margin (X2) Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bank Syariah Perusahaan Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya

Variabel tingkat margin (X2) memiliki nilai *p-value* 0,483 > 0,05 artinya tingkat margin (keuntungan) tidak berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Pengambilan

Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ramadhani (2024) dan Rahmawati (2019) dimana tingkat margin berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada Bank syariah. Dalam hasil penelitian ini faktor pengetahuan pengusaha bisnis property tidak berpengaruh terhadap tinggi rendahnya tingkat margin (keuntungan) yang diambil pihak bank syariah untuk pengambilan pembiayaan di lembaga tersebut.

Keunggulan tersebut adalah bank syariah tidak mengenal istilah bunga sehingga transaksinya dan bebas dari unsur riba, lebih transparan dalam pembagian keuntungan, dan penyaluran dana masyarakatnya dipastikan untuk kegiatan yang halal dan legal sehingga bebas dari unsur spekulatif. Hal ini lebih disukai oleh pengusaha bisnis property yang dipercaya memilih bank syariah akan menjadikan pengusaha bisnis lebih berkembang, tanpa ada pengaruh besar kecilnya tingkat margin yang diambil bank syariah. Para pembeli (konsumen) juga terbaru lebih memilih membeli perumahan dengan yang bunga 0%, dan dengan akad syariah.

c. Pengaruh Nilai Jaminan (X3) Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya

Variabel nilai jaminan (X3) memiliki nilai *p-value* $0,000 < 0,05$ artinya berpengaruh positif signifikan terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya.

Hal ini dapat mendukung penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wahyuni, (2020)., Pradnyawati dkk (2023)., Fatharani, (2022) bahwa nilai jaminan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada Bank Syariah.

Bagi bank syariah, pengusaha bisnis property yang akan mengajukan pembiayaan harus memiliki jaminan yang memenuhi kriteria yang sesuai, baik sifat jaminan, maupun kepemilikan. Apabila jaminan sudah memenuhi kriteria, maka peluang pengajuan pembiayaan untuk disetujui akan semakin besar. Disisi lain, jaminan yang diajukan tentunya apabila mudah dipenuhi akan menarik minat pengusaha bisnis property untuk mengambil kredit. Dari hasil ini kemudian dapat disimpulkan bahwa semakin mudah syarat jaminan untuk dipenuhi, maka keputusan pembiayaan akan semakin meningkat.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data terhadap pengaruh persepsi, pengetahuan dan budaya masyarakat terhadap minat menggunakan produk bank syariah yang telah dilakukan kepada 41 sampel responden, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- Variabel akad syariah (X1) memiliki *p-value* $0,031 < 0,05$ artinya ada pengaruh signifikan variable akad syariah terhadap keputusan pengambilan pembiayaan pada bank syariah dengan arah positif. Hal ini bisa dijelaskan karena akad itulah yang membatasi hubungan antara kedua belah pihak yaitu pengusaha bisnis property dan bank syariah dan akan mengikat hubungan itu dimasa sekarang maupun masa yang akan datang. Akad dalam kehidupan umat manusia begitu penting karena ia merupakan salah satu faktor menjadi halalnya sesuatu bagi mereka. Dengan akad yang syariah, pengusaha bisnis merasa yakin akan ada keberkahan dan ridho Allah swt dalam bisnis property, dan akan meningkatkan keuntungan kedepannya.
- Variabel tingkat margin (X2) memiliki nilai *p-value* $0,483 > 0,05$ artinya tingkat margin (keuntungan) tidak berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Pengambilan

Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya. Dalam hasil penelitian ini faktor pengetahuan perusahaan property tidak berpengaruh terhadap tinggi rendahnya tingkat margin (keuntungan) yang diambil pihak bank syariah untuk pengambilan pembiayaan di lembaga tersebut.

- c. Variabel nilai jaminan (X3) memiliki nilai $p\text{-value}$ $0,000 < 0,05$ artinya berpengaruh positif signifikan terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Bank Syariah Pengusaha bisnis Property yang Tergabung Dalam REI Soloraya. Bagi bank syariah, apabila jaminan sudah memenuhi kriteria, maka peluang pengajuan pembiayaan untuk disetujui akan semakin besar. Disisi lain, jaminan yang diajukan tentunya apabila mudah dipenuhi akan menarik minat pengusaha bisnis property untuk mengambil kredit.

