

**DETERMINAN KONSUMEN DALAM PEMBELIAN RUMAH KPR
DEVELOPER SYARIAH**

Consumer's Determinant In Buying KPR House of Developer Sharia

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Ekonomi Islam



Oleh:
DHEA AYU PRATIWI
14423080

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dhea Ayu Pratiwi

NIM : 14423080

Program Studi : Ekonomi Islam

Fakultas : Fakultas Ilmu Agama Islam

Judul Skripsi : Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR *Developer*
Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 22 April 2018



Dhea Ayu Pratiwi



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Gd. K.H.A. Wahid Hasyim Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang KM. 14,5 Yogyakarta
Telp. (0274) 898462, Fax. 898463, E-Mail: fiaf@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 6 Juni 2018
Judul Skripsi : Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah
Disusun oleh : DHEA AYU PRATIWI
Nomor Mahasiswa : 14423080

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Siti Achiria, SE, MM
Penguji I : Dr. Rahmani Timorita Y., M.Ag
Penguji II : Junaidi Safitri, SEI, MEI
Pembimbing : Dr. Anton Priyo Nugroho, SE, MM

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)



Yogyakarta, 26 Juni 2018

Dekan,

Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

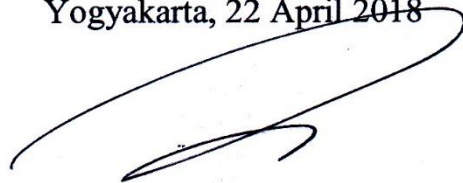
Nama Mahasiswa : Dhea Ayu Pratiwi

NIM : 14423080

Judul Skripsi : Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR
Developer Syariah

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 22 April 2018



Dr. Anton Priyo Nugroho, SE, MM

NOTA DINAS

Hal : SKRIPSI
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr Wb

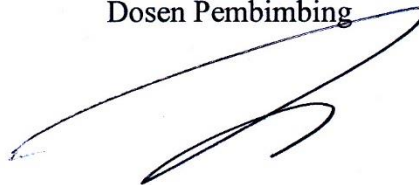
Berdasarkan penunjukkan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor : **3712/Dek/60/DAS/FIAI/XI/2017** tanggal 29 November 2017 M/10 Rabiul Awal 1439 H atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara :

Nama : Dhea Ayu Pratiwi
Nomor Pokok/NIMKO : 14423080
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Jurusan/Program Studi : Ekonomi Islam
Tahun Akademik : 2017/2018
Judul Skripsi : Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR
Developer Syariah

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dikumpulkan, dan bersama ini kami kirimkan 3 (tiga) eksemplar skripsi yang dimaksud

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Dosen Pembimbing



Dr. Anton Priyo Nugroho, SE, MM

HALAMAN PERSEMBAHAN

Hasil karyaku ini ku persembahkan kepada kedua orang tuaku, dimana ridhonya mereka merupakan ridho-Nya Allah kepadaku. Kepada Bapak Hernadi, seorang kepala keluarga yang sangat bekerja keras, tegas, bijaksana dan telah memperjuangkan segala upayanya agar istri & anaknya tidak pernah merasa kekurangan, seorang ayah yang apapun perkataannya merupakan petunjuk dan kunci keberhasilan bagi kehidupan ketiga anaknya, seorang ayah yang butir keringat kerja kerasnya merupakan ladang pahala baginya.

Kepada Ibu Dewi Rosalia Arnaf, seorang wanita yang telapak kakinya merupakan surga bagi anak-anaknya, yang sangat mencintai ketiga anaknya, seorang ibu yang tidak pernah merasa lelah dan memiliki kesabaran yang luar biasa dalam mendidik ketiga anaknya, seorang ibu yang sekaligus menjadi sahabat bagi saya dalam hal apapun, seorang ibu yang tidak pernah memaksakan ambisinya dan memberikan semangat positif tanpa batas kepada anak-anaknya.

Kepada kedua adikku, Dhika Rizky D.P dan Dhimas Aditya yang kehadirannya menjadi penyemangat bagi hari-hariku, menjadi penghiburku, menjadi tombak semangatku untuk selalu bekerja keras dan menjadi contoh yang baik untuk mereka. Karena kelak, akulah yang akan bertanggung jawab atas kehidupan mereka.

Kepada sahabat-sahabatku serta teman seperjuanganku yang telah menjadi bagian dari kehidupanku sejak awal masuk kuliah hingga sekarang, yang selalu meluangkan waktu dan tenaga nya untuk membantuku dalam menyelesaikan studi dan karya ini. Menjadi penyemangat dan memberikan energi positif bagiku. Tetaplah bersemangat, perjalanan hidup kita masih panjang.

Kepada Kamu, laki-laki yang namanya sudah ditulis Allah swt di lauh mahfudz yang nantinya menjadi pasangan hidupku, siapapun orangnya, terimakasih telah memberiku kesempatan untuk menyelesaikan studi dan karya ini sendirian sebelum akhirnya kita dipertemukan. Sehingga penulis bisa merasakan perjuangan, pengorbanan dan pahit manis selama mengerjakan studi dan karya ini. Kepadamu, bentuk kerja kerasku ku persembahkan.

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”

(QS Al-Baqarah: 282)

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

(QS Al-Baqarah:275)

“Jangan kau tuntutan Tuhanmu karena tertundanya keinginanmu. Tapi tuntutan dirimu sendiri yang sering menunda adabmu kepada Tuhanmu.”

(Syaiikh Ibnu Athaillah As-Sakandar)

ABSTRAK

DETERMINAN KONSUMEN DALAM PEMBELIAN RUMAH KPR DEVELOPER SYARIAH

**DHEA AYU PRATIWI
14423080**

Di zaman yang modern ini, rumah menjadi kebutuhan pokok yang jumlahnya terus meningkat bagi masyarakat. Namun, masyarakat menengah perkotaan yang kritis mulai menerapkan gaya hidup Islami dengan memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah yang disediakan oleh *Developer Property*. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh faktor kesesuaian agama dan faktor operasional terhadap konsumen dalam pembelian rumah KPR *developer* syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah regresi linear berganda yang bersumber dari data primer dengan menyebarkan kuisioner kepada konsumen rumah KPR *developer* syariah sebanyak 90 orang responden. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *purposive sampling* dan olah data dengan menggunakan *software SPSS versi 22 for windows*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor kesesuaian agama secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah dengan nilai Sig. ($0.154 > 0.05$) dan nilai t-hitung ($-1.439 < 1.987$). Faktor operasional secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah dengan nilai Sig. ($0.416 > 0.05$) dan nilai t-hitung ($0.818 < 1.987$). Sedangkan secara simultan antara faktor kesesuaian agama dan faktor operasional juga dinyatakan tidak berpengaruh terhadap variabel rumah KPR *developer* syariah.

Kata Kunci: *Kesesuaian Agama, Operasional, Pembelian, Rumah KPR Developer Syariah.*

ABSTRACT

Consumer's Determinant In Buying KPR House of Developer Sharia

DHEA AYU PRATIWI
14423080

In this modern age, homes are becoming an increasingly increasing number of basic needs for society. However, critical urban middle communities begin to adopt an Islamic lifestyle by utilizing a sharia-based mortgage facility on sharia housing provided by the Developer Property. The purpose of this study is to determine the influence of religious conformity factors and operational factors on consumers in purchasing home mortgages developer sharia. The research method used is multiple linear regression sourced from the primary data by distributing questionnaires to home consumers KPR developer sharia as much as 90 respondents. Sampling technique used is purposive sampling technique and data using SPSS software version 22 for windows. The results of this study indicate that religious conformity factors partially no significant effect on the purchase of home mortgage developer sharia with Sig value. (0.154 > 0.05) and the value of t-count (-1.439 < 1.987). Operational factors partially no significant effect on the purchase of home mortgages developer sharia with Sig value. (0.416 > 0.05) and the value of t-count (0.818 < 1.987). While simultaneously between the factors of religious suitability and operational factors also stated no effect on the variable home mortgages developer sharia.

Keywords: Religion, Operational, Purchase, KPR House of Developer Sharia

TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Th. 1987

Nomor: 0543b/U/1987

Pendahuluan

Penelitian transliterasi Arab-Latin merupakan salah satu program penelitian Puslitbang Lektur Agama, Badan Litbang Agama, yang pelaksanaannya dimulai tahun anggaran 1983/ 1984. Untuk mencapai hasil rumusan yang lebih baik, hasil penelitian itu dibahas dalam pertemuan terbatas guna menampung pandangan dan pikiran para ahli agar dapat dijadikan bahan telaah yang berharga bagi forum seminar yang sifatnya lebih luas dan nasional.

Transliterasi Arab-Latin memang dihayati oleh bangsa Indonesia karena huruf Arab di-pergunakan untuk menuliskan kitab agama Islam berikut penjelasannya (Al-Qur'an dan Hadis), sementara bangsa Indonesia mempergunakan huruf latin untuk menuliskan bahasanya. Karena ketiadaan pedoman yang baku, yang dapat dipergunakan oleh umat Islam di Indonesia yang merupakan mayoritas bangsa Indonesia, transliterasi Arab-Latin yang terpakai dalam masyarakat banyak ragamnya. Dalam menuju kearah pembakuan itulah

Puslitbang Lektur Agama melalui penelitian dan seminar berusaha menyusun pedoman yang diharapkan dapat berlaku secara nasional.

Dalam seminar yang diadakan tahun anggaran 1985/1986 telah dibahas beberapa makalah yang disajikan oleh para ahli, yang kesemuanya memberikan sumbangan yang besar bagi usaha ke arah itu. Seminar itu juga membentuk tim yang bertugas merumuskan hasil seminar dan selanjutnya hasil tersebut dibahas lagi dalam seminar yang lebih luas, Seminar Nasional Pembakuan Transliterasi Arab-Latin Tahun 1985/1986. Tim tersebut terdiri dari 1) H. Sawabi Ihsan MA, 2) Ali Audah, 3) Prof. Gazali Dunia, 4) Prof. Dr. H.B. Jassin, dan 5) Drs. Sudarno M.Ed.

Dalam pidato pengarahannya tanggal 10 Maret 1986 pada sesi nar tersebut, Kepala Litbang Agama menjelaskan bahwa pertemuan itu mempunyai arti penting dan strategis karena:

1. Pertemuan ilmiah ini menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan ke-Islaman, sesuai dengan gerak majunya pembangunan yang semakin cepat.
2. Pertemuan ini merupakan tanggapan langsung terhadap kebijaksanaan Menteri Agama Kabinet Pembangunan IV, tentang perlunya peningkatan pemahaman, penghayatan, dan pengamalan agama bagi setiap umat beragama, secara ilmiah dan rasional.

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang baku telah lama didambakan karena amat membantu dalam pemahaman terhadap ajaran dan perkembangan Islam di Indonesia. Umat Islam di Indonesia tidak semuanya mengenal dan menguasai huruf Arab. Oleh karena itu, pertemuan ilmiah yang diadakan kali ini pada dasarnya juga merupakan upaya untuk pembinaan dan peningkatan kehidupan beragama, khususnya umat Islam di Indonesia.

Badan Litbang Agama, dalam hal ini Puslitbang Lektur Agama, dan instansi lain yang ada hubungannya dengan kelekturan, amat memerlukan pedoman yang baku tentang transliterasi Arab-Latin yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian dan pengalih-hurufan, dari Arab ke Latin dan sebaliknya.

Dari hasil penelitian dan penyajian pendapat para ahli diketahui bahwa selama ini masyarakat masih mempergunakan transliterasi yang berbeda-beda. Usaha penyeragamannya sudah pernah dicoba, baik oleh instansi maupun perorangan, namun hasilnya belum ada yang bersifat menyeluruh, dipakai oleh seluruh umat Islam Indonesia. Oleh karena itu, dalam usaha mencapai keseragaman, seminar menyepakati adanya Pedoman Transliterasi Arab-Latin baku yang dikuatkan dengan suatu Surat Keputusan Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan untuk digunakan secara nasional.

Pengertian Transliterasi

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Prinsip Pembakuan

Pembakuan pedoman transliterasi Arab-Latin ini disusun dengan prinsip sebagai berikut:

1. Sejalan dengan Ejaan Yang Disempurnakan.
2. Huruf Arab yang belum ada padanannya dalam huruf Latin dicarikan padanan dengan cara memberi tambahan tanda diakritik, dengan dasar “satu fonem satu lambang”.
3. Pedoman transliterasi ini diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Rumusan Pedoman Transliterasi Arab-Latin

Hal-hal yang dirumuskan secara kongkrit dalam pedoman transliterasi Arab-Latin ini meliputi:

1. Konsonan
2. Vokal (tunggal dan rangkap)
3. Maddah
4. Ta'marbutah
5. Syaddah
6. Kata sandang (di depan huruf syamsiah dan qamariah)
7. Hamzah
8. Penulisan kata
9. Huruf kapital
10. Tajwid

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En

و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dhammah	U	U

- b. Vokal Rangkap

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
... َيَ	fathah dan ya	Ai	a dan i
... ِوُ	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ - kataba

فَعَلَ - fa'ala

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
... ا... َ	fathah dan alif atau ya	A	a dan garis di atas
... ي... ِ	kasrah dan ya	I	i dan garis di atas
... و... ُ	Hammah dan wau	U	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - qāla

رَمَى - ramā

قِيلَ - qīla

يَقُولُ - yaqūlu

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup

Ta marbu"ah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah 't'.

- b. Ta marbutah mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

- c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbu"ah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

- raudah al-atfāl

- raudatul atfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

- al-Madīnah al-Munawwarah

- al-Madīnatul-Munawwarah

طَلْحَةَ

- talhah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا - rabbanā

الْحَجَّ - al-hajj

نَزَّلَ - nazzala

نُؤْمِنُ - nu''ima

الْبِرَّ - al-birr

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرجُل - ar-rajulu
السَّيِّدُ - as-sayyidu
الشَّمْسُ - as-syamsu

القَلَمُ - al-qalamu
البَدِيعُ - al-badi'u
الجَلالُ - al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, is dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta'khuḏūna
الْأَنْوَءُ - an-nau'
شَيْئٌ - syai'un

إِن - inna
أَمِرْتُ - umirtu
أَكَلَ - akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata ter-tentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair
arrāziqīn

Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ Wa auf al-kaila wa-almīzān

Wa auf al-kaila wal mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ Ibrāhīm al-Khalīl

Ibrāhīm al-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursahā

وَاللَّهِ عَلَى النَّاسِ حُجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا Walillāhi 'alan-nāsi hijju al-baiti
manistatā'a ilaihi sabīla Walillāhi 'alan-
nāsi hijjul-baiti manistatā'a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Wa mā Muhammadun illā rasl Inna awwala baitin wudī'a linnāsi lallaẓī bibakkata mubārakan Syahru Ramadān al-laẓī unzila fīh al- Qur'ānu Syahru Ramadān al-laẓī unzila fihil Qur'ānu
وَلَقَدْ رَاسَهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al- mubīn Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīn Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn Alhamdu lillāhi rabbilil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau har-kat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرًا مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ الْأَمْرُ جَمِيعًا وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	Nasrun minallāhi wa fathun qarīb Lillāhi al-amru jamī'an Lillāhil-amru jamī'an Wallāha bikulli syai'in 'alīm
---	---

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي كَانَ بِعِبَادِهِ خَبِيرًا بَصِيرًا، تَبَارَكَ الَّذِي جَعَلَ فِي السَّمَاءِ بُرُوجًا وَجَعَلَ فِيهَا سِرَاجًا وَقَمَرًا مُنِيرًا. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ الَّذِي بَعَثَهُ بِالْحَقِّ بَشِيرًا وَنَذِيرًا، وَدَاعِيَا إِلَى الْحَقِّ بِإِذْنِهِ وَسِرَاجًا مُنِيرًا. اَللّهُمَّ صَلِّ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلِّمْ تَسْلِيمًا كَثِيرًا. أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar. Shalawat serta salam senantiasa penyusun haturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membimbing umat dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang penuh ilmu. Dengan taufiq dan hidayah Allah SWT, penyusun bersyukur, telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR *Developer* Syariah”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) dalam ilmu Ekonomi Islam di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Penyusun menyadari bahwa dalam pelaksanaan penyusunan skripsi ini tidak bisa lepas dari bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini, saya selaku penyusun ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk menuntut ilmu menjadi mahasiswa Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Dr. Dra. Rahmani Timorita Yulianti, M.Ag selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

4. Bapak Dr. Anton Priyo Nugroho, S.E., M.M selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan sabar, disiplin, tegas, penuh perhatian serta semangat, yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini sehingga tercapai hasil yang baik. Dosen yang telah memberikan arti bekerja keras, berjuang, berkorban, mandiri serta disiplin kepada penulis. Jasa-jasamu takkan mampu terbalas dengan apapun. Terima kasih atas segala yang diberikan.
5. Bapak Hernadi dan Ibu Dewi Rosalia Arnaf, kedua orang tuaku yang senantiasa selalu memberikan doa, cinta dan kasih sayang, dukungan, nasehat serta mengorbankan tenaga dan memperjuangkan segalanya demi terselesainya studi dan karya ini. Semoga Allah selalu melimpahkan kasih dan sayang-Nya kepada kedua orang tuaku sebagaimana mereka menyayangiku sejak kecil.
6. Kedua Adikku, Dhika Rizky D.P dan Dhimas Aditya yang menjadi penyemangat bagiku untuk selalu bekerja keras dan pantang menyerah.
7. Om U. Dedi Hartanto dan Tante Lia Oktaviani yang merupakan orang tua kedua bagiku, mereka adalah sosok yang bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan materinya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan karya ini. Jasanya takkan mampu terbalas dalam bentuk apapun.
8. Keluarga Besarku, Kakek & Nenekku, Om & Tante, serta Adik-adik sepupu yang selama ini berkontribusi memberikan doa, motivasi dan semangat kepada penulis.
9. Rindy Nuriyanti, sahabat yang sekaligus teman seperjuangan bimbingan skripsi. Terimakasih atas segala doa, bantuan, motivasi, dukungan, waktu dan tenaga yang telah dikorbankan. Atas suka dan duka yang dilewati agar terselesainya studi dan karya ini. Terpaan hujan dan teriknya matahari tidak pernah menyurutkan semangat kita. Terimakasih dan selamat, *see you on top*.
10. Reygita Afriani J., sahabat yang sekaligus ku anggap sebagai adik dan *moodboster* yang selama ini telah mengajarkan penulis dengan sabar saat olah data dan segala bentuk penyelesaian skripsi ini. Terimakasih telah membuktikan quotes *“it’s wonder how someone who was just a stranger last year, can mean so much to you now.”* . Terimakasih atas segalanya yang telah diberikan baik dalam pengerjaan skripsi, pelajaran kehidupan maupun hal lainnya.

11. Amellia Rozza Destyani dan Ocriza Tiara Anantama, terimakasih telah membantu penulis baik materi maupun non-material sehingga penulis bersemangat mengerjakan karya ini. Terimakasih sudah menjadi bagian dari perjalanan penulis sejak 2014 hingga sekarang dan seterusnya (aamiin). Sampai jumpa mel & sa!
12. Ajeng Tria Permatasari dan Celine Junisyah Amarilis, terimakasih telah menjadi bagian dari kisah hidup terindah penulis sebagai mahasiswa di perantauan. Atas segala yang selalu kalian berikan baik dalam pengerjaan skripsi maupun hal lainnya. Tetap semangat, *see you on top*.
13. Saudari-saudariku keluarga asoy seterong, Amellia Rozza D., Ocriza Tiara A., Syifa A. R., Yoanda Siregar, Fenny Sri R., Alfi Desma N., dan Riana Islamiati. Terimakasih telah menjadi keluargaku sejak 2014 hingga sekarang dan seterusnya (aamiin), menjadi *support system* serta segalanya yang tak dapat dihitung bagi penulis untuk menyelesaikan studi dan karya hingga pahit manis kehidupan di perantauan.
14. Keluarga KKN Sentono Unit 397 (Tata, Fitri, Havri, Ibnu, Agung, Alan, dan Wulan), Bapak & Ibu Suyadi, Bapak & Ibu Suryanto, Si kembar Ina & Ani. Terimakasih telah menjadi keluarga, tempat berbagi keceriaan, *moodbooster*, tempat berbagi curhat, dan telah menjadi “rumah” bagi penulis. Semoga kekeluargaan ini akan selalu terjaga sampai kapanpun.
15. Para *developer*, *marketing* dan konsumen perumahan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian dengan sangat baik.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah berkontribusi dalam penyelesaian studi dan karya ini.

Semoga segala doa, bantuan, serta bimbingan yang diberikan kepada penulis dibalas pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Selain itu, saya mohon maaf apabila selama menempuh studi ini terdapat kekhilafan dan kesalahan. Saya menyadari sepenuhnya atas keterbatasan kemampuan yang saya miliki. Oleh karena itu, penyusun mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan penelitian ini. Akhirnya, semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua yang membaca dan membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabaraktuh.

Yogyakarta, 22 April 2018

Penyusun

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above the name Dhea Ayu Pratiwi.

Dhea Ayu Pratiwi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
REKOMENDASI PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
TRANSLITERASI	x
KATA PENGANTAR.....	xviii
DAFTAR ISI	xxii
DAFTAR TABEL	xxvi
DAFTAR GAMBAR	xxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	9
A. Telaah Pustaka.....	9
B. Landasan Teori	19
1. Perilaku Konsumen	19
2. Perilaku Konsumen Dalam Islam	25
3. Perilaku Pembelian Konsumen	28
4. Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB).....	30
5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Bank dan <i>Developer</i>	32

6. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan KPR	
Syariah.....	34
7. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen Memilih KPR	
Developer Syariah	40
C. Kerangka Pikir Konseptual	46
D. Hipotesis Penelitian.....	48
BAB III METODE PENELITIAN.....	49
A. Desain Penelitian.....	49
B. Lokasi Penelitian	49
C. Waktu Pelaksanaan Penelitian.....	50
D. Obyek Penelitian	50
E. Populasi dan Sampel	50
F. Sumber Data	51
G. Teknik Pengumpulan Data	51
H. Definisi Operasional Variabel	52
I. Instrumen Penelitian.....	54
J. Teknik Analisis Data	55
1. Uji Instrumen.....	55
a. Uji Validitas	55
b. Uji Realibilitas.....	57
2. Uji Asumsi Klasik	59
a. Uji Normalitas	59
b. Uji Multikolinieritas	59
c. Uji Heteroskedastisitas	60
3. Analisis Regresi Linier Berganda.....	60
4. Uji Kelayakan Model	61
a. Koefisien Determinasi	61
b. Uji-F	62
c. Uji-t	63

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	65
A. Hasil Penelitian.....	65
1. Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah.....	65
2. Analisis Profil Responden	71
a. Kriteria Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	72
b. Kriteria Responden Berdasarkan Usia	72
c. Kriteria Responden Berdasarkan Agama	73
d. Kriteria Responden Berdasarkan Pekerjaan	74
e. Kriteria Responden Berdasarkan Pendapatan	74
3. Analisis Deskriptif Variabel	75
a. Tanggapan Responden Terhadap Faktor Kesesuaian Agama	76
b. Tanggapan Responden Terhadap Faktor Operasional.....	77
c. Tanggapan Responden Terhadap Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah.....	79
4. Uji Asumsi Klasik	80
a. Uji Linearitas	80
b. Uji Normalitas	82
c. Uji Multikolinearitas	83
d. Uji Heteroskedastisitas	83
5. Uji Hipotesis.....	85
a. Regresi Linear Berganda	85
b. Uji-t Parsial.....	87
c. Uji-F Simultan	89
d. Koefisien Determinasi	90
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	91
1. Pengaruh Variabel Kesesuaian Agama Terhadap Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah	91
2. Pengaruh Variabel Operasional Terhadap Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah.....	96

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data <i>Backlog</i> Rumah Tahun 2011-2014	2
Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu Dengan Penelitian Peneliti.....	14
Tabel 3.1 Variabel dan Indikator.....	54
Tabel 3.2 Contoh Kuisioner Continuous Rating Scale.....	55
Tabel 3.3 Hasil Uji Validitas	56
Tabel 3.4 Hasil Uji Validitas Ulang	57
Tabel 3.5 Hasil Uji Realibilitas	58
Tabel 4.1 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	72
Tabel 4.2 Responden Berdasarkan Usia	73
Tabel 4.3 Responden Berdasarkan Agama.....	73
Tabel 4.4 Responden Berdasarkan Pekerjaan	74
Tabel 4.5 Responden Berdasarkan Pendapatan.....	74
Tabel 4.6 Deskripsi Variabel.....	76
Tabel 4.7 Tanggapan Responden Terhadap Kesesuaian Agama	77
Tabel 4.8 Tanggapan Responden Terhadap Operasional	78
Tabel 4.9 Tanggapan Responden Terhadap Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah.....	80
Tabel 4.10 Hasil Uji Linearitas Kesesuaian Agama dan Operasional	81
Tabel 4.11 Uji Normalitas <i>Kolmogorov-Smirnov</i>	82
Tabel 4.12 Uji Multikolinearitas	83
Tabel 4.13 Uji Heteroskedastisitas.....	84
Tabel 4.14 Uji Regresi Linear Berganda.....	86
Tabel 4.15 Ringkasan Hasil Uji-t Parsial	89
Tabel 4.16 Ringkasan Hasil Uji-F Simultan	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir Konseptual.....	46
Gambar 4.1 Uji Heteroskedastisitas	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada zaman yang sudah modern ini, rumah sudah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat. Keinginan masyarakat untuk memiliki rumahpun terus meningkat setiap tahunnya, baik yang dengan cara menyewa, mengontrak ataupun membeli. Rumah merupakan tempat tinggal yang dapat melindungi keluarga dari panas dan hujan. Namun, harga rumah yang membumbung tinggi menyebabkan banyak masyarakat yang tidak mampu untuk memilikinya. Diawali dengan harga tanah di wilayah Indonesia yang relatif mahal, sehingga rumahpun menjadi ikut mahal. Berdasarkan hasil diskusi Outlook Pembiayaan Perumahan Indonesia Tahun 2018, Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyampaikan bahwa setiap tahunnya dibutuhkan sekitar 800 ribu hingga 1 juta unit rumah baru, sedangkan hingga akhir tahun 2016 lalu, jumlah masyarakat Indonesia yang belum memiliki rumah mencapai angka 11.4 juta. Kondisi seperti ini tidak sebanding dengan perekonomian Indonesia saat ini, sehingga masyarakat yang memiliki pendapatan rendah, harus rela mengontrak rumah dengan biaya yang mahal disetiap tahunnya dibanding memiliki rumah sendiri. Hal ini diperkuat dengan adanya data yang ditunjukkan oleh Badan Pusat Statistik (2015) dimana masyarakat yang memiliki penghasilan di bawah 3 juta masih mendominasi kebutuhan akan tempat tinggal. Dalam kondisi lain, berdasarkan data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik dalam DJA Kemenkeu (2014) menunjukkan bahwa kebutuhan akan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) apabila menggunakan konsep penghunian (perspektif Kementrian PUPR) telah mencapai 7.8 juta dan mencapai 13 juta rumah apabila menggunakan konsep kepemilikan (perspektif BPS). Perbandingan angka *backlog* dalam waktu 4 tahun disajikan sebagai berikut :

Tabel 1.1
Data Backlog Rumah Tahun 2011-2014

Tahun	Backlog Penghunian	Backlog Kepemilikan
2011	7.813.035	13.216.791
2012	7.310.732	12.512.842
2013	7.788.086	13.144.695
2014	7.867.171	13.012.107

Sumber : Badan Pusat Statistik dalam DJA Kemenkeu (2014)

Peluang seperti inilah yang dimanfaatkan oleh para lembaga keuangan untuk menciptakan fasilitas bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun bisa dicicil. Fasilitas tersebut yaitu KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah fasilitas kredit yang digunakan untuk membeli rumah, properti maupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan yang jumlahnya sesuai dengan tingkat suku bunga, sedangkan KPR syariah adalah menggunakan akad dan prinsip Islam dan tidak disertai suku bunga, melainkan bagi hasil *mudharabah*. Fasilitas yang diberikan KPR itu sendiri sangat beragam, mulai dari promo uang muka rendah, persyaratan pengajuan yang mudah dan cepat, dll.

Namun, KPR syariah perbankan nasional masih memiliki banyak kelemahan, kelemahannya yaitu masih banyaknya persepsi masyarakat bahwa KPR baik konvensional maupun syariah itu sama saja, salah satunya yaitu karena batas antara syariah dan *syub'hat* dianggap sangat tipis. Selain itu, KPR pada perbankan syariah tersebut berada pada lembaga keuangan perbankan yang jelas-jelas tujuannya adalah untuk mencari keuntungan. Masyarakat berpikir dua kali jika berurusan dengan perbankan.

Masyarakat menengah perkotaan yang kritis dan ingin seratus persen menerapkan gaya hidup islami pun mulai beralih, mereka tidak lagi memanfaatkan KPR baik konvensional maupun syariah yang dijual di Perbankan Nasional, melainkan memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah namun bukan merupakan produk dari lembaga keuangan perbankan manapun melainkan dari *developer*. Sikap perubahan masyarakat yang ditunjukkan tersebut menyesuaikan dengan teori yang ada,

yaitu perilaku pembelian konsumen dan perilaku konsumen islami. Salah satu keunikan fasilitas yang ditawarkan yaitu meniadakan peran perbankan, khususnya pada proses pengecekan kemampuan bayar calon konsumen di Bank Indonesia (BI *Checking*). Sehingga, konsumen hanya berurusan dengan pihak pengembang serta notaris yang ditunjuk, setelah harga dan tenor KPR disepakati. Dengan adanya fasilitas-fasilitas tersebut dapat meringankan masyarakat yang termasuk ke dalam golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memenuhi kategori *bankable* namun sangat membutuhkan rumah. Dengan melihat keunikan KPR *developer* syariah tersebut, tentunya ada beberapa faktor mengapa nasabah memilih untuk mengambil produk KPR *developer* syariah ini.

Pada penelitian terdahulu, ditemukan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keputusan nasabah untuk memilih KPR pada bank syariah. Namun, untuk penelitian yang berkaitan dengan KPR *developer* syariah sulit ditemukan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keputusan nasabah untuk memilih KPR pada bank syariah tersebut terdiri dari 4, yaitu, faktor karakteristik KPR syariah (jangka waktu pembiayaan dan margin tetap/*fix rate*), faktor religiusitas, faktor pengetahuan, dan faktor pelayanannya. Selain itu, dalam penelitiannya juga mengungkapkan nasabah berminat dengan pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah karena semakin banyak bank yang menawarkan akad *murabahah* sebagai akad pembiayaan pemilikan rumah syariah karena memiliki resiko lebih rendah serta mudah dipahami oleh nasabah.

Namun, penulis memiliki pandangan yang berbeda dari penelitian tersebut dikarenakan objek penelitiannya juga berbeda. Berdasarkan temuan observasi lapangan yang penulis lakukan, faktor-faktor yang dapat menentukan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer* syariah itu terbagi menjadi 2 bagian, yaitu : (a) faktor kesesuaian dengan agama (tanpa riba/bunga) karena berdasarkan kondisi masyarakat muslim saat ini banyak yang ingin benar-benar beralih dan meninggalkan unsur riba dalam setiap transaksi kehidupan khususnya dalam hal pembelian rumah yang jangka waktunya panjang. Seperti yang kita ketahui, riba/bunga adalah hal yang sangat dibenci Allah swt dan

dilarang oleh agama. Hal tersebut sesuai dengan firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 279 sebagai berikut:

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۖ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ
رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Artinya: “Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.”

Selanjutnya (b) faktor operasional (tanpa denda, sita, dan BI *checking* serta perantara bank). Penulis merumuskan tidak diterapkannya denda, sita, dan BI *checking* serta perantara bank sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam memilih KPR *developer syariah* ini karena hal-hal tersebut rumit dan menghambat proses nasabah untuk memiliki rumah secara cepat. Selain itu, dengan tidak adanya perantara bank dalam proses pembelian rumah meyakinkan nasabah bahwa transaksi hanya dilakukan murni oleh 2 pihak, yaitu konsumen dan *developer property*.

Penelitian ini dilakukan pada konsumen yang menempati rumah KPR *developer property* yang bernama *Developer Property Syariah*, *Nirwana Gemilang Property Syariah*, dan *Andalusia Land Islamic Property Development*. Ketiga *developer syariah* tersebut dianggap memenuhi kriteria karena termasuk dalam asosiasi *Developer Property Syariah Indonesia (DPSI)* yang merupakan *developer property syariah* pertama yang mencetuskan dan menjalankan konsep rumah syariah tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking* dan tanpa bank. Selain itu, DPSI sudah menaungi banyak perumahan dengan jumlah unit rumah serta konsumen yang banyak. Adapun alasan penulis tertarik memilih penelitian ini dikarenakan jenis rumah KPR *developer property syariah* ini merupakan salah satu inovasi baru yang bisa diterapkan oleh umat Islam untuk beralih kepada gaya hidup yang lebih islami dengan perbedaan fasilitas yang ditawarkan. Penulis juga ingin mengetahui secara pasti berdasarkan fakta yang

ada, apakah fasilitas yang ditawarkan tersebut benar adanya dan apakah hal-hal tersebut dapat memberikan pengaruh kepada para konsumennya sehingga membeli rumah tersebut. Selain itu, penulis juga ingin memberikan peluang serta tantangan untuk para akademisi khususnya lulusan Sarjana Ekonomi Islam maupun Sarjana Ekonomi untuk menyempurnakan inovasi yang telah ada dengan menyelaraskan teori yang didapatkan dengan praktek lapangan demi terwujudnya gaya hidup yang benar-benar islami, khususnya dimulai dari melakukan kegiatan transaksi secara halal.

Oleh karena itu, berdasarkan pada latar belakang masalah yang ditemukan diatas, penulis berkesempatan untuk meneliti, “**DETERMINAN KONSUMEN DALAM PEMBELIAN RUMAH KPR DEVELOPER SYARIAH**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, diperoleh rumusan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Apakah faktor kesesuaian agama dengan indikator tanpa riba/bunga memiliki pengaruh terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*?
2. Apakah faktor operasional dengan indikator tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking* dan tanpa perantara bank memiliki pengaruh terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*?
3. Apakah faktor kesesuaian agama dan faktor operasional secara simultan memiliki pengaruh terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*?

C. Tujuan Penelitian

Untuk menegaskan arah penelitian ini, peneliti merumuskan tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh faktor kesesuaian agama dengan indikator tanpa riba/bunga terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*.
2. Untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh faktor operasional dengan indikator tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking* dan tanpa perantara bank terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*.
3. Untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh faktor kesesuaian agama dan faktor operasional secara simultan terhadap penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer syariah*.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan referensi bagi penelitian lainnya, mengingat penelitian terkait KPR *developer syariah* ini belum ada sebelumnya. Selain itu, diharapkan dapat menjadi rujukan referensi bagi masyarakat yang ingin mengetahui kelebihan dari KPR *developer syariah* ini dibandingkan KPR Syariah Bank.

2. Manfaat Akademis

Manfaat akademis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan peluang serta tantangan untuk para akademisi khususnya lulusan sarjana Ekonomi Islam maupun sarjana Ekonomi untuk menyempurnakan inovasi yang telah ada dengan menyelaraskan teori yang didapatkan dengan praktik lapangan demi terwujudnya gaya hidup yang benar-benar islami, khususnya dimulai dari melakukan kegiatan transaksi secara halal dengan menghindari riba, kebenaran praktik sistem denda, sita serta praktik perbankan dalam Islam.

E. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang kemudian dirincikan menjadi beberapa sub-bab. Sistematika penulisan berisikan penjelasan alur dan gambaran pada penelitian ini. Sistematika penulisan tersebut membahas hal-hal sebagai berikut :

1. BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, terdapat 5 sub-bab yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan. Pada latar belakang masalah berisi tentang permasalahan-permasalahan yang ditemukan sehingga perlu dilakukannya penelitian ini. Rumusan masalah penelitian berisikan rincian-rincian yang bertujuan untuk merumuskan permasalahan dalam penelitian. Tujuan penelitian harus berkaitan dengan latar belakang permasalahan yang ada. Manfaat penelitian merupakan implikasi dan manfaat-manfaat yang akan diperoleh dari dilakukannya penelitian ini. Serta sistematika penulisan yang menjelaskan arah berjalannya penelitian yang dirinci dalam bentuk bab-bab.

2. BAB II TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Dalam bab ini, terdapat 4 sub-bab yaitu telaah pustaka, landasan teori, kerangka pikir konseptual, dan hipotesis penelitian. Telaah pustaka berisi kumpulan beberapa penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian-penelitian tersebut dijadikan sebagai pedoman serta dibandingkan perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Landasan teori berisikan tentang teori-teori relevan yang membahas dan berkaitan dengan permasalahan pada penelitian. Kerangka pikir konseptual berisi skema yang menggambarkan rangkaian teori yang merujuk pada landasan teori. Dan hipotesis penelitian merupakan kesimpulan sementara dari hasil penelitian yang dilakukan.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, terdapat 10 sub-bab yang berkaitan dengan metode yang digunakan saat penelitian berlangsung. Penulis akan menguraikan

antara lain mengenai desain penelitian, lokasi penelitian, waktu pelaksanaan penelitian, obyek penelitian, populasi dan sampel, sumber data, teknik pengumpulan data, definisi operasional variabel, instrumen penelitian yang digunakan serta teknik analisis data yang digunakan penelitian ini.

4. BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari 2 sub-bab yaitu hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian. Bab ini menguraikan hasil yang diperoleh dari penelitian terkait pengaruh antara variabel-variabel dalam bentuk data baik itu angka maupun hasil wawancara yang di olah statistik menggunakan *software* SPSS. Data statistik tersebut kemudian diinterpretasikan dengan cara di analisis untuk membuktikan hipotesis-hipotesis yang ada.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini terdiri dari 2 sub-bab yaitu kesimpulan dan saran. Bagian kesimpulan berisi tentang pernyataan-pernyataan ringkas yang menguraikan tentang hasil dari analisis data dan pembahasan. Kesimpulan bertujuan untuk menyajikan pembuktian hipotesis serta menjawab rumusan masalah pada penelitian. Saran berisi tentang pernyataan berupa masukan dari peneliti yang bertujuan untuk memperbaiki penelitian selanjutnya.

BAB II

TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Telaah Pustaka

Sejauh penggalan literatur yang dilakukan oleh penulis, penulis tidak menemukan penelitian dan karya ilmiah yang serupa ataupun secara khusus membahas mengenai KPR *developer* syariah. Namun, untuk mendukung permasalahan yang terdapat pada penelitian, penulis menggunakan 9 penelitian terdahulu yang berkaitan dengan KPR, perilaku pembelian rumah serta faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian rumah.

Penelitian yang dilakukan oleh Bima Kurnia Putra dan Fatin Fadhilah Hasib (2014) dengan judul **“Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah dalam Memilih Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Muamalat KCI Darmo Surabaya)”** yang bertujuan untuk mengetahui proses pengambilan keputusan pelanggan Bank Muamalat dalam memilih produk KPR dengan melalui proses *problem recognition*, pencarian informasi, evaluasi alternatif, pilihan produk, dan hasil penelitian. Pengambilan data menggunakan *purposive sampling* dan *snowballing sampling*. Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan nasabah KPR iB Bank Muamalat yang menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* sama-sama melewati kelima proses pengambilan keputusan yang terdiri dari pengenalan masalah, pencarian informasi, evaluasi, pengambilan keputusan dan hasil yang terdiri dari:

1. Pengenalan masalah nasabah yg menggunakan akad *murabahah* yang didasarkan pada *need recognition* dan *opportunity recognition* sedangkan kedua nasabah lainnya yang menggunakan akad *musyarakah* sama-sama didasarkan pada *need recognition*.
2. Dari keempat nasabah pencarian informasi dilakukan secara internal & eksternal.
3. Proses evaluasi pada nasabah akad *murabahah* didasarkan pada risiko kredit karena cicilannya terhitung tetap. Sedangkan proses evaluasi pada

nasabah akad *musyarakah mutanaqisah* didasarkan pada uang muka yang rendah dan cicilan yang ringan.

4. Proses pengambilan keputusan nasabah Bank Muamalat dalam memilih akad terdiri dari kriteria yang mengeliminasi, kriteria lesikoglafis, dan kriteria-kriteria konjungtif.
5. Hasil pembiayaan dirasakan berdampak positif bagi nasabah karena merasa terbantu dengan upaya penyelesaian masalah kepemilikan rumah, kepuasan atas produk dan layanan yang diberikan menjadi nilai tambah positif bagi pihak perbankan (Putra & Hasib, 2014).

Penelitian yang dilakukan oleh Dina Saripatul Radiah (2014) dengan judul **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Mengambil KPR Pada Bank Mandiri Cabang Utama Samarinda”** yang bertujuan untuk mengetahui kesimpulan diantara variabel-variabel yang digunakan dengan cara melakukan pengujian berkaitan dengan hipotesis yang ada pada penelitian. Variabel-variabel tersebut yaitu faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap keputusan nasabah untuk mengambil pembiayaan KPR pada Bank Mandiri yang dilakukan dengan menganalisis. Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode survei deskriptif analitik dan populasi yang digunakan adalah konsumen-konsumen yang melakukan pembelian rumah melalui pembiayaan KPR yang merupakan produk Bank Mandiri pada tahun 2009-2011 dengan jumlah rumah sebanyak 834 unit rumah dengan berbagai tipe di Kota Samarinda. Sedangkan teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *random sampling*. Penelitian ini memperoleh hasil dengan pembuktian hipotesis diterima karena variabel-variabel independen (X) pada penelitian ini memiliki pengaruh yang signifikan secara simultan terhadap keputusan nasabah mengambil pembiayaan KPR pada Bank Mandiri dengan faktor-faktornya antara lain *product, price, place, promotion, people, process* serta *physical evidence* (Saripatul Radiah, 2014).

Penelitian yang dilakukan oleh Gustina Hidayat (2017) dengan judul **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang”** yang bertujuan untuk

mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nasabah dalam membeli produk biaya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Cabang Kab. Sumedang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan metode pengambilan *non-probability sampling*. Variabel independen yang diteliti yaitu religius, ekonomi, pelayanan Bank, pemasaran dari pihak *developer*. Sedangkan variabel dependennya yaitu keputusan nasabah dalam memilih pembiayaan KPR. Pengambilan data dilakukan dengan menyebarkan kuisioner kepada nasabah KPR beserta wawancara pada pegawai bank terutama bagian briguna yang menangani tentang perkreditan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel religius, ekonomi, pelayanan, dan pemasaran memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan nasabah dalam pengajuan permohonan KPR pada Bank Syariah Cabang Kab. Sumedang (Hidayat, 2017).

Penelitian yang dilakukan oleh Dewanda Ayodya dan Imroatul Khasanah (2016) dengan judul **“Analisis Pengaruh Diferensiasi Produk, Kualitas Produk, Kualitas Layanan Dan Sikap Konsumen Terhadap Keputusan Pengambilan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)”** yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas pelayanan dan sikap konsumen terhadap pengambilan keputusan KPR iB Syariah dan menganalisa faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi pengambilan keputusan KPR iB Syariah. Penelitian ini dilakukan pada Bank OCBC NISP Syariah Cabang Semarang. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan menyebarkan kuisioner. Responden penelitian ini adalah nasabah Bank OCBC NISP Syariah Cabang Semarang yang telah melakukan pembiayaan KPR iB sebanyak 100 orang. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *non-probability sampling* dengan *purposive sampling*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas pelayanan dan sikap konsumen berpengaruh positif terhadap pengambilan keputusan KPR iB Bank OCBC NISP Syariah Cabang Semarang (Ayodya & Khasanah, 2016).

Penelitian yang dilakukan oleh Suzy Widyasari dan Erna Triastuti Fifilia (2009) yang berjudul **“Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah (Studi Pada Perumahan Graha Estetika Semarang)”** yang bertujuan untuk menganalisis pengaruh produk, harga, promosi dan lokasi terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Graha Estetika Semarang. Terdapat lima hipotesis yang di uji dalam studi ini dengan menggunakan analisis regresi linear berganda. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah konvenien sampling, yang digunakan untuk mendapatkan sejumlah responden sebagai sampel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan produk, harga, promosi dan lokasi terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Graha Estetika Semarang, baik secara parsial maupun simultan (Widyasari & Triastuti Fifilia, 2009).

Penelitian yang dilakukan oleh Bagus Fitrian (2017) dengan judul **“Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono)”** yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi nasabah dalam memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Penelitian ini menggunakan responden sebanyak 51 orang yang merupakan nasabah KPR Bank Syariah Mandiri. Data yang digunakan yaitu data primer dengan menyebarkan angket yang menggunakan alat ukur skala *likert*. Data-data yang diperoleh dari penelitian kemudian melakukan pengujian instrument yaitu uji validitas dan uji realibilitas yang diolah menggunakan *software SPSS* versi 23. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor karakteristik KPR syariah, tingkat harga, pelayanan dan prosedur pembiayaan KPR syariah berpengaruh signifikan terhadap keputusan nasabah memilih KPR syariah (Fitrian, 2017).

Penelitian yang dilakukan oleh Tri Rahmat Habiby (2013) dengan judul **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang”** yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi

konsumen di Kota Malang melakukan peminjaman kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Penelitian ini dilakukan pada konsumen perumahan yang terdapat di Kota Malang karena memiliki potensi dalam pengembangan sektor perumahan di Jawa Timur, dengan melihat tingginya peningkatan minat perumahan di Kota Malang. Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif (Rahmat Habiby, 2013).