Referensi

- Amstrong, Gary & Philip, Kotler. (2012). *Dasar-Dasar Pemasaran*. Jilid I, Alih Bahasa Alexander Sindoro dan Benyamin Molan. Jakarta: Penerbit Prenhalindo
- Bentartia.S., Haris, D.A.M & Hidayatullah, R. (2023), Pengaruh Persepsi Dan Preferensi Masyarakat Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Syariah Di Kabupaten Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*. 6 (2)
- Departemen Agama RI. (2009). *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: PT Sygma Examedia Arkanleema
- Fatharani, Nabela. (2022). Pengaruh Nilai Agunan Dan Jenis Usaha Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Metro Ahmad Yani. Skripsi. Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
- Fauzi, Ahmad. (2019). Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Dalam Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Bangka Belitung. *Jurnal Istiqro: Jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis*. 5 (1), 36-52
- Hadi, M.A. (2023). Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Skema Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilai General Real Property, dan Dilema Profesi dalam Perspektif Hukum, Sleman: Deepublish Publisher, hal 40
- Irawan A.W, (2024). Peluang dan Tantangan Sektor Property Perumahan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Teknik Sipil Pertahanan*. 11 (1)
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Juniawati, N., Listina, Y.M., Hasanah, D. (2024). Pengaruh Akad Murabahah Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Dengan Skema Pembiayaan Pada Bank BJB Syariah. *Jurnal Ilmiah Manajemen Profetik*. 2 (2)
- Nur Fauzan, Muchammad., Prastiwi, lin Emy., Tho'in, Muhammad. (2023). Analisis Pengaruh Inflasi dan Produk Domestik Bruto (PDB) Terhadap Return On Assets (ROA) (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia tahun 2012-2019). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam dan General*. 2 (2)
- Pradnyawati, N.K.R., Sulindawati, N.L.G.I (2023). Pengaruh Suku Bunga, Prosedur Kredit, Kualitas Pelayanan, Dan Jaminan Terhadap Keputusan Kredit Para Pelaku UMKM Di Kecamatan Mendoyo. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi)*. 14 (2)
- Rahima, Annisa. (2020). Peluang dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*. 10 (1)
- Rahmawati, T.P. (2019). Pengaruh Penetapan Harga Jual Dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Amanah Insan

- Cita Medan. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan
- Ramadhani, S. (2024). Pengaruh Tingkat Margin Dan Proses Pencairan Pembiayaan Terhadap Keputusan Nasabah Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia KCP Pekanbaru Sudirman Atas. *Skripsi*. Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
- Risza, Hendi & Priyono, Ari. (2022). Outlook Properti Syariah Nasional: Peluang dan Tantangan, Podcase Smart FM 14 Maret 2022
- Rivai, Veithzal & Veithzal, Andria Permata. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Sarina, Mulia. (2024). Pengaruh Pemahaman Akad Dan Nisbah Bagi Hasil Terhadap Keputusan Nasabah Dalam Memilih Pembiayaan Di LKMS Mahirah Muamalah Kota Banda Aceh. *Skripsi*. Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supyadillah, Asep. (2013). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Wahana Kardofa
- Wahyono, Budi. (2012). *Pengertian Keputusan Pembelian Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Wahyuni, Meitri (2020). Pengaruh Penetapan Agunan terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Pembiayaan Murabahah Di BMT Al-Ittihad Kantor Cabang Panam Ditinjau Menurut Ekonomi Syariah. *Skripsi*. Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sultan Syarif Kasim
- Wahyunim Meitri. (2020). Pengaruh Penetapan Agunan Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Pembiayaan Murabahah Di BMT Al-Ittihad Kantor Cabang Panam Ditinjau Menurut Ekonomi Syariah. *Skripsi*. Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
- Wira Buana, Prayoga., Prastiwi, Iin Emy. (2023). Pengaruh Kepercayaan, Kualitas Produk, dan Pengetahuan Masyarakat Terhadap Minat Menjadi Nasabah BTN Syariah Kantor Cabang Slamet Riyadi Surakarta. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam dan General*, 2 (2)