Penelitian yang dilakukan oleh Tuti Edianti (2014) dengan judul **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan Di Surakarta”** dengan tujuan, yaitu : (1) Mengukur sejauh mana sikap konsumen menuju atribut produk tipe perumahan 45/90 di Surakarta yang meliputi harga, lokasi, kualitas konstruksi, dan lingkungan, (2) Menguji dan mengukur efek parsial antara harga, lokasi, kualitas konstruksi, dan lingkungan pembelian rumah keputusan tipe 45/90 di Surakarta, (3) Menguji dan mengukur efek simultan antara harga, lokasi, kualitas konstruksi, dan lingkungan pembelian pada rumah tipe 45/90 di Surakarta. Populasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu konsumen-konsumen yang telah melakukan pembelian rumah tipe 45/90 pada perumahan di kota Surakarta dengan sampel sebanyak 100 orang responden. Teknik pengambilan sampel dilakukan menggunakan analisis indeks, regresi multiple linear, uji t, uji F, dan koefisien determinasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya hubungan positif antara sikap konsumen terhadap atribut produk perumahan tipe 45/90 di kota Surakarta. Artinya, secara parsial dan simultan ada pengaruh antara harga, lokasi, bangunan dan lingkungan terhadap keputusan konsumen dalam pembelian jenis perumahan tipe 45/90 di Surakarta sebesar 91,70% dan sisanya sebesar 8,30% menunjukkan adanya pengaruh yang diberikan oleh variabel-variabel lain yang tidak terdapat dalam penelitian ini (Edianti, 2014).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Adi Yahya (2016) yang berjudul **“Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang)”** yang bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah memilih KPR syariah di

Bank BTN Syariah Cabang Malang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Data yang dikumpulkan menggunakan teknik kuisioner dengan skala *likert* dan kemudian diuji dengan uji validitas dan reabilitas menggunakan *software* SPSS 20.0. Survei dilakukan pada 100 nasabah untuk menilai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi para nasabah memilih KPR syariah. Berdasarkan hasil analisis regresi logistik, ditemukan bahwa faktor karakteristik KPR syariah, faktor religiusitas, dan faktor pelayanan bank berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan nasabah memilih KPR syariah. Sedangkan faktor pengetahuan tidak berpengaruh secara signifikan. Meskipun faktor pengetahuan tidak berpengaruh secara signifikan, hasil sikap respondennya mayoritas paham dan mengerti dengan akad yang digunakan KPR syariah. Berdasarkan pada hasil koefisien regresi logistik, faktor karakteristik KPR syariah menjadi faktor yang dominan terhadap keputusan nasabah memilih KPR syariah karena memiliki nilai beta yang paling besar (Yahya, 2016).

Tabel 2.1

Perbandingan Penelitian Terdahulu Dengan Penelitian Peneliti

No	Judul Jurnal	Persamaan	Perbedaan
1	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang (2017)	Tujuan yang sama yaitu untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nasabah dalam membeli produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan metode pengambilan <i>non-probability sampling</i> . Selain itu, persamaan terletak pada metode	Pada penelitian sebelumnya variabel independen yang diteliti yaitu religius, ekonomi, pelayanan bank, dan pemasaran dari pihak <i>developer</i> . Sedangkan variabel independen pada penelitian yang akan dilakukan yaitu ada dua; a. faktor kesesuaian dengan agama (tanpa riba/bunga), b. faktor operasional

		pengambilan data yaitu dengan menyebarkan kuisisioner kepada nasabah KPR.	(tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI <i>checking</i> dan tanpa perantara bank).
2	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono) (2017)	Persamaannya terletak pada tujuannya yaitu sama-sama akan mencari tahu faktor apa sajakah yang mempengaruhi nasabah dalam mengambil pembiayaan KPR syariah.	Penelitian sebelumnya menggunakan kuisisioner dengan skala <i>likert</i> . Sedangkan pada penelitian yang dilakukan menggunakan <i>continous rating scale</i> .
3	Analisis Pengaruh Diferensiasi Produk, Kualitas Produk, Kualitas Layanan Dan Sikap Konsumen Terhadap Keputusan Pengambilan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) (2016)	Persamaan terletak pada tujuan penelitian, yaitu untuk mengetahui beberapa faktor terhadap pengambilan keputusan KPR dalam mempengaruhi pembelian KPR syariah. Selain itu persamaan juga terletak pada metode pengumpulan data penelitian yaitu dengan menyebarkan kuisisioner kepada konsumen yang telah melakukan pembiayaan KPR.	Perbedaannya dengan penelitian sebelumnya terletak pada faktor-faktornya, dalam penelitian ini faktor-faktornya sudah jelas dan ditentukan yaitu diferensiasi produk, kualitas produk, kualitas pelayanan dan sikap konsumen. Sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan tidak dicantumkan dari awal judul. Penelitian yang akan dilakukan menggunakan nasabah KPR <i>developer</i> syariah sebagai objeknya, sedangkan pada penelitian

			sebelumnya menggunakan nasabah KPR konvensional pada Bank.
4	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang) (2016)	Bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah memilih KPR syariah.	Data diperoleh dengan cara menyebarkan kuisioner dengan menggunakan alat ukur skala <i>likert</i> , sedangkan pada penelitian baru menggunakan <i>continous rating scale</i> .
5	Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah dalam Memilih Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Muamalat KCI Darmo Surabaya) (2014)	Memiliki persamaan tujuan, yaitu untuk mengetahui apa yang menyebabkan nasabah mengambil suatu keputusan untuk memilih suatu produk. Selain itu, persamaan juga terletak pada pengambilan data dengan menggunakan <i>purposive sampling</i> .	Perbedaannya pada penelitian sebelumnya menggunakan produk KPR syariah yang ada pada lembaga keuangan perbankan, sedangkan penelitian yang akan dilakukan adalah KPR milik <i>developer</i> syariah. Selain itu, penelitian ini lebih memfokuskan kepada tahap-tahap proses pengambilan keputusan, sedangkan penelitian yang akan dilakukan fokus kepada faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah memilih

			KPR <i>developer</i> syariah.
6	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Dalam Mengambil KPR Pada Bank Mandiri Cabang Utama Samarinda (2014)	Persamaan terletak pada jenis penelitiannya yaitu penelitian deskriptif. Selain itu, persamaan terletak pada penelitian yang juga bertujuan untuk menguji berbagai variabel penelitian.	Perbedaannya terletak pada jenis KPR yang digunakan, jika dalam penelitian ini menggunakan KPR konvensional, sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan KPR <i>developer</i> syariah.
7	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan Di Surakarta (2014)	Persamaannya yaitu terletak pada tujuannya. Selain itu, persamaan lainnya terletak pada sampel yang banyak.	Penelitian sebelumnya menggunakan metode <i>cluster sampling</i> , sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan <i>purposive sampling</i> . Selain itu perbedaan lainnya terletak pada teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan mengukur efek simultan dan parsial. Sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan tidak melakukan proses analisis terhadap faktor-faktor yang ditemukan.
8	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi	Persamaannya terletak pada	Perbedaannya dengan penelitian

	Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang (2013)	tujuannya yaitu sama-sama akan mencari tahu faktor apa sajakah yang mempengaruhi nasabah dalam mengambil pembiayaan KPR <i>developer</i> . Persamaan lain terletak pada jenis penelitian antara keduanya, yaitu penelitian kuantitatif.	sebelumnya terletak pada objek penelitiannya. Penelitian yang dilakukan menggunakan nasabah KPR <i>developer</i> syariah sebagai objeknya, sedangkan pada penelitian ini menggunakan KPR <i>developer</i> secara konvensional.
9	Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah (Studi Pada Perumahan Graha Estetika Semarang) (2009)	Persamaan terletak pada tujuan penelitian, yaitu untuk mengetahui beberapa faktor yang menentukan keputusan konsumen untuk membeli rumah.	Perbedaannya dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek penelitiannya. Penelitian yang dilakukan menggunakan nasabah KPR <i>developer</i> syariah sebagai objeknya, sedangkan pada penelitian ini tidak menggunakan KPR bank maupun non-bank dan secara konvensional. Selain itu, perbedaan terletak pada metode penelitian yang dilakukan. Pada penelitian sebelumnya menggunakan hipotesis yang di uji menggunakan

			teknik konvenien sampling. Sedangkan, pada penelitian yang akan dilakukan menggunakan teknik <i>purposive sampling</i> .
--	--	--	--

Beberapa uraian diatas menunjukkan jurnal yang berkaitan dengan KPR baik syariah maupun konvensional dan baik KPR bank maupun non-bank/*developer*. Namun, untuk jurnal yang berkaitan dan berjudul **“Determinan Nasabah Dalam Membeli Rumah KPR *Developer* Syariah”** yang akan penulis kaji belum ada yang membahasnya dalam satu karya ilmiah. Di dalam skripsi ini, penulis berusaha untuk menitikberatkan pembahasan kepada konsep KPR *developer* syariah, seperti apa gambaran umumnya dan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi konsumen sehingga mengambil suatu keputusan untuk melakukan pembiayaan KPR *developer* syariah.

B. Landasan Teori

1. Perilaku Konsumen

Perilaku merupakan suatu reaksi, balasan, atau respon yang dikeluarkan oleh seseorang terhadap stimulus yang berasal dari luar diri seseorang tersebut (Soekidjo Notoatmodjo dalam Yayat Suharyat, 2009). Sedangkan menurut Kamus bahasa Indonesia, perilaku adalah suatu reaksi atau tanggapan dari diri seseorang yang dirangsang oleh keadaan lingkungan sekitarnya (Suharyat, 2009).

Pengertian konsumen berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu setiap individu yang menggunakan suatu barang ataupun jasa yang tersedia dalam kehidupan bermasyarakat yang bertujuan untuk kepentingan diri sendiri, kerabat, keluarga, orang-orang sekitar, serta makhluk hidup lainnya tetapi tidak untuk diperdagangkan (Atom, 2014).

Perilaku konsumen merupakan berbagai tindakan yang dilakukan baik oleh suatu individu, kelompok maupun organisasi yang berpengaruh pada proses-proses suatu keputusan diambil dalam hal memperoleh dan menggunakan berbagai barang atau jasa yang dipengaruhi oleh lingkungan (Mangkunegara dalam Totok Subianto, 2007).

Untuk memahami perilaku konsumen merupakan pekerjaan yang tidak mudah dan kompleks dikarenakan banyaknya jumlah serta pengaruh antar variabel. Namun, apabila suatu perusahaan baik barang maupun jasa mampu memahami perilaku setiap konsumen-konsumennya, perusahaan tersebut telah memberikan kepuasan yang lebih kepada konsumennya serta memperoleh keuntungan yang menjanjikan dibanding perusahaan lainnya.

Pemahaman terhadap perilaku konsumen bukanlah pekerjaan yang mudah, tetapi cukup sulit dan kompleks. Hal ini disebabkan oleh banyaknya variabel-variabel yang mempengaruhinya dan variabel-variabel tersebut cenderung saling berinteraksi. Meskipun demikian, apabila hal tersebut dapat dilakukan, maka suatu perusahaan penghasil barang maupun jasa akan dapat meraih keuntungan yang jauh lebih besar daripada perusahaan pesaingnya karena dengan memahami perilaku konsumen maka perusahaan tersebut dapat memberikan kepuasan secara lebih baik kepada konsumennya (Subianto, 2007).

Terdapat dua faktor utama yang dapat mempengaruhi konsumen untuk membeli sebuah produk, yaitu faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal yang dapat mempengaruhi perilaku konsumen adalah (1) budaya, yaitu keputusan konsumen untuk melakukan pembelian dipengaruhi oleh kebiasaan, pola pikir, kepercayaan dan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat konsumen tersebut tinggal; (2) kelas sosial, sudah menjadi rahasia umum bahwa dalam masyarakat sering terjadi penggolongan kelas sosial, dilihat dari kekuasaan, kekayaan, pengetahuan dan lain-lain dimana hal tersebut juga akan berpengaruh terhadap barang yang akan dikonsumsi; (3) keluarga, keluarga juga dapat berpengaruh terhadap keputusan konsumen untuk membeli sebuah produk karena di situ ada ayah, ibu, paman, bibi, kakek, nenek, yang dapat memberikan

kontribusi terhadap keputusan pembelian produk (Hurriyati dalam Muhammad Nasrullah, 2015). Sedangkan faktor internal yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen adalah (1) motivasi, yaitu dorongan dan kebutuhan individu untuk memperoleh kepuasan; (2) pengamatan, yaitu reaksi orientatif terhadap rangsangan-rangsangan, walaupun rangsangan tersebut berupa benda asing, justru asing karena belum pernah mengalami (Swastha dan Handoko dalam Muhammad Nasrullah, 2015); (3) belajar, perubahan perilaku akibat adanya pengalaman, seperti seseorang akan membeli sebuah produk lebih dari sekali jika produk itu memuaskan; (4) kepribadian dan konsep diri, ada tiga unsur kepribadian yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen yaitu pengetahuan, perasaan dan naluri; (5) sikap, yaitu kecenderungan dalam memberikan reaksi secara konsekuen dalam permasalahan yang baik maupun kurang baik terhadap suatu produk (Nickels dalam Muhammad Nasrullah, 2015). (Nasrullah, 2015).

Studi yang membahas tentang perilaku konsumen penting untuk dipelajari. Hal tersebut didasari oleh dua alasan, yaitu :

- a. Perilaku konsumen berperan penting dalam kehidupan sehari-hari. Hal tersebut disebabkan karena konsumen memiliki sifat perilaku yang berubah-ubah. Setiap harinya konsumen melakukan interaksi dengan lingkungan sekitarnya. Perilaku konsumen bertujuan untuk memahami alasan mengapa serta aspek-aspek apa saja yang berpengaruh terhadap perubahan yang terjadi pada perilaku konsumen.
- b. Perilaku konsumen berperan penting dalam hal pengambilan keputusan. Ketika konsumen melakukan pengambilan keputusan baik secara langsung maupun tidak langsung haruslah didasari oleh alasan-alasan tertentu. Keputusan konsumen berkaitan dengan permasalahan kejiwaan konsumen itu sendiri serta dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal. Perilaku konsumen bertujuan agar pemasar dapat menggambarkan proses pengambilan keputusan terjadi dengan mudah (Amirullah dalam Totok Subianto, 2007) (Subianto, 2007).

Makna dari keputusan konsumen yaitu terciptanya suatu keputusan pada setiap konsumen dalam melakukan pembelian atau penggunaan suatu jasa yang dilandasi karena adanya niat untuk membeli atau memanfaatkan suatu jasa itu sendiri (Lupiyoadi dalam Totok Subianto, 2007) (Subianto, 2007). Keputusan pembelian pada konsumen terdiri dari 7 (tujuh) struktur, antara lain :

- a. Keputusan terhadap jenis-jenis produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen melakukan pembelian terhadap sebuah produk yang disebabkan karena jenis produk itu sendiri.
- b. Keputusan terhadap bentuk-bentuk produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen melakukan pembelian sebuah produk disebabkan oleh bentuk produk itu sendiri meliputi ukuran, corak, mutu, dan lain sebagainya.
- c. Keputusan terhadap merek produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen membeli suatu produk yang disebabkan oleh merek produk itu sendiri.
- d. Keputusan terhadap penjual produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen membeli suatu produk yang disebabkan oleh pada siapa serta dimana suatu produk akan dibeli.
- e. Keputusan terhadap jumlah produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen membeli suatu produk yang disebabkan oleh jumlah atau banyaknya suatu produk yang akan dibeli.
- f. Keputusan terhadap waktu pembelian produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen membeli suatu produk yang disebabkan oleh waktu yang juga berkaitan dengan uang.
- g. Keputusan terhadap cara pembayaran produk. Suatu keputusan terjadi ketika konsumen membeli suatu produk yang disebabkan oleh jenis atau cara pembayaran yang dipilih oleh konsumen (Danang Sunyonto dalam Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti, 2014) (Gunawan & Cahyanti, 2014).

Proses pengambilan keputusan pada pembelian suatu produk sangat ditentukan oleh perilaku konsumen. Keputusan diartikan sebagai suatu kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan yang bersifat individu dan terjadi pada setiap orang, setiap waktu dan setiap tempat. Apabila suatu keputusan konsumen dapat dilakukan secara efektif nantinya akan berpengaruh terhadap proses pengambilan keputusan sehingga keuntungan yang akan diperoleh juga meningkat. Keputusan yang dilakukan oleh konsumen atau organisasi bertujuan untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang dilakukan dengan rasional, terstruktur, terencana dan sadar (Subianto, 2007).

Dalam memutuskan untuk membeli sebuah produk, seorang konsumen seringkali harus memilih satu dari sekian banyak pilihan. Dalam beberapa kasus, pilihan produk yang tersedia bisa mencapai ratusan. Seorang konsumen yang memilih dengan lebih teliti, biasanya mengevaluasi lebih banyak merek dengan hati-hati, sedangkan konsumen yang memilih produk yang sudah mereka kenali biasanya tidak akan memerhatikan produk dari merek lain. Beberapa bukti menunjukkan bahwa proses berpikir lebih panjang terjadi ketika terjadi kebingungan memilih diantara produk-produk yang bersaing. Konsumen akan dihadapkan pada pilihan yang sulit ketika ia menyadari bahwa pilihan-pilihan yang tersedia beresiko, tetapi akan mendatangkan keuntungan baginya jika ia memilih dengan tepat (Luce dalam Bima Kurnia Putra dan Fatin Fadhilah Hasib, 2014) (Putra & Hasib, 2014).

Literatur tentang perilaku konsumen menunjukkan bahwa dalam memutuskan pembelian, konsumen yang rasional mengikuti pola dari munculnya kebutuhan sampai dengan mengevaluasi pilihannya. Pola ini disebut dengan proses pengambilan keputusan konsumen (Hoyer & Macinis dalam Anton A. Setyawan, 2014). Proses ini dimulai dari identifikasi terhadap masalahnya, pencarian informasi, evaluasi pilihan, keputusan pembelian dan diakhir dengan evaluasi pasca pembelian (Setyawan, 2014).

Dalam setiap proses pengambilan keputusan hendaknya memahami empat komponen dari sebuah pengambilan keputusan, yaitu : a. Tujuan pengambilan keputusan; b. Identifikasi alternatif keputusan untuk menemukan solusi; c. Perhitungan mengenai faktor-faktor tidak terduga; d. Sarana atau alat untuk evaluasi hasil dari suatu pengambilan keputusan (Hasan dalam Adi Yahya, 2016).

Proses pengambilan keputusan yang dilakukan oleh konsumen terdiri dari 5 (lima) tahapan yang harus dilalui. 5 tahapan tersebut antara lain:

- a. Pengenalan terhadap masalah-masalah yang ada. Proses yang dilakukan saat pembelian diawali dengan mengenali kebutuhan yang dipengaruhi oleh 2 faktor, yaitu faktor internal dan eksternal.
- b. Pencarian informasi-informasi terkait. Apabila konsumen telah memahami secara jelas tentang kebutuhannya, konsumen tersebut akan merasa terpacu untuk mencari tahu informasi produk yang dibutuhkan tersebut lebih jauh. Situasi ini terbagi menjadi dua yaitu, (1) menguatnya perhatian dan (2) pencarian aktif informasi.
- c. Penilaian terhadap alternatif-alternatif yang ada. Pada proses penilaian alternatif, konsumen memproses informasi dari beberapa produk yang dianggap berpotensi. Beberapa konsep dasar dalam proses evaluasi konsumen dijelaskan dalam tiga bagian, yaitu : (1) konsumen berusaha memenuhi suatu kebutuhan; (2) konsumen mencari manfaat tertentu dari produk; (3) konsumen menganggap tiap produk sebagai sekumpulan atribut dengan kemampuan yang berbeda-beda dalam memberikan manfaat yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan.
- d. Keputusan untuk melakukan pembelian. Keputusan yang telah diambil oleh konsumen sangat berkaitan erat dengan perbandingan antara manfaat beserta resiko yang akan didapat akibat keputusan untuk membeli tersebut.
- e. Perilaku konsumen setelah pembelian. Konsumen-konsumen yang merasa puas ketika membeli suatu barang nantinya akan cenderung

untuk melakukan pembelian berulang. Sedangkan pelanggan yang tidak puas akan menghentikan pembelian produk. *Negative word of mouth* kemungkinan juga akan menyebar dari konsumen yang tidak puas (Philip Kotler dalam Adi Yahya, 2016) (Yahya, 2016).

2. Perilaku Konsumen Dalam Islam

Dasar pemikiran konsumsi dalam Islam adalah mengurangi keinginan fisiologik yang timbul dari faktor-faktor fisiologik buatan dengan tujuan membebaskan energi manusia untuk tujuan-tujuan spiritual. Prinsip-prinsip yang melandasi kegiatan konsumsi dalam Islam adalah keadilan, kebersihan, kesederhanaan, kemurahan hati dan moralitas (Mannan dalam Adi Yahya, 2016). Menurut Al-Haritsi (2006) dalam konsumsi islami, terdapat beberapa prinsip atau kaidah dasar yang mengaturnya. Kaidah atau prinsip tersebut antara lain :

a. Prinsip Syariah

Prinsip ini menyangkut dasar –dasar syariat yang harus dipenuhi dalam melakukan aktivitas konsumsi. Prinsip tersebut terdiri dari :

1) Prinsip Akidah

Yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hakikat onsumsi adalah sebagai suatu sarana untuk beribadah sebagai perwujudan keyakinan manusia sebagai makhluk yang mendapatkan beban khalifah dan amanah di bumi yang nantinya diminta pertanggungjawaban oleh pencipta-Nya.

2) Prinsip Ilmu

Yaitu prinsip yang menyatakan ketika seseorang mengkonsumsi sesuatu harus mengetahui ilmu tentang barang atau jasa yang akan dikonsumsi serta hukum-hukum yang berkaitan dengan barang atau jasa tersebut, baik zat, proses serta tujuannya.

3) Prinsip Amaliah

Yaitu sebagai konsekuensi akidah dan ilmu yang diketahui ketika mengkonsumsi sesuatu, sehingga konsumen tersebut dapat mengetahui halal haramnya suatu barang.

b. Prinsip Kuantitas

Prinsip ini menyangkut kesesuaian konsumsi dengan batas-batas kuantitas yang telah dijelaskan dalam syariat Islam antara lain :

1) Sederhana

Yaitu mengkonsumsi yang bersifat tengah-tengah diantara menghamburkan harta dengan pelit dan hemat.

2) Kesesuaian Pemasukan dan Pengeluaran

Yaitu dalam mengkonsumsi harus sesuai dengan kemampuan yang dimiliki.

3) Menabung dan Berinvestasi

Yaitu tidak menggunakan semua kekayaan untuk mengkonsumsi sesuatu. Sebagian hartanya yang dimiliki disimpan untuk kepentingan pengembangan kekayaan tersebut.

c. Prinsip Prioritas

Yaitu suatu kondisi mengkonsumsi sesuatu dengan memperhatikan setiap urutan kepentingan yang harus diprioritaskan sehingga tidak terjadi kemudharatan.

1) Primer

Yaitu kondisi mengkonsumsi suatu barang atau jasa karena merupakan kebutuhan dasar yang harus terpenuhi agar dapat hidup dan menegakkan kemaslahatan diri di dunia, agama, serta orang-orang terdekatnya.

2) Sekunder

Yaitu kondisi mengkonsumsi sesuatu untuk menambah tingkat kualitas hidup menjadi lebih baik.

3) Tersier

Yaitu kondisi mengkonsumsi sesuatu yang jauh lebih membutuhkan.

d. Prinsip Sosial

Yaitu suatu prinsip konsumsi dengan memperhatikan lingkungan social sekitar sehingga terciptanya keharmonisan hidup bermasyarakat, antara lain :

1) Kepentingan Umat

Yaitu saling tolong-menolong dan menanggung sesama anggota.

2) Keteladanan

Yaitu dengan memberikan contoh yang baik dalam berkonsumsi, terutama jika pelaku konsumsi adalah seorang tokoh yang tersorot di masyarakat.

3) Tidak Membahayakan Orang Lain

Yaitu ketika mengkonsumsi sesuatu tidak merugikan orang lain.

e. Kaidah Lingkungan

Yaitu ketika mengkonsumsi sesuatu harus sesuai dengan kondisi dan potensi sumber daya alam yang tersedia sehingga berkelanjutan agar tidak merusak lingkungan.

f. Tidak meniru perbuatan konsumsi yang suka bermewah-mewahan dan berhambur-hamburan. (Al-Haritsi dalam Arif Pujiyono, 2006) ((Pujiyono, 2006)

Sedangkan ciri perilaku konsumen dalam Islam, adalah sebagai berikut :

- a. Konsumen tidak bertujuan memaksimalkan kepuasan lahir, kecuali sampai batas yang moderat. Hal ini tidak berarti bahwa Islam membenarkan seseorang mengabaikan kebutuhan fisik atau biologisnya. Pemenuhan kebutuhan fisik secara wajar menjadi kewajiban setiap orang, keluarga maupun pemerintah.
- b. Konsumen hanya mengkonsumsi benda atau jasa yang halal, baik zat maupun cara memperolehnya. Halal zat merupakan *necessary condition*

dan halal cara memperolehnya merupakan *sufficient condition* (Burhan dalam Adi Yahya, 2016) (Yahya, 2016).

Perilaku konsumen dalam Islam memberikan keharusan kepada setiap muslim untuk selalu memperhatikan aspek-aspek yang diperoleh ketika melakukan konsumsi terhadap suatu barang atau jasa, khususnya aspek syariah. Hal tersebut bertujuan agar setiap muslim mengetahui batasan-batasan halal dan haram ketika melakukan aktivitas konsumsi. Aktivitas konsumsi dilakukan tidak hanya semata-mata mengejar kepuasan dunia serta manfaatnya saja tetapi juga menjadikannya sebagai bagian dari suatu ibadah yang kelak akan dipertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan Allah swt.

3. Perilaku Pembelian Konsumen

Seorang konsumen dalam memilih keputusan terhadap pembelian suatu produk dipengaruhi oleh sikap konsumen itu sendiri. Kotler menyatakan ada beberapa hal yang bisa digunakan sebagai indikator seorang konsumen ketika berbelanja, yaitu keinginan untuk memperoleh atau membeli suatu barang/jasa dan keinginan untuk menggunakan suatu barang, antara lain (Kotler dalam Kadek Indayani, I Ketut Kirya, Ni Nyoman Yulianthini) (Indayani, Kirya, & Yulianthini, 2014) :

a. Tipe Perilaku Pembelian

Selanjutnya, perilaku pembelian oleh konsumen dibagi menjadi 4 tipe berdasarkan tingkatan keterlibatan pembeli dan perbedaan diantara merek menurut Assael yang dikutip dalam Kotler (2000) sebagai berikut:

1) Perilaku Pembelian Yang Rumit

Jenis pembeli pada perilaku pembeli yang rumit ini membutuhkan keterlibatan yang cukup tinggi ketika melakukan pembelian dengan menyadari perbedaan-perbedaan yang jelas antara satu merek dengan merek yang lain. Biasanya, jenis perilaku pembeli ini terjadi ketika pembelian pada produk-produk yang terbilang mahal, jarang dibeli, memiliki resiko serta mencerminkan sifat dan kepribadian pembelinya.

2) Perilaku Pembelian Untuk Mengurangi Ketidakcocokan

Jenis pembelian pada perilaku pembelian untuk mengurangi ketidakcocokan ini meliputi keterlibatan yang cukup tinggi ketika melakukan pembelian dengan menyadari hanya ada sedikit perbedaan yang terdapat pada satu merek dengan merek yang lainnya. Biasanya, jenis perilaku pembeli ini terjadi pada pembelian produk yang harganya terbilang mahal, jarang dibeli, mengandung resiko serta proses pembelian dalam waktu yang relative cepat karena perbedaan-perbedaan yang terdapat pada merek satu dengan yang lainnya tidak terlihat.

3) Perilaku Pembelian Berdasarkan Kebiasaan

Jenis pembelian semacam ini hanya berdasarkan pada kebiasaan, bukan berdasarkan pada kesetiaan konsumen terhadap merek. Seorang konsumen akan memilih produk tersebut secara berulang-ulang bukan berdasarkan merek produk tersebut, melainkan karena konsumen telah mengenal produk tersebut. Pasca pembelian, konsumen biasanya tidak mengevaluasi kembali alasan mereka membeli produk tersebut karena pada dasarnya mereka tidak terlibat dengan produk.

4) Perilaku Pembelian Yang Mencari Keragaman

Pada jenis pembelian ini, konsumen memiliki keterlibatan yang rendah pada produk, tetapi mereka masih mampu membedakan merek yang jelas. Konsumen semata-mata bertujuan untuk mencari keragaman, bukan kepuasan ataupun yang lainnya. Sehingga merek dalam jenis perilaku ini bukanlah sesuatu yang mutlak.

b. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian Konsumen

Perilaku pembelian konsumen menurut Philip Kotler dan Gary Armstrong (2008) dipengaruhi oleh 4 kelompok utama berdasarkan karakteristik pembeli, antara lain sebagai berikut :

1) Faktor Budaya

Budaya merupakan penentu dari keinginan dan perilaku seseorang yang sangat mendasar. Biasanya, budaya meliputi nilai-nilai dasar, preferensi, serta perilaku yang dipelajari oleh seseorang baik itu dari keluarga maupun institusi-institusi penting lainnya. Didalam budaya, terdapat sub-budaya yang merupakan adanya budaya didalam budaya yang memiliki nilai dan perbedaan gaya hidup serta bisa didasarkan oleh hal apapun mulai dari umur hingga kelompok etnis. Setiap orang memiliki karakteristik budaya dan sub-budaya yang berbeda sehingga prefrensi produk dan merek yang yang dipilih juga berbeda-beda.

2) Faktor Sosial

Perilaku pembeli dalam pemilihan produk dan merek juga dipengaruhi oleh faktor sosial seperti kelompok referensi baik itu seseorang, keluarga, teman atau kerabatnya, organisasi sosial dan lain sebagainya.

3) Faktor Pribadi

Faktor-faktor pribadi yang dimaksud dapat mempengaruhi perilaku pembelian konsumen ini antara lain seperti usia konsumen/pembeli, tahapan atau siklus kehidupan konsumen, pekerjaan konsumen, keadaan ekonomi konsumen, gaya hidup dan karakteristik pribadi lainnya yang dimiliki oleh konsumen.

4) Faktor Psikologi

Faktor-faktor psikologi yang dimaksud dapat mempengaruhi perilaku pembelian konsumen ini terbagi menjadi 4 utama, yaitu motivasi, persepsi, pembelajaran, keyakinan serta sikap konsumen.

4. Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB)

Peran perbankan dan lembaga keuangan lainnya sangat menentukan bagi pertumbuhan perekonomian negara. Perbankan dan lembaga keuangan lainnya menjadi sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena lembaga

tersebut telah menyentuh semua lapisan masyarakat tanpa diskriminasi. Definisi lembaga keuangan menurut SK Menkeu RI No. 792/1990 adalah semua badan yang memiliki kegiatan di bidang keuangan berupa penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama untuk membiayai investasi perusahaan (Arthesa & Handiman, 2006). Lembaga keuangan di Indonesia terbagi menjadi 2, yaitu Lembaga Keuangan Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB). Namun, pada dasarnya lembaga keuangan baik bank maupun bukan bank memiliki tugas yang sama yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, perbedaannya terletak pada cara menghimpun dan menyalurkan dananya. Dalam menghimpun dana dari masyarakat, lembaga keuangan bukan bank hanya dapat menghimpun dana secara tidak langsung atau hanya melalui bentuk kertas berharga, pinjaman/kredit atau penyertaan. LKBB dapat dibedakan menjadi lembaga pembiayaan pembangunan (*development finance corporation*), lembaga perantara penerbitan dan perdagangan surat-surat berharga (*investment finance corporation*), dan LKBB lainnya (Rindjin, 2000). LKBB lainnya diantaranya adalah pasar modal yang dinilai memiliki perkembangan yang cukup baik seiring dengan semakin dinamisnya dunia usaha di negara kita. Produk-produk pasar modal seperti reksadana, obligasi, dan saham diterima dengan baik oleh publik dan memiliki nilai perdagangan yang cukup tinggi.

Selain pasar modal, perkembangan asuransi juga terus menunjukkan peningkatan. Hal ini terjadi karena semakin meningkatnya pemahaman masyarakat akan pengalihan risiko atas berbagai aktivitas yang dilakukannya. *Multifinance* atau lembaga pembiayaan juga perlu mendapat perhatian, mengingat cukup besarnya peran lembaga tersebut dalam menunjang kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan barang-barang baik yang bersifat konsumtif maupun barang modal untuk keperluan produktif. Pegadaian sebagai lembaga keuangan dengan sistem gadai juga sangat dikenal oleh masyarakat sebagai alternatif pembiayaan. Lembaga keuangan negara yang bersifat monopoli tersebut menggunakan hukum gadai dengan jaminan barang bergerak, di mana dalam aktivitasnya dinilai sangat membantu karena prosesnya yang tidak rumit.

Selain lembaga keuangan yang dapat memberikan pembiayaan kepada masyarakat tersebut, terdapat lembaga keuangan yang memberikan jaminan atas hari tua yaitu dana pensiun. Lembaga ini akan memberikan berbagai pilihan kepada masyarakat untuk menentukan kondisi keuangan di masa tuanya nanti (Arthesa & Handiman, 2006).

5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Bank dan *Developer*

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit (Yahya, 2016). Berdasarkan temuan yang diperoleh di lapangan adalah meningkatnya minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR dengan skema syariah. Hal ini terjadi karena KPR syariah memberikan kepastian nominal angsuran atau cicilan pada setiap bulannya. Selain itu, skema syariah yang digunakan tidak memperbolehkan adanya praktek bunga sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, melainkan menggunakan sistem perjanjian bagi terhadap keuntungan yang diperoleh dan dibagi dengan nominal dan besaran yang sama atau tetap sesuai tenor waktu yang dipilih (Gunawan & Cahyanti, 2014).

Menurut Wiroso (2005) KPR Syariah menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Yahya, 2016).

Akad pembiayaan kepemilikan rumah atau yang biasa disebut KPR syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist dan tidak didasarkan pada sistem bunga atau riba. Sistem bunga di larang oleh Islam, karena bunga termasuk kedalam riba, dan bunga membuat ketidakpastian ekonomi kedepan, larangan riba terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 275-276. Selain itu, sebagai seorang muslim dalam berperilaku konsumsi harus mempertimbangkan faktor kehalalan atas barang atau produk yang dikonsumsi tersebut seperti yang difirmankan Allah SWT pada Al-Qur'an Surat An-Nahl ayat 114 (Putra & Hasib, 2014) sebagai berikut :

فَكُلُوا مِمَّا رَزَقَكُمْ اللَّهُ حَلَالًا طَيِّبًا وَاشْكُرُوا نِعْمَتَ
اللَّهِ إِن كُنْتُمْ إِيَّاهُ تَعْبُدُونَ



Artinya : “Maka makanlah yang halal lagi baik dari rezeki yang telah diberikan oleh Allah kepadamu; dan syukurilah nikmat Allah, jika kamu hanya kepada-Nya saja menyembah.”

KPR pada umumnya diberikan oleh perbankan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan. Kebutuhan akan rumah menjadikan hampir semua bank, baik bank konvensional maupun bank syariah, menjadikan KPR sebagai produk unggulan (Oktavianingrum, 2016). Namun, pada perbankan syariah, KPR berlandaskan pada akad yang digunakan. Ada beberapa akad KPR syariah, yaitu : (a) KPR iB Jual Beli (skema *murabahah*), (b) KPR iB sewa (skema *ijarah*), (c) KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*) pada saat transaksi dengan menggunakan akad atau perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) pada aset riil yang terdiri dari 2 jenis akad atau perjanjian, antara lain yaitu akad jual beli dan akad IMBT. Tata cara pada akad ini yaitu pembeli melakukan penyewaan aset (rumah, tanah, dll) yang dibeli oleh bank yang kemudian diakhiri dengan perpindahan kepemilikan di akhir masa akad dari bank kepada pembeli rumah, dan (d) KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*) merupakan kerja sama antara beberapa pihak (minimal dua pihak) untuk membeli suatu aset, besaran keuntungan dan kerugian akan dibagi sesuai dengan porsi yang ditentukan saat awal akad. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad yang digunakan pada saat kerja sama yang dilakukan antara pihak bank dan pembeli rumah. Kemudian antara pihak bank dan pembeli rumah melakukan pembagian hak terhadap kepemilikan suatu rumah dengan sistem pembayaran yang diangsur sesuai dengan proporsi yang telah disepakati. Sehingga, akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini juga dapat disebut sebagai akad

berkonsep kemitraan berkurang (Yogaswara dalam Adi Yahya, 2016) (Yahya, 2016).

Selain adanya KPR syariah pada perbankan, ada inovasi baru yang diciptakan oleh para *developer property*, yaitu pembelian rumah jenis KPR yang tidak menggunakan lembaga keuangan apapun, namun menggunakan *developer* syariah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *developer* atau pengembang merupakan sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan & pengolahan tanah, lahan, bangunan serta sarana dan prasarana yang bertujuan untuk dijual atau juga disewakan. Sedangkan pengertian *property* atau properti menurut KBBI adalah suatu harta yang berupa tanah, lahan, bangunan serta sarana dan prasarana yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tanah, lahan atau bangunan yang dimaksudkan. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR *developer* syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang berada pada sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah dan bangunan dengan menggunakan prinsip syariah tanpa melibatkan perantara bank didalamnya. Proses jual-beli hanya antara pihak penjual (*developer property*) dengan pihak pembeli (konsumen) saja. Selain itu pada KPR *developer* syariah juga menawarkan beberapa kelebihan yang tidak diberikan oleh KPR syariah yang ada pada perbankan, yaitu tidak menerapkan adanya riba/bunga, denda, sita, proses BI *checking*, dan lain sebagainya.

6. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan KPR Syariah

Penjelasan lebih lanjut mengenai keterkaitan teori dengan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah memilih KPR syariah dijelaskan merujuk pada penelitian dasar yang dilakukan oleh Kharisma Faundri A. (2012) dan Alfi Mulikhah (2015) dalam penelitian Adi Yahya (2016), ada beberapa faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan, antara lain :

a. Faktor Karakteristik KPR Syariah

Ada 2 indikator pada faktor karakteristik KPR, yaitu :

1) Jangka Waktu Pembiayaan

KPR yang terdapat pada perbankan-perbankan di Indonesia menawarkan layanan jangka waktu pembiayaan atau tenor waktu yang beragam, yaitu 10 tahun, 15 tahun hingga maksimal 20 tahun. Dengan jangka waktu pembiayaan yang beragam tersebut, masyarakat memiliki banyak pilihan untuk memilih jangka waktu dalam pembayaran cicilan rumah sesuai dengan kondisi keuangan mereka. Selain itu, adanya faktor jangka waktu pembiayaan juga memberikan keuntungan kepada nasabah-nasabahnya apabila mampu melunasi cicilan sebelum jatuh tempo kontrak berakhir. Bank syariah tidak menerapkan adanya penalti apabila hal tersebut terjadi sesuai dengan perjanjian dan ketentuan saat awal akad.

2) Jumlah Margin Tetap (*Fix Rate*)

KPR syariah memiliki skema yang memberikan kepastian dalam hal nominal cicilan dengan jumlah yang tetap di setiap bulannya. KPR syariah tidak bersifat fluktuatif mengikuti tingkat suku bunga, harga jual rumah sudah ditetapkan sejak awal dilakukan akad atau perjanjian sehingga nasabah tidak merasa khawatir akan kenaikan atau penurunan nominal cicilan sewaktu-waktu. Dapat disimpulkan bahwa yang termasuk ke dalam faktor-faktor penting dalam pertimbangan nasabah ketika memilih KPR pada bank syariah antara lain: uang muka yang ringan, jangka waktu pembiayaan lama, kepastian nilai angsuran selama masa pembiayaan, dan tidak ada penalti jika angsuran lunas sebelum jangka waktu selesai.

b. Faktor Religiusitas

Religiusitas diartikan sebagai beberapa aspek yang wajib dipenuhi dan berperan memberikan petunjuk terkait prosedur manusia dalam menjalankan kehidupan yang bahagia, baik kehidupan di dunia maupun kehidupan akhirat. Islam merupakan agama yang bertujuan membimbing

aspek-aspek yang ada pada kehidupan manusia dengan syariah, akhlak dan aqidah (Karim dalam Adi Yahya). Aspek syariah merupakan peraturan atau ketentuan hukum yang dijadikan sebagai penuntun dalam menjalani kehidupan yang berhubungan dengan segala perintah dan larangan yang harus dipatuhi. Saat ini, aspek syariah telah mengalami beberapa perubahan seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia, khususnya dalam penerapan konsep muamalah. Hal tersebut sesuai dengan yang terdapat pada Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 48 dan Depag RI tahun 2005 bahwa, "untuk tiap-tiap umat manusia diantara kamu, kami memberikan aturan-aturan serta jalan yang terang". Aspek akhlaq berkaitan dengan sikap dan perilaku manusia dalam kehidupan yang menjadi bukti adanya keberadaan aqidah dan syariah sebagai patokan seseorang dalam beragama (Karim dalam Adi Yahya). Sedangkan pada aspek aqidah berkaitan dengan dasar-dasar keagamaan tentang hakikat hidup bahwa seseorang harus berpegang teguh terhadap aqidah-aqidahnya serta permasalahan-permasalahan pada keimanan. Dengan demikian, keberadaan aspek syariah, akhlak dan aqidah membuktikan adanya kepatuhan dalam beragama.

Religiusitas diakui keberadaannya di berbagai aspek kehidupan khususnya dalam aspek ekonomi. Kesempurnaan kegiatan perekonomian di zaman yang sudah modern ini tidak lepas dari keberadaan lembaga keuangan perbankan. Lembaga keuangan perbankan merupakan salah satu contoh dari wujud aspek syariah dalam penerapan konsep muamalah. Ketika kita melakukan kegiatan muamalah, ada beberapa transaksi yang dilarang oleh agama Islam serta prinsip syariah. Transaksi tersebut dilarang karena terdapat faktor haram karena zatnya, haram yang bukan pada zatnya, serta tidak sahnya transaksi tersebut. Faktor haram karena zatnya terjadi apabila objek yang digunakan pada saat bertransaksi bersifat haram. Haram bukan pada zatnya terjadi apabila transaksi yang dilakukan tidak berlandaskan pada prinsip rela sama rela, suka sama suka atau ridho sama ridho sehingga pada transaksi tersebut dianggap terdapat unsur *tadlis* yang berarti penipuan atau pemalsuan informasi. Selain itu, faktor haram bukan

pada zatnya juga terjadi dalam transaksi yang terdapat unsur *gharar*, *bai'najisy*, *riba*, *maysir* dan *riswah*. Hal tersebut juga didukung dengan adanya Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang dikeluarkan pada tahun 2003 tentang dilarangnya praktek riba atau bunga karena tidak sesuai dengan aturan dan syariat Islam. Sedangkan faktor tidak sahnya transaksi tersebut terjadi ketika tidak lengkapnya rukun dan syarat serta akad yang dilakukan saat transaksi berlangsung. Hal tersebut dapat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi (Karim dalam Adi Yahya). Kewajiban dalam melengkapi rukun, syarat serta akad dalam suatu transaksi bertujuan supaya kegiatan bisnis di lembaga keuangan perbankan syariah yang sedang dijalankan bersifat jelas sehingga mampu memberikan keuntungan baik material maupun spiritual yang halal. Dengan demikian, faktor-faktor yang dapat menentukan keputusan yang dilakukan oleh nasabah dalam mengambil KPR syariah khususnya pada faktor religiusitas antara lain: KPR syariah mengaplikasikan aturan-aturan yang agama Islam ajarkan, KPR syariah berdasarkan pada prinsip syariah, akad yang digunakan sesuai dengan syariah, KPR syariah termasuk pada kegiatan bermuamalah yang bersifat halal serta melarang pelaksanaan praktek riba atau bunga.

c. Faktor Pengetahuan

Pencarian informasi dan pengetahuan akan suatu lembaga keuangan perbankan tertentu sangat dibutuhkan bagi setiap calon nasabah yang akan menggunakan jasa-jasa yang ditawarkan lembaga keuangan perbankan. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari calon nasabah dari perasaan khawatir akan dirugikan maupun merugikan pihak lain. Calon nasabah dapat memperoleh informasi terkait dan pengetahuan suatu perbankan dari berbagai pihak dan media massa, antara lain teman, kerabat, karyawan bank yang akan digunakan jasa nya, media elektronik, media cetak, dan media lainnya. Informasi dan pengetahuan yang perlu diketahui oleh calon nasabah berhubungan dengan kelebihan serta kelemahan yang dimiliki, seperti fasilitas dan pelayanan yang diberikan, spesifikasi produk dengan masing-

masing tujuannya, serta kelebihan dan kekurangan dari produk yang ingin digunakan. Ketentuan tentang pengetahuan juga didukung didalam Al-Qur'an Surat Al-Mujadalah ayat 11 tentang pentingnya pengetahuan akan sesuatu. Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pengetahuan yang dimiliki oleh seseorang, antara lain :

- 1) Pendidikan. Pendidikan dapat mempengaruhi pengetahuan seseorang karena berkaitan dengan rangkaian proses dalam perubahan sikap dan perilaku melalui cara pengajaran dan pelatihan untuk menuju pendewasaan baik individu maupun kelompok (Barnadib dalam Adi Yahya).
- 2) Media massa. Media dapat mempengaruhi pengetahuan seseorang karena diciptakan khusus menjadi perantara informasi ke seluruh masyarakat melalui koran, majalah, papan reklame, radio serta relevisi (Hermawan dalam Adi Yahya).
- 3) Keterpaparan informasi. Adanya paparan informasi dapat mempengaruhi pengetahuan seseorang karena informasi merupakan transferan pengetahuan dan akan diteruskan oleh komunikasi yang berupa teks, suara, data, *database*, *image*, serta program-program computer (Lupiyoadi dalam Adi Yahya).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat hal-hal yang harus diperhatikan terkait faktor pengetahuan yang dimiliki oleh konsumen terhadap pengambilan keputusan pembelian rumah KPR syariah. Hal-hal yang harus diperhatikan tersebut antara lain memperoleh informasi baik itu dari orang lain maupun media massa yang berdasarkan pengalaman mereka, mengetahui prinsip pada KPR syariah, serta mengetahui secara jelas perhitungan margin dari keuntungan KPR syariah.

d. Faktor Pelayanan

Pelayanan merupakan unsur terpenting dalam kegiatan bermuamalah khususnya di perbankan. Dalam hal pelayanan nasabah, bank harus menerapkan suatu konsep agar nasabah merasa nyaman dan terikat pada bank dengan berperilaku yang ramah, sopan, santun serta kejelasan

dan ketepatan informasi yang diberikan (Ruslan dalam Adi Yahya). Konsep tersebut dikenal dengan konsep *service of excellent* yang merupakan suatu kumpulan terkait pelayanan jasa yang sudah terintegrasi dan harus dipenuhi agar pelayanan dapat dinilai baik. Konsep *service of excellent* tersebut terdiri dari empat (4) unsur pokok, antara lain ketepatan, kecepatan, kenyamanan dan keramahan. Pentingnya pelayanan dalam kegiatan muamalah juga diperkuat dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 dan Depag RI, 2005 : 106. Surat Al-Maidah ayat 1 tersebut berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَمِ
إِلَّا مَا يَتَلَبَّسَ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ ۝١

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”

Kesimpulan dari ayat tersebut adalah bahwa diwajibkan kepada setiap umat muslim untuk menunaikan apapun yang dijanjikan dan telah di aqadkan baik berupa perbuatan maupun perkataan. Dalam kegiatan perbankan, pelayanan menjadi salah satu bentuk tindakan dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan nasabahnya (Badri dalam Adi Yahya).

Selanjutnya, terdapat dimensi-dimensi kualitas layanan yang digunakan oleh konsumen dalam mengevaluasi kualitas jasa, diantaranya penampilan unsur fisik (*tangibles*), kinerja yang dapat diandalkan dan akurat (*reliability*), kecepatan dan kegunaan (*responsiveness*), kredibilitas, keamanan, kompetensi, dan kesopanan (*assurance*), dan akses mudah, komunikasi yang baik, dan pemahaman pelanggan (*empathy*) (Mussry, Wirtz, dan Lovelock dalam Adi Yahya). Beberapa hal tersebut harus diperhatikan oleh bank syariah terkait dengan kualitas pelayanan agar para nasabah tetap mempertahankan pelayanan perbankan syariah yang telah mereka pilih. Agar pelayanan yang ramah, sopan, santun, dan penggunaan fasilitas yang mudah tersebut tentunya dapat menjadi pertimbangan oleh

nasabah dalam memilih KPR syariah di bank syariah. Oleh karena itu, yang dapat dijadikan indikator untuk melihat pengaruh pelayanan terhadap keputusan memilih KPR syariah pada perbankan syariah antara lain, pelayanan yang ramah, sopan, santun, cepat, profesional serta fasilitas yang dapat digunakan dengan mudah. (Yahya, 2016)

7. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Memilih KPR *Developer* Syariah

a. Faktor Kesesuaian Agama (Tanpa Riba/Bunga)

Riba adalah mendapatkan keuntungan dengan cara menggunakan uang sebagai komoditas utamanya yang terdapat pada sistem bunga di bank atau bisnis pada lembaga keuangan konvensional. Riba dapat juga diartikan sebagai tambahan (*ziyadah*), tumbuh dan berkembang (*usury*). Secara teknis, riba berarti penambahan jumlah hutang dalam waktu yang ditentukan karena masa pinjaman dipanjangkan waktunya atau orang yang meminjam tidak mampu membayar pada waktu yang telah ditentukan (Al Khatib dalam Hilal Malarangan) (Malarangan, 2007).

Islam melarang setiap muslim yang mencoba untuk meningkatkan modal mereka melalui pinjaman atas riba (berkembang atau bunga) baik itu pada *rate* yang rendah atau tinggi (Puspitasari, 2011). Riba dalam segala bentuknya sangat dilarang bahkan dalam ayat Al-Qur'an tentang pelarangan riba yang terakhir yaitu surat Al-Baqarah ayat 278-279 secara tegas dinyatakan sebagai berikut : *“Hai orang-orang yang beriman takutlah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa-sisa riba itu jika kamu orang beriman. Kalau kamu tiada memperbuatnya ketahuilah ada peperangan dari Allah dan Rasul-Nya terhadapmu dan jika kamu bertobat maka untukmu pokok-pokok hartamu, kamu tidak menganiaya dan tidak pula teraniaya.”* (Baraba, 1999).

Sebagai pribadi muslim, kita dituntut untuk selalu menghindari aktivitas-aktivitas yang dilarang oleh Allah SWT. Salah satunya yaitu menghindari transaksi riba (Makmun & Ratnasari, 2015). Tidak

menerapkan adanya riba/bunga merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank. Seperti yang kita ketahui, riba itu adalah hal yang sangat sensitif. Baik sedikit maupun banyak, jika berlebih tetap saja riba. Dalam hal ini, pihak *developer property* menggunakan sistem bagi hasil (*mudharabah*) dalam memperoleh keuntungan. Konsumen tidak merasa dirugikan dengan adanya sistem bagi hasil tersebut, karena antara kedua belah pihak didasarkan pada asas kerelaan.

b. Faktor Operasional

1) Tanpa Denda

Sanksi denda adalah sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan (Siti Kurnia Rahayu dalam Ariyanto Wibisono dan Ely Suhayati) (Wibisono & Suhayati, 2014). Dalam Islam, denda dikenal dengan istilah *gharamah*. *Gharamah* ialah penalti atau denda yang dikenakan karena kelewatan melunaskan hutang, tanpa perlu pembuktian kewujudan kerugian sebenar (Fauzi & Ismail, 2013). Selain itu, denda dalam Islam juga sama dengan *Jinayah*, yaitu yang memuat aturan-aturan mengenai perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukuman, baik dalam *jarimah hudud* maupun dalam *jarimah ta'zir*. *Jarimah* adalah perbuatan tindak pidana. *Jarimah hudud* adalah perbuatan pidana yang telah ditentukan bentuk dan batas hukumannya dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah (*hudud* adalah bentuk jamak dari *hadd* yang artinya batas). Sedangkan *jarimah ta'zir* adalah perbuatan tindak pidana yang bentuk dan ancaman hukumnya ditentukan oleh penguasa sebagai pelajaran bagi pelakunya (*ta'zir* memiliki arti ajaran atau pelajaran) (Hadjar, 2006).

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 17/DSNMUI/IX/2000 tentang standar denda (*ta'zir*), terdapat beberapa poin yang menjadi acuan pengenaan denda terhadap nasabah lembaga keuangan syariah, antara lain:

- a) Nasabah yang mampu membayar angsuran namun menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi (denda). Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- b) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir* yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- c) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- d) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (Djunaeni & Yusuf, 2017).

Tidak menerapkan adanya denda merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank. Seperti yang kita ketahui, dalam lembaga keuangan syariah tidak dikenal adanya sistem pemungutan denda. Karena terdapat pro & kontra tentang besarnya pemungutan denda yang berujung pada adanya riba/tambahan.

2) Tanpa Sita

Penyitaan dalam KUHP didefinisikan sebagai serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan/atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan, dan peradilan (Pasal 1 Angka 16 KUHP dalam Siti Hapsah Isfardiyana). Pasal 42 ayat (1) KUHP menyebutkan bahwa penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita, menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan. Penyitaan bertujuan untuk menjaga keutuhan dan keberadaan harta debitor selama proses penyelesaian sengketa dan apabila debitor terbukti bersalah, harta tersebut dapat diserahkan kepada kreditor. Harta yang disita dapat langsung diserahkan kepada kreditor

ketika yang disengketakan adalah harta yang disita tersebut (Isfardiyana, 2016). Benda yang dikenakan penyitaan dapat dikembalikan apabila sebagai berikut :

- a) Kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukan lagi.
- b) Perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata bukan merupakan tindak pidana;
- c) Perkara tersebut dikesampingkan untuk kepentingan umum atau perkara tersebut ditutup demi hukum, kecuali apabila benda itu diperoleh dari suatu tindak pidana atau yang dipergunakan untuk melakukan suatu tindak pidana.

Dalam Islam, istilah penyitaan dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 280. Apabila telah sampai pada waktu yang ditetapkan maka pihak berhutang wajib untuk menyelesaikan hutangnya, namun apabila ia mengalami kesulitan dalam melunasi hutangnya hendaklah diberi kelonggaran. Q.S Al-Baqarah ayat 280 tersebut berbunyi :

وَإِنْ كُنْتُمْ فِي شَكٍّ مِنْهَا فَمِثْلُهَا إِلَى مِيسِرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ
لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : “Dan jika (orang berutang) itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia kelapangan dan menyedekahkan sebahagian atau semuanya hutang itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”

Pendapat lain menjelaskan apabila ada seseorang yang berada dalam situasi sulit atau akan terjerumus dalam kesulitan bila membayar hutangnya, maka tangguhkan penagihan sampai di lapang. Jangan menagihnya jika kamu mengetahui dia sempit, apalagi memaksanya membayar dengan sesuatu yang amat dia butuhkan (Prof. Dr. M. Quraish Shihab dalam Tafsir Al-Misbah Jilid 1) (Shihab, 2002).

Dalam Islam, agunan tidak boleh berupa objek akad yang di transaksikan. Seperti yang disebutkan oleh Imam Ibnu Hajar Al-

Haitami bahwa "*Tidak boleh jual beli dengan syarat menjaminkan barang yang dibeli.*" (Imam Ibnu Hajar Al-Haitami dalam Elimpen) (Elimpen, n.d.). Maka dari itu, banyak yang menilai penyitaan merupakan tindakan yang dapat merugikan pihak lain atau tindakan kedzaliman. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya sita/penyitaan.

3) Tanpa BI *Checking*

BI *checking* diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 9/14/PBI/2007 yang bertujuan untuk memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen resiko, dan identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta meningkatkan disiplin pasar (Sergianno, 2010). Proses pengecekan ini dilakukan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non-bank, kepada suatu sistem yang disebut Sistem Informasi Debitur (SID) yang dikelola Bank Indonesia. Sistem ini mempunyai data dari para debitur setiap bank yang merupakan anggota SID. Apabila debitur mempunyai pinjaman yang menunggak atau kurang lancar maka data tersebut akan terlihat di BI *checking* (Pato, 2013). BI *checking* akan menampilkan riwayat pinjaman nasabah pada bank lain.

Sistem Informasi Debitur (SID) Bank ini kemudian diberikan kepada setiap lembaga keuangan baik bank maupun non bank yang menjalankan proses pemberian kredit kepada masyarakat. Untuk dapat melakukan pengecekan sistem informasi debitur dibutuhkan sebuah surat pengantar dari *relationship officer* yang berisi nama debitur yang akan di cek serta fasilitas yang akan diberikan kepadanya (Kosasi & Hasan, 2015).

Sistem Informasi Debitur (SID) dilakukan sebagai upaya untuk mencegah terjadinya kredit macet dan dapat berfungsi dengan efektif bila dijalankan sesuai dengan prosedur, tetapi dalam prakteknya banyak terjadi pada bank yang telah memberikan pembiayaan atau kredit ketika

melaksanakan pelaporan perihal pelunasan debitur melakukan kesalahan atau kelalaian maupun tidak sama sekali melaporkan mengenai pelunasan tersebut, sehingga terjadi perbedaan laporan riwayat kredit nasabah pada bank yang memberikan kredit dengan sistem informasi debitur yang ada pada Bank Indonesia, yang mengakibatkan nasabah masuk dalam kategori kredit macet sehingga didaftar hitamkan atau *blacklist*. Daftar nama nasabah yang termasuk dalam daftar hitam atau *blacklist* secara otomatis tidak akan diproses atau ditindaklanjuti pengajuan kreditnya karena bank menganggap bahwa nasabah tersebut tidak layak untuk menerima fasilitas kredit atau pembiayaan dari bank karena riwayat kredit debitur tersebut dalam Sistem Informasi Debitur (SID) bermasalah (Said, 2017). Proses BI *checking* memang sangat penting karena bertujuan untuk meminimalisir risiko macet pembayaran oleh nasabah. Namun, BI *checking* juga dianggap sebagai proses yang rumit, membutuhkan banyak waktu dan menutup peluang bagi nasabah-nasabah yang memiliki pengalaman kredit buruk di masa lalu. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya proses BI *checking* kepada konsumen-konsumennya.

4) Tanpa Perantara Bank

Bank adalah suatu badan yang bergerak di bidang jasa. Sudah sewajarnya apabila setiap bank menginginkan adanya imbalan (kentungan) atas jasa yang mereka sediakan. Dengan adanya imbalan tersebut, sebuah bank akan mampu mengembangkan dirinya dan menjamin eksistensinya ditengah-tengah para nasabahnya. Dengan adanya hal tersebut, menimbulkan kesan bahwa bank sudah menjadi salah satu wadah yang menjalankan praktek riba (Hasyim, 2008).

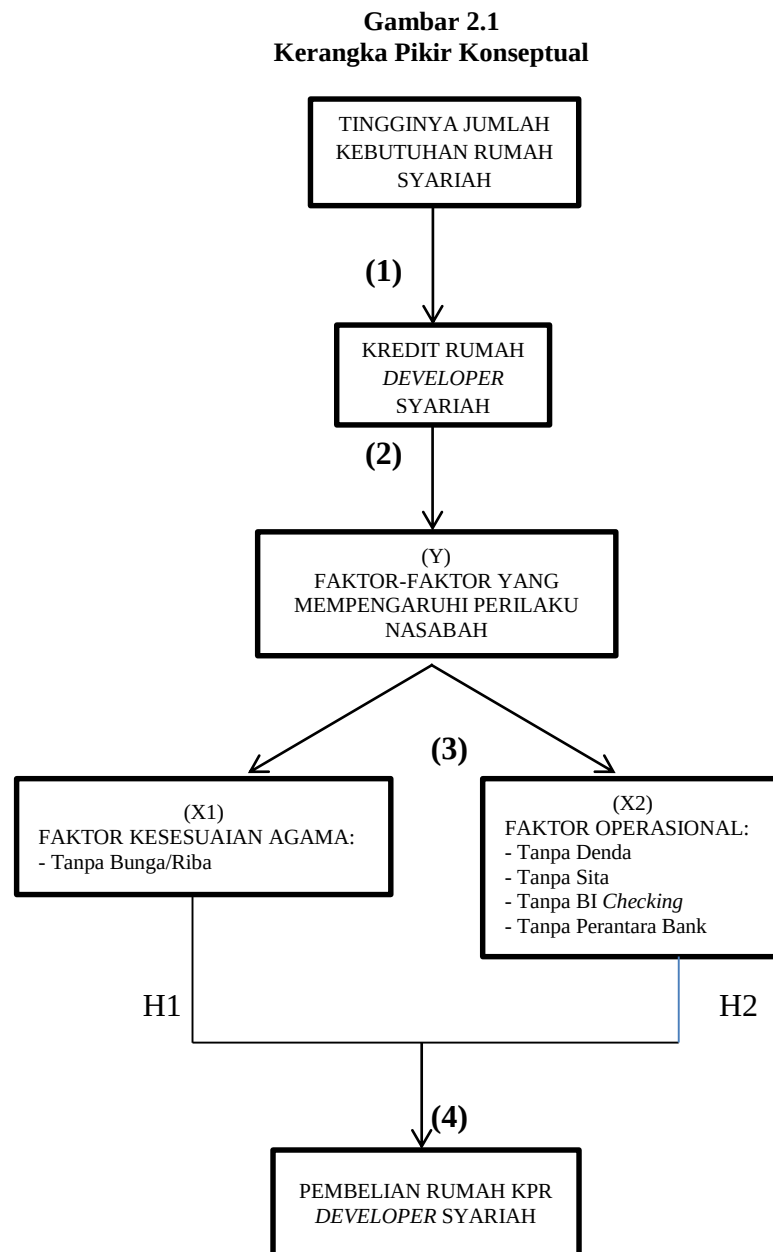
Hubungan antara bank dan nasabah dalam menyimpan dana merupakan hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur yang dilandasi oleh prinsip kehati-hatian, yang bertujuan agar bank yang

menggunakan uang nasabah tersebut akan mampu membayar kembali dana masyarakat yang di simpan kepadanya apabila di tagih oleh penyimpannya. Begitu pula halnya dengan hubungan antara bank dan nasabah debitur yaitu mempunyai sifat sebagai hubungan kepercayaan. Hal ini dikatakan demikian karena bank hanya bersedia memberikan kredit kepada debitur atas kepercayaan bahwa nasabah debitur mampu dan mau membayar kembali kreditnya tersebut. (Etty Mulyati dalam Anggraini Said) Bank dalam melaksanakan kegiatannya, salah satunya yaitu pemberian kredit juga menerapkan prinsip kehati-hatian seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia no. 18/21/PBI/2016 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia no. 9/14/PIB/2007 (Said, 2017).

Sejauh ini, baik bank konvensional maupun bank syariah masih dianggap sama oleh masyarakat. Hal tersebut dikarenakan adanya tujuan untuk memperoleh keuntungan dalam operasionalnya. Masyarakat beranggapan, bahwa sesuatu yang berurusan dengan bank itu merupakan suatu hal yang pasti ada meruginya. Selain itu, adanya perantara bank didalam kegiatan transaksi juga dianggap sesuatu yang rumit, prosesnya yang lama, dan lain sebagainya. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya perantara bank baik konvensional maupun syariah didalam kegiatan jual-beli rumah kepada konsumen-konsumennya.

8. Kerangka Pikir Konseptual

Berdasarkan landasan teori yang telah dibuat diatas, diperoleh gambaran kerangka pemikiran dengan struktur sebagai berikut :



Tingginya jumlah permintaan rumah berbasis syariah menyebabkan masyarakat menengah perkotaan yang kritis dan ingin seratus persen menerapkan gaya hidup islami pun mulai beralih, mereka tidak lagi

memanfaatkan KPR baik konvensional maupun syariah yang dijual Perbankan Nasional, melainkan memanfaatkan fasilitas KPR berbasis syariah pada perumahan syariah namun bukan merupakan produk dari lembaga keuangan perbankan manapun melainkan dari *developer*. Dibalik itu semua, ada faktor-faktor dominan yang menyebabkan konsumen lebih memilih KPR *developer* syariah dibanding KPR syariah yang ada pada perbankan syariah. Faktor-faktor tersebut terbagi menjadi 2 indikator, yaitu faktor kesesuaian agama dan faktor operasional yang masing-masingnya memiliki sub-indikator. Kedua faktor tersebut kemudian dianggap berpengaruh dan menjadi alasan penting mengapa konsumen memutuskan untuk melakukan pembelian rumah jenis KPR *developer* syariah pada perumahan-perumahan syariah yang ada di Indonesia.

9. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan dengan kerangka pikir konseptual sebelumnya, ditemukan beberapa hubungan antar variabel yang akan dikaji maka hipotesis yang diajukan pada penelitian ini sebagai berikut :

- H_1 = Faktor kesesuaian agama (tanpa riba/bunga) (X_1) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y)
- H_2 = Faktor operasional (tanpa sita, denda, BI *checking*, perantara bank) (X_2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y)

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan merupakan jenis penelitian deskriptif dengan berdasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh peneliti di lapangan. Jenis penelitian deskriptif ini digunakan bertujuan untuk menjelaskan hubungan faktor-faktor yang ditemukan dan mengetahui apakah berpengaruh terhadap pembelian rumah dengan KPR *developer syariah* oleh konsumen. Penelitian ini dilaksanakan di beberapa perumahan yang berjenis KPR *developer syariah* yang ada di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian kuantitatif merupakan suatu jenis penelitian dimana data yang digunakan berupa angka-angka hasil dari perhitungan maupun pengukuran dan penemuan-penemuan yang diperoleh dari tempat penelitian dilakukan (Singarimbun dan Effendi dalam Tri Rahmat Habiby, 1995) (Rahmat Habiby, 2013). Data diperoleh dengan cara menyebarkan kuisioner kepada konsumen-konsumen yang merupakan konsumen KPR *developer syariah*.

B. Lokasi Penelitian

Ditinjau dari segi lokasi, penelitian ini dilakukan di wilayah Bogor dan Depok pada 7 perumahan dengan *developer property* yang berbeda. Pertama, *Developer Property Syariah Indonesia* yang menaungi perumahan Kresyar *Residence* Cimahpar, Bantarsari *Residence* Bogor, dan Cilap *Residence* Cilebut. Kedua, Nirwana Gemilang *Property Syariah* yang menaungi perumahan Barazaki *Residence*, Ramadhan *Town House*, dan Telaga Jambu 2 Sawangan Depok. Ketiga, Andalusia *Land Islamic Property Development* yang menaungi perumahan *Cluster Muslim Villa* Ciomas Indah Bogor.

C. Waktu Pelaksanaan Penelitian

Ditinjau dari segi waktu pelaksanaan, penelitian ini dilaksanakan pada tanggal 6 Maret - 30 Maret 2018.

D. Obyek Penelitian

Obyek penelitian merupakan apa yang akan diselidiki saat kegiatan penelitian. Pada penelitian ini, obyek penelitiannya yaitu penentuan pilihan yang dilakukan oleh konsumen rumah KPR *developer syariah*.

E. Populasi dan Sampel

Penelitian ini menggunakan *non-probability sampling* dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah penentuan sampel berdasarkan kriteria yang telah dirumuskan terlebih dahulu oleh peneliti (Siagian dan Sugiarto dalam Arry Pratama Rudyawan dan I Dewa Nyoman Badera) (Rudyawan & Badera, 2002). Karakteristik yang harus dimiliki konsumen agar bisa dijadikan responden adalah :

1. Konsumen/nasabah merupakan orang-orang yang sudah membeli rumah dengan jenis KPR *developer syariah* (baik sudah menempati rumah atau belum).
2. Konsumen/nasabah merupakan orang-orang yang dinilai mampu mengisi kuisioner dengan baik dan benar.
3. Konsumen merupakan orang-orang yang bersedia mengisi kuisioner dengan baik dan benar.

Pada penelitian ini, populasi yang digunakan yaitu seluruh konsumen yang membeli rumah pada perumahan KPR *developer syariah*. Namun, sampel yang digunakan hanya konsumen yang membeli rumah KPR *developer syariah* yang berasal dari 3 *developer property syariah* saja, yaitu *Developer Property Syariah Indonesia*, *Nirwana Gemilang Property Syariah*, dan *Andalusia Land Islamic Property* yang berjumlah 90 orang responden.

F. Sumber Data

Pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara tergantung pada instrumen yang digunakan dan sumber datanya. Data pada suatu penelitian boleh bersumber dari berbagai macam, namun dapat dikelompokkan ke dalam dua sumber utama, yaitu :

1. Data Primer

Data primer pada penelitian ini diperoleh dari responden yang dilakukan secara langsung melalui penyebaran kuisisioner/angket oleh peneliti kepada konsumen/nasabah perumahan jenis KPR *developer* syariah.

2. Data Sekunder

Data sekunder pada penelitian ini diperoleh peneliti melalui studi kepustakaan atau penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya, yaitu jurnal ilmiah, buku, dll.

G. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian deskriptif dalam mengumpulkan data-data yang dilakukan dengan berbagai cara, diantaranya yaitu:

1. Kuisisioner

Penelitian ini membagikan kuisisioner kepada konsumen-konsumen KPR *developer* syariah di Indonesia dalam mengumpulkan data-data. Kuisisioner atau yang biasa disebut angket merupakan suatu cara yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi dari responden yang berisi sejumlah pertanyaan/ Pernyataan yang tertulis tentang faktor-faktor yang menentukan konsumen mengambil perumahan jenis KPR *developer* syariah (Rahmat Habiby, 2013).

2. Interview/wawancara

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan melakukan interview atau wawancara dengan melontarkan beberapa

pertanyaan secara langsung terhadap pelaku yang memenuhi kriteria pada aspek yang akan diteliti.

3. Studi Kepustakaan

Penelitian ini juga menggunakan metode studi kepustakaan dengan mempelajari buku-buku literatur dan bahan bacaan lain seperti disertasi, jurnal, dan lain sebagainya dalam mengumpulkan data-data.

H. Definisi Operasional Variabel

Dalam penelitian ini, terdapat 2 variabel penelitian yang digunakan, yaitu:

1. Variabel Bebas (X)

Variabel bebas juga biasa disebut dengan variabel independen. Variabel independen adalah variabel yang berperan sebagai variabel yang menjelaskan atau mempengaruhi atau menyebabkan variabel-variabel yang lain (Liana, 2009). Dalam penelitian ini, terdapat 2 variabel independen. Definisi dari beberapa variabel tersebut sebagai berikut :

a. Variabel Kesesuaian Agama (X_1)

Variabel kesesuaian agama ini merupakan kesesuaian antara prinsip atau sistem yang diterapkan oleh *developer* atau pengembang perumahan dengan agama yang dianut konsumen/nasabah perumahan KPR *developer* syariah. Dalam hal ini, agama yang dimaksud adalah agama Islam. Pada variabel ini, oleh peneliti dirincikan lagi menjadi sub-variabel, yaitu tanpa riba/bunga. Indikatornya yaitu tidak menerapkan unsur riba/bunga.

b. Variabel Operasional (X_2)

Variabel operasional ini merupakan bagaimana operasional atau mekanisme yang diterapkan oleh *developer* atau pengembang perumahan sehingga membuat konsumen/nasabah tertarik dan memilih perumahan KPR *developer* syariah ini. Pada variabel ini, oleh peneliti dirincikan

lagi menjadi beberapa sub-variabel, yaitu tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking*, dan tanpa perantara bank. Memiliki indikator sebagai berikut :

- 1) Tanpa denda
- 2) Tanpa sita
- 3) Tanpa proses BI *checking*
- 4) Tanpa perantara bank

2. Variabel Terikat (Y)

Variabel terikat juga biasa disebut dengan variabel dependen. Variabel dependen adalah variabel yang berperan sebagai variabel yang dijelaskan atau dipengaruhi atau sebagai akibat dari variabel variabel-variabel lain (Liana, 2009). Dalam penelitian ini, terdapat 1 variabel dependen, yaitu variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah. Variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y) ini berkaitan dengan keputusan yang dilakukan oleh konsumen/nasabah yang dipengaruhi oleh faktor-faktor atau variabel independen sehingga konsumen/nasabah melakukan pembelian rumah jenis KPR *developer* syariah. Pada penelitian yang akan dilakukan, pembelian rumah KPR *developer* syariah sebagai variabel Y diukur secara langsung menggunakan *direct measurement* yang merujuk pada penelitian Nugroho A. P. (2015) yang berdasarkan pada Ajzen, Beiginia, et al., (2011) tentang *theory of planned behavior* (Nugroho, 2015).

Pengukuran atau *measurement* menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah suatu proses, cara, ataupun perbuatan mengukur sesuatu. Menurut Allen & Yen, pengukuran (*measurement*) merupakan suatu angka yang ditetapkan untuk menyatakan suatu keadaan individu baik kemampuan afektif, kognitif maupun psikomotor secara sistematis (Allen & Yen dalam Eko Putro Widoyoko). Pengukuran dapat digunakan dalam mengukur karakteristik yang ada pada suatu objek, yaitu dengan melakukan pengamatan, mengukur dengan skala *rating* dan cara-cara lainnya guna

memperoleh informasi yang diperlukan dalam bentuk angka/kuantitatif (Widoyoko, 2000). Sedangkan arti langsung menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti sesuatu yang terus, dilakukan tanpa perantaraan, tanpa berhenti, dan lain sebagainya.

Jadi, pengukuran secara langsung (direct measurement) adalah suatu pengukuran yang dilakukan langsung tepat pada sesuatu yang ingin diukur.

I. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, untuk menentukan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah KPR *developer* syariah, diperlukan kuisioner yang kemudian di olah data dengan menggunakan perangkat lunak SPSS. Analisis deskriptif dilakukan melalui penyajian rangkuman hasil survei dan identifikasi dalam bentuk tabulasi atau grafik. Berikut ini variabel dan indikator-indikator yang digunakan pada penelitian :

Tabel 3.1

Variabel dan Indikator

Variabel	Indikator	Item
Kesesuaian Agama (X_1)	Tanpa Riba/Bunga	C.1 – C.2
Operasional (X_2)	Tanpa Denda	C.3 – C.4
	Tanpa Sita	C.5 – C.6
	Tanpa BI <i>Checking</i>	C.7 – C.8
	Tanpa Perantara	C.9 – C.11
Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah (Y)	<i>Direct Measurement</i>	B.4, B.5, B.8 dan B.9

Berdasarkan tabel 3.1 diatas, dapat diketahui variabel dan indikator dari faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah memilih KPR

developer syariah. Variabel dan indikator tersebut di atur oleh peneliti dengan berdasarkan pada penelitian-penelitian yang ada sebelumnya.

Tabel 3.2
Contoh Kuisisioner *Continous Rating Scale*

No	Item	Jawaban
1	Menggunakan Bank Syariah akan menjadi ide yang bijaksana	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> Tidak Setuju 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Sangat Setuju </div>

Sumber : (Nugroho, Anton Priyo 2015)

Untuk mengukur dan menilai jawaban dari konsumen pada setiap pernyataan/pertanyaan dibuat, peneliti menggunakan jenis skala *Continous Rating Scale* (CRS) seperti yang ditunjukkan pada tabel 3.2. Skala jenis ini merupakan skala kuantitatif dan skala rasio dengan menggunakan dua alternatif jawaban yang bertolak belakang dengan bipolar. Bipolar merupakan skala yang dianggap tepat dan umum digunakan pada jenis penelitian yang berunsur sikap dan perilaku. Dalam *continous rating scale* ada beberapa contoh alternatif jawaban bertolak belakang yang bisa digunakan, seperti sangat yakin dan tidak yakin, sangat setuju dan tidak setuju, dan lain sebagainya.

J. Teknik Analisis Data

1. Uji Instrumen

Setelah analisis regresi linier berganda dilakukan, langkah selanjutnya yaitu pengujian instrumen-instrumen penelitian dengan melakukan uji validitas dan uji reliabilitas.

a. Uji Validitas

Uji validitas adalah pengujian instrumen penelitian yang berguna untuk mengukur kesahan atau kevalidan atau tidaknya suatu indikator dalam bentuk kuisisioner/angket.

Dalam uji validitas, semakin tinggi validitas tersebut maka semakin tinggi pula kemampuannya untuk mengenai sasarannya. Jika diperoleh validitas dengan hasil korelasi positif dengan nilai $> 0,30$ maka

dapat disimpulkan faktor tersebut memiliki validitas yang baik. Pada dasarnya, validitas bertujuan untuk menunjukkan ketepatan test yang dilakukan ketika menjalankan fungsi pengukurannya (Hidayat, 2017).

Dalam penelitian ini, uji validitas dilakukan dengan menggunakan *software*/perangkat lunak SPSS versi 22 *for windows*. Metode yang digunakan yaitu metode *Pearson Correlation* (Santoso dalam Suzy Widyasari, 2000). Kriteria-kriteria pada metode *Pearson Correlation* tersebut sebagai berikut (Widyasari & Triastuti Fifilia, 2009):

- 1) Apabila nilai r hitung $> r$ tabel, maka kesimpulannya kuisioner tersebut valid
- 2) Apabila nilai r hitung $< r$ tabel, maka kesimpulannya kuisioner tersebut tidak valid

Responden dalam penelitian ini berjumlah 90 orang responden yang merupakan konsumen yang melakukan pembelian rumah KPR *developer* syariah di wilayah Depok & Bogor. Berdasarkan uji validitas yang dilakukan, maka diperoleh hasil uji validitas dari variabel independent adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3
Hasil Uji Validitas

Variabel Independent	Item	<i>Corrected Item Total Correlation</i> /R-hitung	R-tabel = 5%	Keterangan
Kesesuaian Agama	Q1	0,589	0.207	VALID
	Q2	0,589	0.207	VALID
Operasional	Q3	0,305	0.207	VALID
	Q4	0,284	0.207	VALID
	Q5	0,305	0.207	VALID
	Q6	0,342	0.207	VALID
	Q7	0,000	0.207	TIDAK VALID
	Q8	0,613	0.207	VALID
	Q9	0,000	0.207	TIDAK VALID
	Q10	0,560	0.207	VALID
	Q11	0,361	0.207	VALID

Sumber Data: SPSS Versi 22 *for windows*

Taraf signifikansi yang digunakan pada penelitian ini yaitu sebesar 5%. Berdasarkan tabel hasil uji validitas diatas, diperoleh variabel kesesuaian agama dinyatakan valid, dimana hasil *Corrected Item Total Correlation*/R-hitung > daripada nilai R-tabel 5%. Sedangkan, pada hasil uji validitas variabel operasional terdapat dua item yang dinyatakan tidak valid karena diketahui bahwa hasil *Corrected Item Total Correlation*/R-hitung < daripada nilai R-tabel 5%. Item-item yang tidak valid tersebut akan dihapus karena tidak layak digunakan untuk penelitian.

Apabila terdapat salah satu item yang tidak valid pada suatu variabel, maka harus dilakukan uji validitas kedua pada variabel tersebut. Pada penelitian ini, dilakukan uji validitas ulang terhadap variabel operasional dengan jumlah tujuh item. Berdasarkan pada tabel dibawah, setelah dilakukan pengujian ulang, diperoleh semua hasil uji variabel operasional dinyatakan valid karena hasil *Corrected Item Total Correlation*/R-hitung > daripada nilai R-tabel 5% dengan jumlah responden 90 orang.

Tabel 3.4
Hasil Uji Validitas Ulang

Variabel Independent	Item	<i>Corrected Item Total Correlation</i>	R Table = 5%	Keterangan
Kesesuaian Agama	Q1	0,589	0.207	VALID
	Q2	0,589	0.207	VALID
Operasional	Q3	0,305	0.207	VALID
	Q4	0,284	0.207	VALID
	Q5	0,305	0.207	VALID
	Q6	0,342	0.207	VALID
	Q8	0,613	0.207	VALID
	Q10	0,560	0.207	VALID
	Q11	0,361	0.207	VALID

Sumber Data: SPSS Versi 22 *for windows*

b. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas adalah pengujian yang dilakukan pada suatu instrumen penelitian yang berguna untuk mengukur suatu variabel secara

berulang-ulang kali serta mampu menghasilkan data ataupun informasi yang sama atau tidak bervariasi (Wibowo & Karimah, 2012). Item-item yang dinyatakan valid pada uji validitas sebelumnya akan melewati proses uji realibilitas. Pada penelitian ini, metode uji realibilitas yang digunakan yaitu *Alpha Cronbach* (Santoso dalam Suzy Widyasari, 2000). Kriteria-kriteria pada metode *Alpha Cronbach* tersebut sebagai berikut (Widyasari & Triastuti Fifilia, 2009) :

- 1) Jika nilai $\alpha > 0.6$ maka kesimpulannya instrumen tersebut dinyatakan reliabel
- 2) Jika nilai $\alpha < 0.6$ maka kesimpulannya instrumen tersebut dinyatakan tidak reliabel

Berdasarkan uji validitas yang dilakukan, maka diperoleh hasil uji validitas dari variabel independen adalah sebagai berikut:

Tabel 3.5
Hasil Uji Realibilitas

Variabel Independen	Jml Item	<i>Cronbach's Alpha</i>	Keterangan
Kesesuaian Agama	2	0.676	Reliabel
Operasional	7	0.672	Reliabel

Sumber Data: SPSS Versi 22 *for windows*

Berdasarkan uji realibilitas yang dilakukan terhadap 2 variabel independen yaitu kesesuaian agama dan operasional, diperoleh hasil uji realibilitas instrumen kesesuaian agama dengan *alpha cronbach* sebesar 0.676 dan instrumen operasional dengan *alpha cronbach* sebesar 0.672. Kesimpulan dari hasil uji realibilitas pada kedua instrumen diatas dinyatakan reliabil karena masing-masingnya menunjukkan nilai *alpha cronbach* > 0.60 .

2. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji normalitas adalah suatu pengujian yang memiliki tujuan untuk mengetahui apakah terdapat distribusi normal atau tidaknya sebuah model regresi, yaitu antara variabel dependen dan variabel independen. Menurut Santoso (2001), suatu model regresi dapat dikatakan baik apabila berdistribusi normal atau mendekati normal (tidak ke kiri atau ke kanan). Deteksi pada uji normalitas ini dapat dilakukan dengan cara melihat penyebaran titik-titik (data) pada sumbu diagonal yang terdapat pada grafik. Dasar pengambilan keputusan uji normalitas ini berdasarkan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- 1) Apabila data menyebar mendekat pada sekitar garis diagonal dan mengikuti ke arah garis diagonal tersebut, maka kesimpulannya model regresi sudah memenuhi asumsi normalitas
- 2) Apabila data menyebar menjauh dari sekitar garis diagonal dan tidak mengikuti arah garis diagonal, maka kesimpulannya model regresi tersebut tidak memenuhi asumsi normalitas (Munparidi, 2012)

b. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas adalah suatu pengujian yang memiliki tujuan untuk mengetahui apakah ada hubungan yang sempurna antara variabel independen dan variabel dependen dalam suatu model regresi (Sukotjo & Radix A, 2010). Menurut Ghozali (2009), ada atau tidaknya multikolonieritas dalam sebuah model regresi dapat diketahui dengan cara, sebagai berikut (Ghozali dalam R. Erdianto Setyo Wahyono) :

- 1) Apabila nilai R^2 yang dihasilkan sangat tinggi, namun secara individual variabel-variabel independen menunjukkan masih banyak yang tidak signifikan dan mempengaruhi variabel dependen.
- 2) Dengan menganalisis matriks korelasi pada variable-variabel independen. Apabila hasilnya cukup tinggi, artinya terdapat multikolonieritas dalam sebuah model regresi tersebut.

- 3) Dengan melihat nilai *tolerance* dan *variance inflation factor* (VIF)nya. Apabila nilai VIF < 10 atau CI < 10, maka kesimpulannya tidak terdapat unsur multikolinieritas (Wahyono, 2012)

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas adalah suatu pengujian yang memiliki tujuan untuk mengetahui apakah terdapat ketidaksamaan varian dari residual antara satu pengamatan terhadap pengamatan lainnya didalam sebuah model regresi. Uji ini dilakukan dengan cara melihat apakah ada atau tidaknya pola tertentu yang terdapat pada *scatterplot* antara *residual versus fit*. Selain itu juga dapat dilihat dari hasil yang terdapat pada *scatterplot* dengan menggunakan SPSS data titik-titik menyebar hampir secara merata sehingga trend tidak terjadi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastisitas dalam sebuah model regresi (Sukotjo & Radix A, 2010). Pengambilan keputusan atas terjadi atau tidaknya gejala heteroskedastisitas dalam sebuah model regresi didasarkan pada kriteria-kriteria sebagai berikut:

- 1) Apabila ada suatu pola tertentu yang berbentuk titik-titik yang membentuk suatu pola tertentu yang beraturan (baik bergelombang, melebar, lalu menyempit), maka kesimpulannya terjadi sebuah heteroskedastisitas
- 2) Apabila tidak adanya suatu pola yang jelas dimana titik-titiknya menyebar di atas dan berada dibawah angka 0 pada sumbu y, maka kesimpulannya tidak terjadi sebuah heteroskedastisitas (Munparidi, 2012)

3. Analisis Regresi Linear Berganda

Pada penelitian ini, hipotesis-hipotesis yang telah diajukan akan di uji dengan menggunakan analisis regresi linear berganda dengan SPSS sebagai perangkat lunak olah datanya. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk menunjukkan dan mengetahui arah hubungan antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen secara linear.

Nantinya, dapat diketahui apakah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen itu berhubungan positif atau negatif. Selain itu, analisis linear berganda juga digunakan untuk memprediksi nilai variabel dependen jika nilai dari variabel independen mengalami penurunan atau bahkan kenaikan.

Rumus persamaan regresi linear berganda ditunjukkan sebagai berikut (Hidayat, 2017):

$$Y = \alpha + b_1 X_1 + b_2 X_2 + e$$

Keterangan :

Y = Pembelian Rumah KPR *developer* syariah

α = Konstanta

X_1 = Faktor kesesuaian agama (tanpa riba/bunga)

X_2 = Faktor operasional (tanpa denda, sita, BI *checking*, dan perantara bank)

b = Koefisien regresi

e = Variabel lain

4. Uji Kelayakan Model

a. Koefisien Determinasi (R^2)

Menurut Ghozali (2009) koefisien determinasi adalah jenis pengukuran yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana kemampuan model regresi mampu menjelaskan variabel-variabel terikatnya. Nilai pada koefisien determinasi yaitu antara 0 dan 1. (Ghozali dalam Wahyono, 2009) (Wahyono, 2012) Untuk mengukur koefisien determinasi dapat diketahui dengan cara sebagai berikut :

- 1) Apabila nilai koefisien determinasi (R^2) ditunjukkan oleh angka 1, maka kesimpulannya semua informasi yang dibutuhkan guna memprediksi variasi yang terdapat pada variabel dependen dapat diberikan oleh variabel-variabel independen.

- 2) Apabila koefisien determinasi (R^2) ditunjukkan oleh angka 0, maka kesimpulannya variabel-variabel independen tidak mampu untuk memberikan penjelasan terhadap variasi variabel dependen (Munparidi, 2012).

b. Uji-F Simultan

Uji-F atau uji secara simultan ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui sejauh mana variabel independen memberikan pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel independen. Untuk melakukan Uji-F, ada beberapa tahap yang harus dilakukan, sebagai berikut :

- 1) Merumuskan hipotesis

H_0 = Variabel independen (X_1, X_2) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen (Y)

H_1 = Variabel independen (X_1, X_2) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen (Y)

- 2) Penentuan tingkat signifikansi

Standar tingkat signifikansi yang biasa digunakan dalam penelitian-penelitian sebesar 5% atau $\alpha = 5\%$.

- 3) Penentuan F-hitung

- 4) Penentuan F-tabel

Untuk menentukan besarnya F-tabel, dapat dilihat dari kolom residual yang terdapat dalam tabel anova. Dihitung berdasarkan tingkat signifikansi yang digunakan dan $df_1 = k - 1$

- 5) Penentuan nilai signifikansi yang diperoleh dari hasil perhitungan menggunakan perangkat lunak SPSS (Hidayat, 2017)

- 6) Hasil keputusan pengujian hipotesis (diterima atau ditolak)

Dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a) Membandingkan nilai f-hitung dan f-tabel

- (1) Jika $f\text{-hitung} > f\text{-tabel}$, kesimpulannya terdapat pengaruh antara variabel independen (X) masing-masingnya dengan variabel dependen (Y). Maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.

(2) Jika $f\text{-hitung} < f\text{-tabel}$, kesimpulannya tidak terdapat pengaruh antara variabel independen (X) masing-masingnya dengan variabel dependen (Y). Maka H_0 diterima dan H_1 ditolak.

b) Menggunakan angka signifikansi

(1) Jika angka signifikansi $< 0,05$ maka kesimpulannya H_1 diterima.

(2) Jika angka signifikansi $> 0,05$ maka kesimpulannya H_0 diterima dan H_1 ditolak (Saripatul Radiah, 2014).

c. Uji-t Parsial

Uji-t dilakukan bertujuan untuk menunjukkan sejauh mana pengaruh antara satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi yang ada pada variabel dependen/secara parsial (Imam Ghozali dalam Dina Saripatul Radiah, 2007). Dalam uji-t, pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan taraf nyata sebesar 5% atau $\alpha = 5\%$.

H_0 = Variabel independen (X_1, X_2) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen (Y)

H_1 = Variabel independen (X_1, X_2) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen (Y)

Selanjutnya, untuk mengetahui hasil keputusan pengujian hipotesis (diterima atau ditolak), dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1) Membandingkan nilai t-hitung dan t-tabel

a) Jika $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$, kesimpulannya terdapat pengaruh antara variabel independen (X) masing-masingnya dengan variabel dependen (Y). Maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.

b) Jika $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$, kesimpulannya tidak terdapat pengaruh antara variabel independen (X) masing-masingnya dengan variabel dependen (Y). Maka H_0 diterima dan H_1 ditolak.

2) Menggunakan angka signifikansi

- a) Jika angka signifikansi $< 0,05$ maka kesimpulannya H_1 diterima.
- b) Jika angka signifikansi $> 0,05$ maka kesimpulannya H_0 diterima dan H_1 ditolak. (Saripatul Radiah, 2014)

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Rumah KPR *Developer Syariah*

KPR *developer syariah* adalah jenis kredit kepemilikan rumah yang disediakan oleh para pengusaha pengembang properti atau *developer property* yang berdasarkan pada prinsip syariah. Dalam kegiatan proses jual belinya, KPR *developer syariah* ini tidak menggunakan jasa lembaga keuangan manapun, baik itu perbankan maupun non-perbankan. Proses jual-beli rumah hanya melibatkan dua pihak saja, yaitu pihak penjual (*developer property syariah*) dengan pihak pembeli (konsumen) saja. Di Indonesia, jumlah *developer property syariah* sangat banyak, sesuai dengan nama dan jenis produk yang ditawarkan antara lain *Developer Property Syariah*, Al-Fatih Bangun Indonesia Properti (ABI Properti), *Sharia Green Land Property*, Nirwana Gemilang *Property Syariah*, Andalusia *Land Islamic Property Development*, dan lain sebagainya. *Developer syariah* yang pertama di Indonesia dibentuk pada tahun 2006. Kemudian, seiring maraknya kebutuhan terhadap rumah yang berprinsip syariah, semakin banyak pula *developer syariah* yang terbentuk. Ada yang pada tahun 2008, 2013, 2014 dan lain sebagainya. Keunggulan yang ditawarkan oleh rumah jenis KPR *developer syariah* yang membedakannya dengan perumahan syariah lainnya khususnya yang menggunakan jasa lembaga keuangan perbankan syariah antara lain, yaitu tidak menerapkan adanya riba/bunga, denda, sita, proses BI *checking*, dan lain sebagainya.

Rumah KPR *developer syariah* merupakan jenis rumah yang diperjualbelikan dimana dalam proses jual-belinya pihak *developer* menawarkan dua pilihan akad sesuai dengan kondisi pada saat pembelian rumah berlangsung. Pertama, menggunakan akad *istishna*. Akad *istishna* dipilih pada saat kondisi pembelian rumah dimana rumah yang akan dibeli belum dibangun atau tersedia. Jenis pembayarannya dapat dilakukan secara tunai maupun non-tunai. Jika pembayaran dilakukan secara tunai,

konsumen diperbolehkan untuk membayarnya pada saat awal akad maupun saat rumah diserahkan oleh pihak *developer*. Sedangkan untuk jenis pembayaran non-tunai, pihak *developer* memberikan kesempatan kepada para konsumen untuk membayar sebagian pada saat awal akad kemudian sisanya dilunasi ketika rumah telah diserahkan. Selain itu, untuk pembayaran non-tunai, konsumen juga bisa membayar dengan cara cicilan/angsuran dengan tenor waktu 5 tahun, 10 tahun, atau maksimal 15 tahun. Meskipun bangunan rumah tersebut belum tersedia, status kepemilikan rumah tersebut sudah menjadi hak milik konsumen secara penuh sejak awal akad dilakukan. Dalam hal ini, konsumen terlebih dahulu harus memesan *type* rumah yang diinginkan. Kemudian, menunggu proses pembangunan hingga rumah tersebut diserahkan terimakan dari pihak *developer* kepada konsumen dengan jangka waktu maksimal 1 tahun lebih atau 18 bulan. Kedua, menggunakan akad *bai' bi dayn wa taqsith*. Akad *bai' bi dayn wa taqsith* atau *al-Bay' bi ad Dayn wa bi at-Taqsith* berasal dari kata *Al-Bay'* (jual beli) yang secara bahasa memiliki arti pertukaran. Jual beli terbagi menjadi 3 bentuk. Pertama, jual beli yang dilakukan secara tunai dimana harga dan barang diserahkan pada saat waktu akad itu berlangsung atau saat itu juga. Kedua, jual beli bentuk *salaf* atau *salam*, kondisi seperti ini terjadi ketika melakukan jual beli dengan jenis pesanan karena harga barang tersebut sudah dibayar lunas pada saat akad, sedangkan barangnya diserahkan kemudian atau setelah tempo tertentu. Ketiga, jual beli dalam bentuk kredit, terjadi saat kondisi dimana jual beli yang dilakukan menyerahkan barang pada saat akad sedangkan harganya dibayar kemudian atau setelah tempo tertentu baik dengan pembayaran lunas maupun cicilan. Ketiga bentuk jual beli inilah yang disebut dengan akad *bai' bi dayn wa taqsith*. Pembelian dengan akad ini terjadi ketika rumah yang diperjualbelikan *ready stock* atau sudah tersedia bangunannya dengan jenis pembayaran secara di cicil/angsur/bertahap disetiap bulannya dengan jangka waktu tertentu yaitu 5 tahun, 10 tahun hingga 15 tahun. Untuk pembelian rumah dengan jenis pembayaran di cicil, besaran nominal cicilan

tidak berbeda atau tetap disetiap bulannya. Selain itu, beberapa dari pihak *developer* memberikan *reward* kepada konsumennya, baik pembayaran tunai maupun cicilan. Pada pembayaran tunai, *reward* yang diberikan sangat beragam, mulai dari mendapatkan secara gratis 1 buah toren air, *canopy*, *air conditioner* (AC), biaya surat-surat yang dibutuhkan, *discount* 25% (dari harga pokok rumah) hingga satu unit motor matic dengan harga tinggi secara gratis. Sedangkan untuk pembayaran bertahap atau cicilan, *reward* yang diberikan berupa satu buah motor matic dengan harga standar. Sesuai dengan prinsip syariah yang tidak memperbolehkan adanya undian, pihak *developer* akan memberikan *reward* tersebut kepada konsumen-konsumen yang melakukan akad dengan jangka waktu tertentu tanpa di undi.

Rumah jenis KPR *developer* syariah ini juga tidak mengandung unsur riba/bunga dalam kegiatan transaksinya. Dalam hal riba/bunga, pihak *developer* akan memberikan edukasi kepada para calon konsumennya. Kegiatan edukasi tentang riba ini dianggap sangat penting dan merupakan hal yang utama. Biasanya, kegiatan edukasi ini dilakukan pada saat diadakannya *gathering* dengan jangka waktu 2-3 bulan sekali. Terkait perbedaan harga yang diberikan pada pembelian *cash*/tunai dengan cicilan/angsuran, pihak *developer* menyatakan bahwa hal tersebut diperbolehkan dengan adanya faktor tenggat waktu. Pernyataan tersebut diperkuat dengan adanya pendapat dari sebagian ulama yaitu Abdullah bin ‘Amru bin ‘Ash dalam riwayat ad-Daruquthni yang menyatakan bahwasanya, ”Rasulullah SAW pernah memerintahkan kepada Abdullah bin ‘Amru bin ‘Ash mempersiapkan pasukan, tetapi pada saat itu mereka tidak memiliki unta yang akan ditunggangi. Maka Rasulullah SAW memerintahkan Abdullah untuk membeli hewan yang bisa ditunggangi, namun, pembayarannya ditunda sampai tiba waktunya penarikan dana zakat. Abdullah pun membeli hewan tunggangan yaitu satu ekor unta sesuai dengan perintah Rasulullah. Namun, satu ekor unta tersebut nantinya akan dibayar seharga dua ekor atau beberapa ekor unta pada saat penarikan dana zakat.” (Hadist Riwayat Ad-Daruquthni, Ahmad, Abu Dawud dan sanadnya

yang dihasankan oleh Al-Albani). Selain itu, Ali bin Abi Thalib, r.a juga menyatakan bahwasanya, "Barangsiapa yang menawarkan dua jenis sistem pembayaran, yaitu kontan dan tertunda, maka sebelum transaksi dilakukan pilih dan tentukanlah salah satu diantaranya."

Pembelian rumah jenis KPR *developer syariah* ini berbeda dengan KPR yang ada pada perbankan baik konvensional maupun syariah, pada KPR *developer syariah* ini yang dijadikan barang jaminan bukanlah objek pembelian atau rumah yang akan diperjualbelikan, karena hal tersebut dilarang dalam Islam. Berdasarkan pendapat dari sebagian ulama yaitu pendapat Imam Syafi'i yang dikutip dari Ibnu Qudamah (dalam kitabnya Al-Mughni, 4/285, Kitab Ar-Rahn) bahwasanya, "Jika terdapat dua orang antara penjual dan pembeli yang mensyaratkan bahwa barang yang dijualbelikan dijadikan sebagai jaminan atas harganya, maka kegiatan transaksi jual beli tersebut tidak sah." Pendapat Imam Syafi' lainnya juga dinyatakan bersama Ibnu Hamid, "Dimana barang yang dijadikan sebagai objek jual-beli apabila disyaratkan maka berubah menjadi jaminan (rahn), itu artinya barang tersebut belum menjadi hak milik pembeli."

Selain itu, kelebihan lainnya yang ditawarkan yaitu *developer syariah* atau pengembang tidak menetapkan adanya pemungutan denda pada saat konsumen tidak mampu memenuhi kewajiban tepat waktu khususnya dalam pembayaran cicilan rumah. Karena kebijakan yang mereka terapkan yaitu apabila harga dan biaya-biaya sudah di akadkan, tidak boleh ada kelebihan pembayaran sedikitpun baik itu denda keterlambatan, biaya administrasi atau bahkan infaq sekalipun. Hal-hal tersebut tidak diterapkan karena termasuk dalam mengambil manfaat yang ada pada hutang-piutang yang dilakukan atau yang biasa disebut dengan riba. Kebijakan yang ditetapkan oleh *developer* untuk menghindari adanya nasabah yang dinilai tidak mampu memenuhi kewajiban tepat waktu, yaitu pada saat awal sebelum dilaksanakannya akad, pihak *developer* menetapkan beberapa kriteria kepada calon konsumen-konsumennya antara lain konsumen tersebut harus "mampu", "saling percaya" dan "menjaga amanah". Kriteria

mampu yang diterapkan yaitu dengan meminta konsumen memenuhi syarat untuk melampirkan bukti penghasilan bulanan/slip gaji dan laporan omset yang diperoleh. Sedangkan untuk kriteria saling percaya dan menjaga amanah, konsumen dinilai dari bagaimana riwayat konsumen ketika melakukan cicilan ditempat lain apabila ia pernah atau sedang melakukan pinjaman melalui *track record*. Pihak *developer* nantinya akan memverifikasi sendiri apakah konsumen tersebut layak untuk diterima atau tidak. Namun, pada kondisi terjadi kemacetan pembayaran cicilan dimana konsumen telah melakukan akad dan menempati rumah, pihak *developer* akan memberikan kurun waktu untuk membayar tunggakkan cicilan sesuai dengan peraturan masing-masing *developer* yaitu mulai dari 2-3 bulan dan 3-6 bulan.

Tidak diterapkannya sistem pemungutan denda atau sanksi juga diikuti dengan tidak diterapkannya sistem sita atau penyitaan rumah. Didalam KPR *developer* syariah, tidak ada istilah sita-menyita ketika ada konsumen yang tidak mampu membayar cicilan rumah lagi. Rumah tersebut sudah sepenuhnya milik konsumen sejak awal akad dilakukan meskipun pembelian rumah dilakukan secara tidak tunai bagi konsumen yang melakukan pembayaran dengan cara di cicil atau angsuran. Dengan tidak diterapkannya sistem penyitaan, bukan berarti pihak *developer property* atau pengembang tidak memberi ketegasan bagi konsumen yang sudah menunggak berbulan-bulan dan dinilai tidak mampu lagi untuk melanjutkan pembayaran cicilan rumah. Setelah diberikan kurun waktu 2-6 bulan, mereka akan melakukan mediasi dengan menawarkan solusi kepada para konsumen tersebut untuk menjual rumahnya, baik menjual sendiri maupun meminta bantuan pada pihak *developer*. Jika konsumen tersebut membeli rumah seharga 400 juta dengan tenor waktu cicilan selama 10 tahun, ketika menginjak tahun ke-7 dengan jumlah yang sudah terbayar sebesar 300 juta, konsumen tersebut mengalami kemacetan dalam membayar cicilan rumah, terjadilah tunggakkan cicilan hingga menumpuk 2 bulan. Kemudian konsumen memutuskan untuk menjual rumahnya sebesar 300 juta. Setelah

rumah tersebut berhasil dijual, nominal yang harus dibayar konsumen untuk melunasi hutang cicilan rumahnya adalah sebesar 100 juta saja. Pihak *developer* hanya mewajibkan konsumen untuk membayar sisa hutangnya saja, sedangkan sisa hasil penjualan rumah sebesar 200 juta merupakan hak pembeli secara penuh.

Sistem *penalty* juga tidak diterapkan oleh pihak *developer*, jadi apabila konsumen membeli rumah dengan menggunakan tenor waktu pelunasan selama 10 tahun, namun, ketika menginjak tahun ke-8, konsumen tersebut sudah mampu melunasi pembayaran cicilan rumah tersebut. Dalam hal ini, pihak *developer* tidak akan menerapkan *penalty* dalam bentuk apapun kepada konsumen. Bahkan mereka malah memberikan bonus berupa potongan harga atau *discount* pada saat konsumen mampu melunasi nya sebelum jatuh tempo.

Pada pembelian rumah jenis KPR *developer* syariah juga tidak menetapkan adanya sistem asuransi. Bagi mereka, asuransi dalam bentuk apapun adalah haram sifatnya karena mengandung riba, gharar, maysir dan lain sebagainya. Dalam hal pembelian rumah, asuransi bersifat memaksa dan harus dilakukan oleh para konsumen. Padahal ada beberapa konsumen yang tidak menghendaki bahwa rumahnya di asuransikan. Dengan demikian, asuransi tidak diterapkan pada KPR *developer* syariah.

Fasilitas terakhir yang ditawarkan oleh KPR *developer* syariah adalah tidak diterapkannya proses BI *checking* dan adanya perantara bank didalam transaksinya. BI *checking* merupakan proses pengecekan yang akan menampilkan riwayat sejarah pinjaman nasabah yang dilakukan pada bank-bank yang ada. Jika debitur pernah melakukan pinjaman yang pembayarannya menunggak atau kurang lancar, nantinya data tersebut akan terlihat di BI *checking* (Pato, 2013). Proses pengecekan ini dilakukan oleh lembaga keuangan baik perbankan maupun non-perbankan yang di proses oleh Sistem Informasi Debitur (SID) yang dikelola oleh Bank Indonesia. *Developer* syariah tidak menerapkan proses BI *checking* karena dianggap memberikan kesulitan kepada konsumen untuk memiliki rumah, terutama

pada konsumen yang belum menjadi karyawan tetap dengan masa kerja kurang dari 2 tahun, para wirausaha atau pedagang kecil, serta konsumen-konsumen yang sudah berusia diatas 50 tahun.

Harga rumah yang ditawarkan oleh berbagai *developer* syariah bervariasi, mulai dari harga dibawah 250 juta, 250 juta - 500 juta, hingga diatas 500 juta. Keberagaman harga rumah tersebut dengan diikuti dengan banyaknya *type* rumah yang ditawarkan, ada yang satu lantai dan juga dua lantai. Selain itu, perbedaan menonjol antara KPR *developer* syariah dengan KPR lainnya yaitu konsumen-konsumennya harus memenuhi kriteria beragama Islam atau umat muslim. Pihak *developer* mempunyai prinsip melakukan transaksi dengan halal dan juga menyebarkan berdakwah. Bagi mereka, apabila mereka menerima konsumen non-muslim, artinya percuma saja karena dakwah yang mereka sampaikan tidak berarti. Bagi konsumen yang berjenis kelamin perempuan juga wajib mengenakan hijab ketika berada di lingkungan perumahan ataupun ketika berpergian. Konsumen juga tidak diperbolehkan melakukan kegiatan yang diharamkan dalam Islam, seperti mengkonsumsi obat-obat terlarang (narkoba, miras, dsb) serta memelihara anjing. Konsumen sangat dianjurkan untuk mengikuti kajian-kajian Islam yang diselenggarakan oleh masing-masing *developer* syariah di lingkungan perumahan.

Serupa dengan KPR yang ditawarkan pada perbankan syariah, KPR *developer* syariah juga memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS). Namun, pada KPR *developer* syariah, Dewan Pengawas Syariah (DPS) bukanlah berasal dari Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagaimana yang ada pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah non-bank.

2. Analisis Profil Responden

Dalam penelitian ini, responden yang digunakan adalah konsumen rumah KPR *developer* syariah yang berjumlah 90 orang dan berada di wilayah Depok & Bogor. Dalam analisis profil responden ini, peneliti akan mendeskripsikan responden berdasarkan dengan karakteristik yang telah

ditetapkan yaitu jenis kelamin, usia, agama, pekerjaan dan pendapatan. Gambaran umum dari 90 responden dalam penelitian ini ditunjukkan pada tabel 4.1 sampai dengan 4.5.

a. Kriteria Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Hasil dari penyebaran kuisioner berdasarkan karakteristik jenis kelamin responden disajikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 4.1
Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Kategori	Frekuensi	Persentase
Laki-laki	85	94.4%
Perempuan	5	5.6%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Pada tabel 4.1, diperoleh hasil identifikasi penyebaran kuisioner pada responden berdasarkan jenis kelamin bahwa jumlah responden yang berjenis kelamin laki-laki dan perempuan menunjukkan jumlah yang berbeda. Mayoritas dari konsumen rumah KPR *developer* syariah yaitu berjenis kelamin laki-laki sebanyak 85 orang (94.4%), sedangkan sisanya yaitu berjenis kelamin perempuan dengan jumlah konsumen sebanyak 5 orang (5.6%). Berdasarkan hasil tersebut dapat diartikan bahwa antara konsumen laki-laki dan perempuan memiliki kebutuhan yang berbeda terhadap rumah KPR *developer* syariah. Hal tersebut dikarenakan laki-laki sebagai kepala keluarga dan pencari nafkah sehingga keputusan untuk membeli rumah berada ditangan konsumen laki-laki.

b. Kriteria Responden Berdasarkan Usia

Hasil dari penyebaran kuisioner berdasarkan karakteristik usia responden disajikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 4.2
Responden Berdasarkan Usia

Kategori	Frekuensi	Persentase
20-30 tahun	6	6,7%
31-40 tahun	64	71,1%
> 40 tahun	20	22,2%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan tabel 4.2, hasil identifikasi penyebaran kuisioner pada 90 orang responden menurut usia menunjukkan bahwa konsumen yang berusia 20 – 30 tahun sebanyak 6 orang (6,7%), usia 31 – 40 tahun sebanyak 64 (71,1%) dan usia diatas 40 tahun sebanyak 20 orang (22,2%).

c. Kriteria Responden Berdasarkan Agama

Hasil dari penyebaran kuisioner berdasarkan karakteristik agama yang dianut responden disajikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 4.3
Berdasarkan Agama

Kategori	Frekuensi	Persentase
Islam	90	100%
Non-islam	0	0%
Total	0	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan tabel 4.3, diperoleh hasil bahwa agama yang dianut oleh seluruh responden adalah agama Islam sebanyak 90 orang (100%). Hal ini sesuai dengan peraturan dan prinsip syariah yang diterapkan oleh *developer* kepada konsumen rumah KPR *developer* syariah. Pihak *developer* menetapkan bahwa salah satu kriteria yang harus dipenuhi

oleh konsumen agar dianggap layak untuk membeli rumah KPR *developer* syariah ini yaitu beragama Islam.

d. Kriteria Responden Berdasarkan Pekerjaan

Hasil dari penyebaran kuisioner berdasarkan karakteristik pekerjaan responden disajikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 4.4
Responden Berdasarkan Pekerjaan

Kategori	Frekuensi	Persentase
Ibu Rumah Tangga	2	2.2%
Wiraswasta	45	50%
Pegawai Swasta	30	33.3%
Pegawai Negeri	13	14.5%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Pada tabel 4.4, hasil dari penyebaran kuisioner sebanyak 90 responden menunjukkan bahwa mayoritas responden bekerja sebagai wiraswasta dengan jumlah 45 orang (50%), 30 orang (33.3%) sebagai pegawai swasta, 13 orang (14.5%) sebagai pegawai negeri, dan sisanya yaitu bekerja sebagai ibu rumah tangga sebanyak 2 orang (2.2%).

e. Kriteria Responden Berdasarkan Pendapatan

Hasil dari penyebaran kuisioner berdasarkan karakteristik jumlah pendapatan responden disajikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 4.5
Responden Berdasarkan Pendapatan

Kategori	Frekuensi	Persentase
1jt - 3jt	17	18.9%
3jt - 5jt	39	43.3%
> 5jt	34	37.8%

Total	90	100%
--------------	-----------	-------------

Sumber : Data Primer

Berdasarkan tabel 4.5 diatas, diperoleh hasil identifikasi dari penyebaran kuisisioner pada 90 responden berdasarkan jumlah pendapatan bahwa mayoritas konsumen rumah KPR *developer* syariah memiliki pendapatan sebesar 3jt – 5jt dengan jumlah 39 orang (43.3%), sedangkan sisanya yaitu konsumen yang berpendapatan diatas 5jt sebanyak 34 orang (37.8%) dan 1jt – 3jt sebanyak 17 orang (18.9%).

3. Analisis Deskriptif Variabel

Analisis deskriptif yang dilakukan terhadap data yang diambil dalam penelitian ini pada awalnya menggunakan sampel data yang berasal dari 60 responden yang merupakan konsumen rumah KPR *developer* syariah di beberapa wilayah di Indonesia yaitu Depok & Bogor, akan tetapi data dengan jumlah responden 60 orang tersebut tidak lolos uji validitas dan realibilitas karena tidak memenuhi syarat. Oleh karena itu, peneliti menambah jumlah sampel menjadi 90 orang dan telah lolos uji validitas dan realibilitas.

Pada penelitian ini, deskripsi variabel statistik dekriptif yang digunakan adalah dua variabel independen yaitu Faktor Kesesuaian Agama dan Faktor Operasional serta satu variabel dependen yaitu Pembelian Rumah KPR *Developer* Syariah. Pada tahap analisis deskriptif ini, statistik deskriptif akan memberikan gambaran dari masing-masing karakter sampel yang berasal dari tanggapan responden yang digunakan pada penelitian ini. Hasil statistik deskriptif tersebut disajikan dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.6
Deskripsi Variabel

Variabel	N	Minimal	Maksimal	Rata-rata	Std. Deviasi
Kesesuaian Agama	90	10	19	16.73	2.021
Operasional	90	40	63	57.88	4.866
Pembelian Rumah	90	50	110	80.67	13.391

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Setelah penyebaran kuisioner kepada 90 orang responden dilakukan, berikut diperoleh tanggapan dari responden terhadap variabel kesesuaian agama, operasional, dan pembelian rumah KPR *developer* syariah :

a. Tanggapan Responden Terhadap Faktor Kesesuaian Agama

Penganalisisan deskriptif dilakukan menggunakan *software* SPSS Versi 22 *for windows*. Setelah penganalisisan berhasil dilakukan, diperoleh hasil analisis deskriptif yang menjelaskan tanggapan responden terhadap variabel X1 yaitu kesesuaian agama.

Skor minimal : 10

Skor maksimal : 19

Mean/rata-rata : 16.73

Nilai Std. Deviasi (σ) : 2.021

Dengan klasifikasi sebagai berikut :

Tinggi
 $= X > (16.73 + 2.021)$
 $= X > (19)$

Sedang
 $= (16.73 - 2.021) \leq X \leq (16.73 + 2.021)$
 $= (15) \leq X \leq (19)$

Rendah
 $= X < (16.73 - 2.021)$
 $= X < (15)$

Setelah dilakukan klasifikasi, diperoleh beberapa kategori yaitu sebagai berikut :

- 1) Tinggi : > 19
- 2) Sedang : $15 - 19$
- 3) Rendah : < 15

Tabel 4.7
Tanggapan Responden Terhadap Kesesuaian Agama

Kesesuaian Agama		
Kategori	Frekuensi	Persentase
Tinggi	0	0%
Sedang	76	84.40%
Rendah	14	15.50%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan hasil analisis deskriptif yang terdapat pada tabel 4.7 diatas, diperoleh tanggapan yang berasal dari 90 responden yang menyatakan bahwa sebanyak 0% dari mereka memiliki kesesuaian agama yang tinggi terhadap rumah KPR *developer* syariah, sedangkan sebanyak 76 orang (84.40%) dari mereka menyatakan bahwa mereka memiliki tingkat kesesuaian agama yang sedang terhadap rumah KPR *developer* syariah, dan sebanyak 14 orang (15.50%) menyatakan bahwa mereka memiliki tingkat kesesuaian agama yang rendah terhadap rumah KPR *developer* syariah. Dengan demikian, maka tingkat kesesuaian agama dari 90 konsumen rumah KPR *developer* syariah mayoritas berada pada kategori sedang.

b. Tanggapan Responden Terhadap Faktor Operasional

Penganalisisan deskriptif dilakukan menggunakan *software* SPSS Versi 22 *for windows*. Setelah penganalisisan pada variabel X1 berhasil dilakukan, selanjutnya analisis deskriptif yang menjelaskan tanggapan responden dilakukan terhadap variabel X2 yaitu operasional.

Skor minimal : 40
 Skor maksimal : 63
 Mean/rata-rata : 57.88
 Nilai Std. Deviasi (σ) : 4.866

Dengan klasifikasi sebagai berikut :

Tinggi $= X > (57.88 + 4.866)$
 $= X > (63)$
 Sedang $= (57.88 - 4.866) \leq X \leq (57.88 + 4.866)$
 $= (53) \leq X \leq (63)$
 Rendah $= X < (57.88 - 4.866)$
 $= X < (53)$

Setelah dilakukan klasifikasi, diperoleh beberapa kategori yaitu sebagai berikut :

- 1) Tinggi : > 63
- 2) Sedang : $53 - 63$
- 3) Rendah : < 53

Tabel 4.8
Tanggapan Responden Terhadap Operasional

Operasional		
Kategori	Frekuensi	Persentase
Tinggi	0	0%
Sedang	81	90%
Rendah	9	10%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan hasil analisis deskriptif yang terdapat pada tabel 4.8 diatas, diperoleh tanggapan yang berasal dari 90 responden yang menyatakan bahwa sebanyak 0% dari mereka memiliki tingkat operasional yang tinggi terhadap rumah KPR *developer* syariah, sedangkan sebanyak 81 orang (90%) dari mereka menyatakan

bahwa mereka memiliki tingkat operasional yang sedang terhadap rumah KPR *developer* syariah, dan sebanyak 9 orang (10%) menyatakan bahwa mereka memiliki tingkat operasional yang rendah terhadap rumah KPR *developer* syariah. Dengan demikian, maka tingkat operasional dari 90 konsumen rumah KPR *developer* syariah mayoritas berada pada kategori sedang.

c. Tanggapan Responden Terhadap Pembelian Rumah KPR *Developer* Syariah

Penganalisisan deskriptif dilakukan menggunakan *software* SPSS Versi 22 *for windows*. Setelah penganalisisan pada variabel X1 dan X2 berhasil dilakukan, selanjutnya analisis deskriptif yang menjelaskan tanggapan responden dilakukan terhadap variabel Y yaitu pembelian rumah.

Skor minimal : 50

Skor maksimal : 110

Mean/rata-rata : 80.67

Nilai Std. Deviasi (σ) : 13.391

Dengan klasifikasi sebagai berikut :

Tinggi
 $= X > (80.67 + 13.391)$
 $= X > (94)$

Sedang
 $= (80.67 - 13.391) \leq X \leq (80.67 + 13.391)$
 $= (67) \leq X \leq (94)$

Rendah
 $= X < (80.67 - 13.391)$
 $= X < (67)$

Setelah dilakukan klasifikasi, diperoleh beberapa kategori yaitu sebagai berikut :

- 1) Tinggi : > 94
- 2) Sedang : $67 - 94$
- 3) Rendah : < 67

Tabel 4.9
Tanggapan Responden Terhadap Pembelian Rumah

Pembelian Rumah		
Kategori	Frekuensi	Persentase
Tinggi	8	9%
Sedang	67	74%
Rendah	15	17%
Total	90	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan hasil analisis deskriptif yang terdapat pada tabel diatas, diperoleh tanggapan yang berasal dari 90 responden yang menyatakan bahwa sebanyak 8 orang (9%) dari mereka memiliki tingkat pembelian rumah yang tinggi terhadap rumah KPR *developer* syariah, 67 orang (74%) dari mereka menyatakan bahwa mereka memiliki tingkat pembelian rumah yang sedang terhadap rumah KPR *developer* syariah, dan sebanyak 15 orang (17%) menyatakan bahwa mereka memiliki tingkat pembelian rumah yang rendah terhadap rumah KPR *developer* syariah. Dengan demikian, maka tingkat pembelian rumah dari 90 konsumen rumah KPR *developer* syariah mayoritas berada pada kategori sedang.

4. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik adalah pengujian yang bertujuan untuk mengetahui apakah data yang terdapat dalam penelitian telah memenuhi kelayakan dalam ketentuan model regresi. Uji asumsi klasik yang dilakukan pada penelitian ini terdiri dari uji linearitas, uji normalitas, uji multikolinearitas dan uji heteroskedastisitas.

a. Uji Linearitas

Uji linearitas adalah pengujian yang dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui adanya hubungan yang linear atau non-linear secara

signifikan diantara dua variabel yaitu variabel independen (X) dan variabel dependen (Y). Uji linearitas umumnya merupakan pengujian yang dijadikan prasyarat pada regresi linear (Waspodo, Handayani, & Paramita, 2013). Pada penelitian ini, uji linearitas dilakukan dengan menggunakan *software* SPSS versi 22 *for windows*. Kriteria yang digunakan dalam uji linearitas ini adalah sebagai berikut (Munawaroh, 2012) :

- 1) Apabila nilai signifikansi (*linearity*) < 0.05 (5%), dapat diartikan bahwa sebaran pada dua variabel dinyatakan mempunyai hubungan linear.
- 2) Apabila nilai signifikansi (*linearity*) > 0.05 (5%), dapat diartikan bahwa sebaran pada dua variabel dinyatakan mempunyai hubungan yang tidak linear.

Berdasarkan uji linearitas yang dilakukan pada penelitian ini, diperoleh hasil pengujian sebagai berikut :

Tabel 4.10
Hasil Uji Linearitas
Kesesuaian Agama dan Operasional

	Kesesuaian Agama	Operasional
F-Tabel	2.12	1.83
F-Hitung	0.529	0.818
Sig.	0.810	0.648

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Berdasarkan tabel output linearitas diatas, variabel kesesuaian agama memiliki hasil uji linearitas dengan nilai signifikansi sebesar 0.810, dimana nilai signifikansi (*linearity*) $0.810 > 0.05$. Sedangkan jika dilihat dari nilai F, diperoleh nilai F-hitung sebesar 0.529 dan nilai F-tabel berdasarkan *Distribution Table* dengan df 7 dan df 81 yaitu sebesar 2.12, dimana nilai F-hitung $0.529 < \text{F-tabel } 2.12$. Dari hasil tersebut, dapat dinyatakan bahwa terdapatnya hubungan linear yang

signifikan antara variabel kesesuaian agama (X1) dengan variabel pembelian rumah (Y).

Sedangkan untuk variabel operasional, diperoleh hasil uji linearitas dengan nilai signifikansi sebesar 0.648, dimana nilai signifikansi (*linearity*) $0.648 > 0.05$. Kemudian apabila dilihat dari nilai F, diperoleh nilai F-hitung sebesar 0.818 dan nilai F-tabel berdasarkan *Distribution Table* dengan df 14 dan df 74 yaitu sebesar 1.83, dimana nilai F-hitung $0.818 < \text{nilai F-tabel } 1.83$. Dari hasil tersebut, dapat dinyatakan bahwa terdapatnya hubungan linear yang signifikan antara variabel operasional (X2) dengan variabel pembelian rumah (Y).

b. Uji Normalitas

Uji normalitas adalah salah satu pengujian dalam uji asumsi klasik yang bertujuan untuk mengetahui normal atau tidaknya sebuah model regresi antara variabel dependen (Y) dan variabel independen (X). Pada penelitian ini, uji normalitas dilakukan menggunakan metode *Kolmogorov-Smirnov* dengan menggunakan *software* SPSS versi 22 *for windows*. Hasil uji normalitas disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4.11

Uji Normalitas *Kolmogorov-Smirnov*

<i>Test Statistic</i>	<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>
0.095	0.392

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Berdasarkan tabel output hasil uji normalitas 4.11 dengan metode *Kolmogorov-Smirnov* diatas diperoleh nilai *asymp.sig* sebesar 0.392. Nilai *asymp.sig* tersebut jumlahnya lebih besar dari tingkat signifikansi yang digunakan yaitu 0.05 (5%). Dapat disimpulkan bahwa data dalam penelitian ini dinyatakan berdistribusi normal dimana nilai *asymp.sig* $0.392 > 0.05$ (5%).

c. Uji Multikolinearitas

Setelah melakukan uji normalitas, tahap selanjutnya yaitu melakukan uji multikolinearitas. Pengujian tersebut bertujuan untuk memperoleh kesimpulan sempurna atau tidaknya hubungan antara variabel dependen (Y) dan variabel independen (X) yang terdapat pada suatu model regresi. Jika dalam suatu penelitian diperoleh hasil terdapatnya multikolinearitas, maka model regresi tersebut dikatakan tidak baik. Untuk mengetahui kesimpulan dari uji multikolinearitas, dapat dilihat dari tinggi atau rendahnya nilai R^2 yang dihasilkan dan dengan melihat nilai *tolerance* dan VIF yang dihasilkan. Apabila nilai $VIF < 10$ atau nilai *tolerance* $CI < 10$, maka kesimpulannya tidak terdapat unsur multikolinieritas (Wahyono, 2012). Hasil uji multikolinearitas disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4.12
Uji Multikolinearitas

Variabel	Colinearity Statistics	
	Tolerance (CI)	Variance Inflation Factor (VIF)
Kesesuaian Agama	0.996	1.004
Operasional	0.996	1.004

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Berdasarkan tabel output hasil uji multikolinearitas diatas, diperoleh nilai *tolerance* (CI) sebesar 0.996 dan nilai *variance inflation factor* (VIF) sebesar 1.004 dari variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2). Sesuai dengan asumsi uji normalitas, apabila nilai *tolerance* (CI) $0.996 > 0.10$ dan nilai VIF $1.004 < 10.00$ dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang terdapat pada penelitian ini tidak terdapat unsur multikolinearitas dan model regresinya dinyatakan baik.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas adalah suatu pengujian yang bertujuan untuk mengetahui terdapat atau tidaknya ketidaksamaan varian dari residual antara satu pengamatan terhadap pengamatan lainnya didalam

sebuah model regresi dengan cara melihat pola tertentu yang terdapat pada *scatterplot* antara residual versus fit. Hasil uji heteroskedastisitas disajikan dalam tabel sebagai berikut :

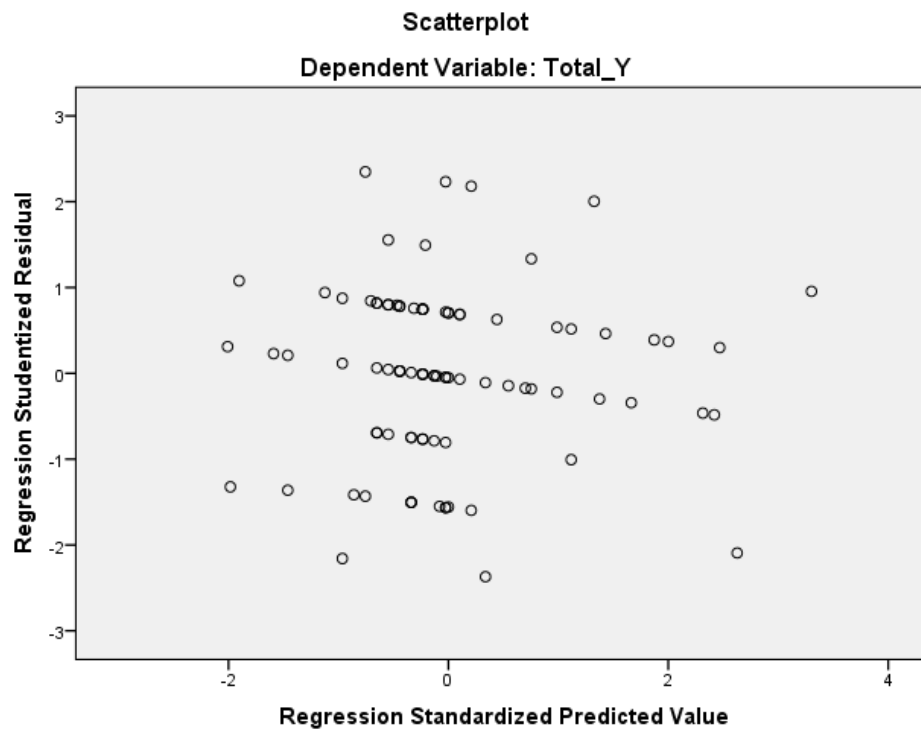
Tabel 4.13
Uji Heteroskedastisitas

Variabel	Nilai Sig.
Kesesuaian Agama	0.617
Operasional	0.897

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Berdasarkan tabel 4.13 diatas, diperoleh nilai signifikansi pada variabel kesesuaian agama (X1) sebesar 0.617, sedangkan pada variabel operasional (X2) diperoleh nilai signifikansi sebesar 0.897 dengan taraf signifikansi sebesar 0.05 (5%). Artinya, pada variabel kesesuaian agama dan operasional dinyatakan tidak terjadi gejala atau masalah heteroskedastisitas, dimana nilai signifikansi kesesuaian agama $0.617 > 0.05$ (5%) dan nilai signifikansi operasional $0.897 > 0.05$ (5%).

Gambar 4.1
Uji Heteroskedastisitas



Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Hal serupa juga ditunjukkan oleh hasil dari *scatterplot*, dimana titik-titik pada data menyebar di sekitar angka 0 (nol), tidak berkumpul (menyebar di bagian atas dan bawah), serta tidak membentuk pola apapun baik yang bergelombang melebar, menyempit lalu melebar kembali.

5. Uji Hipotesis

a. Regresi Linear Berganda

Pada tahap ini, dilakukan penganalisisan terhadap regresi linear berganda yang bertujuan untuk menunjukkan hubungan antara variabel kesesuaian agama (X1) dan variabel operasional (X2) dengan variabel pembelian rumah (Y). Selain itu, penganalisisan terhadap regresi linear berganda juga bertujuan untuk mengetahui nilai pada

variabel pembelian rumah (Y) apabila nilai variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) mengalami kenaikan atau bahkan penurunan. Hasil dari pengujian regresi linear berganda disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4.14
Uji Regresi Linear Berganda

Variabel	Koefisien Regresi	T-hitung	Sig.
Konstanta	83.769		
Kesesuaian Agama	-1.009	-1.439	0.154
Operasional	0.238	0.818	0.416

F-hitung = 1.302 Sig. = 0.277

R-Square = 0.029 R = 0.170

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

Berdasarkan tabel output hasil regresi linear berganda diatas, diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

$$Y = \alpha + b_1 X_1 + b_2 X_2 + e$$

$$Y = 83.769 - 1.009X_1 + 0.238X_2$$

1) Nilai Konstanta (*Constant*)

Pada persamaan uji regresi tersebut menunjukkan nilai konstanta (*constant*) sebesar 83.769. Artinya, apabila semua variabel independen (X) yaitu kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) dianggap tidak mengalami perubahan atau konstan, besarnya variabel dependen (Y) yaitu pembelian rumah KPR *developer* syariah mengalami kenaikan nilai sebesar 83.769.

2) Koefisien Kesesuaian Agama

Berdasarkan hasil uji regresi linear berganda pada tabel 4.14, diperoleh nilai koefisien variabel kesesuaian agama sebesar -1.009. Artinya, jika variabel kesesuaian agama mengalami kenaikan atau ditingkatkan 1 nilai, dapat disimpulkan bahwa nilai pembelian rumah KPR *developer* syariah akan mengalami penurunan sebesar -1.009.

3) Koefisien Operasional

Hasil regresi linear berganda pada variabel operasional diperoleh sebesar 0.238. Artinya, jika variabel operasional mengalami kenaikan atau ditingkatkan 1 nilai, dapat disimpulkan bahwa nilai pembelian rumah KPR *developer* syariah akan mengalami kenaikan sebesar 0.238.

b. Uji-t Parsial

Uji-t parsial merupakan pengujian yang bertujuan untuk menunjukkan pengaruh secara individual antara variabel kesesuaian agama (X1) dan variabel operasional (X2) dalam menerangkan variasi yang terdapat pada variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y). Setelah uji-t dilakukan, akan diperoleh kesimpulan dari ditolak atau diterimanya hipotesis yang telah dibuat. Penelitian ini menggunakan nilai kritis (t) sebesar 1.987 dengan jumlah sampel (n) = 90 dan jumlah variabel (k) = 2

Uji-t dalam penelitian ini dilakukan sebanyak dua kali, yaitu uji-t variabel kesesuaian agama (X1) dan uji-t variabel operasional (X2) dengan merujuk pada hasil analisis regresi yang terdapat pada tabel 4.14. Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1) Variabel Kesesuaian Agama

H_0 = Variabel Kesesuaian Agama (X1) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y)

H_1 = Variabel Kesesuaian Agama (X1) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y)

2) Variabel Operasional

H_0 = Variabel Operasional (X2) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y)

H_1 = Variabel Operasional (X2) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y)

Hasil uji-t (parsial) pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kesesuaian Agama (X1) terhadap Pembelian Rumah KPR *Developer Syariah* (Y)

Pada variabel kesesuaian agama (X1) diperoleh nilai t-hitung sebesar $-1.439 < \text{nilai } t\text{-tabel } 1.987$ dan nilai signifikansi (Sig.) $0.154 > 0.05$ (5%). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hasil uji hipotesis ini menunjukkan H_0 diterima dan H_1 ditolak. Artinya, variabel kesesuaian agama (X1) secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y).

2) Operasional (X2) terhadap Pembelian Rumah KPR *Developer Syariah* (Y)

Pada variabel operasional (X2) diperoleh nilai t-hitung sebesar $0.818 < \text{nilai } t\text{-tabel } 1.987$ dan nilai signifikansi (Sig.) $0.416 > 0.05$ (5%). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_1 ditolak. Artinya, variabel operasional (X2)

secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y).

Tabel 4.15
Ringkasan Hasil Uji-t Parsial

Hipotesis	Nilai (Sig.)	Keputusan
H ₁ (Kesesuaian Agama)	0.154	Variabel kesesuaian agama (X1) tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR <i>developer</i> syariah (Y)
H ₂ (Operasional)	0.416	Variabel operasional (X2) tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR <i>developer</i> syariah (Y)

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

c. Uji-F Simultan

Uji-F merupakan pengujian yang berujuan untuk menunjukkan pengaruh yang dilakukan secara serentak antara kedua variabel X yaitu variabel kesesuaian agama (X1) dan variabel operasional (X2) terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y). Setelah uji-F dilakukan, akan diperoleh kesimpulan dari ditolak atau diterimanya hipotesis yang telah dibuat. Hipotesis yang digunakan pada penelitian ini sebaga berikut :

H₀ = Variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) secara bersama-sama tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y)

H₁ = Variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) secara bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y)

Berdasarkan pada tabel hasil 4.14, dengan menggunakan taraf signifikansi sebesar 0.05 (5%), diperoleh F-hitung sebesar 1.302 dan nilai signifikansi (Sig.) sebesar 0.277. Sedangkan nilai F-tabel diperoleh sebesar 3.10 berdasarkan taraf signifikansi 0.05 (5%) dan perhitungan $df_1 = k - 1$ yaitu $(3 - 1 = 2)$, $df_2 = n - k$ ($90 - 3 = 87$). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa F-hitung $1.302 < F\text{-tabel}$ 3.10 dan nilai sig. $0.277 > 0.05$ (5%). Artinya, H_0 ditolak dengan menyatakan bahwa variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel rumah KPR *developer* syariah (Y).

Tabel 4.16
Ringkasan Hasil Uji-F Simultan

Hipotesis	Nilai (Sig.)	Keputusan
H1 (Kesesuaian Agama)	0.277	Variabel kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) secara bersama-sama tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR <i>developer</i> syariah (Y)

Sumber Data: SPSS Versi 22 for windows

d. Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi merupakan pengujian yang bertujuan untuk mengukur seberapa besar persentase yang diberikan oleh variabel independen yaitu kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) terhadap variabel dependen yaitu pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y). Nilai pada koefisien determinasi harus berada antara 0 dan 1 (Ghozali dalam Wahyono, 2009) (Wahyono, 2012).

Berdasarkan tabel 4.14, diperoleh nilai *R-square* yang ditunjukkan oleh angka 0 (nol) sebesar 0.029. Artinya, pada penelitian ini dinyatakan bahwa variabel dependen yaitu kesesuaian agama (X1) dan operasional (X2) dinyatakan lemah karena hanya memberikan

persentase pengaruh sebesar 2.9% (0.029) terhadap variabel dependen yaitu pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y). Sedangkan sisanya yaitu sebesar $(100\% - 2.9\% = 97.1\%)$ diberikan pengaruh oleh variabel-variabel lainnya yang tidak terdapat dalam penelitian ini atau yang biasa disebut dengan variabel *error* (e).

B. Pembahasan Hasil Penelitian

Pada bagian ini, peneliti akan mendeskripsikan hasil dari penelitian tentang hubungan antara variabel kesesuaian agama dan operasional terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah setelah melakukan uji hipotesis. Penjelasan hasil penelitian adalah sebagai berikut :

1. Pengaruh Variabel Kesesuaian Agama Terhadap Pembelian Rumah KPR Developer Syariah

Hasil yang ditunjukkan oleh variabel kesesuaian agama setelah dilakukan uji-t parsial menunjukkan nilai signifikan (Sig.) sebesar 0.154 dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 0.05 (5%). Sesuai dengan dasar pengambilan keputusan hasil Uji-t yang telah ditetapkan, apabila hasil nilai signifikan (Sig.) $0.154 > \text{tingkat signifikansi } 0.05$, artinya, variabel kesesuaian agama tidak mempengaruhi konsumen secara signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer* syariah (Y). Variabel kesesuaian agama dalam penelitian ini menggunakan indikator tanpa riba/bunga. Setelah dilakukan wawancara terhadap 35 orang dari total 90 responden, Bapak CA (2018) sebagai salah satu dari responden yang diwawancara dan merupakan konsumen rumah KPR *developer* syariah, menyatakan bahwa alasan mereka tidak menjadikan variabel kesesuaian agama dengan indikator tanpa riba sebagai faktor yang menentukan mereka sehingga melakukan pembelian rumah KPR *developer* syariah, yaitu karena menurut mereka, meskipun harga rumah KPR *developer* syariah serta biaya-biaya lainnya yang ditawarkan lebih murah, tetap tidak dapat dipastikan bahwa sudah terbebas 100% dari unsur riba. Bagi mereka, setiap transaksi jangka panjang dengan pembayaran di

cicil dan harganya melebihi harga pokok baik menggunakan jasa bank maupun non-bank tetap berorientasi memperoleh keuntungan, meskipun nominalnya tidak sebesar yang ada pada lembaga keuangan perbankan.

“Ya kalau mau bilang transaksi jual beli rumah ini sudah bebas riba sih saya gak berani mba. Namanya juga usaha pasti tujuannya nyari laba.” (CA, B7)

“Kalo dari rincian dan edukasi yang disampaikan pihak developer sih saya rasa udah cukup jelas kalo rumah ini gak pakai riba karena harganya juga murah. Tapi gak yakin aja kalo disuruh menyatakan murni 100% tanpa riba.” (CA, B11)

Sebanyak 100% konsumen dari jumlah 90 responden mengaku paham dan mengetahui tentang istilah riba. Bagi mereka, perkara riba adalah hal yang sangat sensitif sehingga sebagian dari mereka enggan menetapkan bahwa alasannya membeli rumah KPR *developer* syariah karena tidak mengandung unsur riba.

Berdasarkan pada bukti-bukti tambahan yang diperoleh peneliti tersebut, semakin diperkuat bahwa variabel kesesuaian agama tidak mempengaruhi konsumen secara signifikan terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah. Dengan demikian, peneliti menyimpulkan tingkat pemahaman konsumen terhadap riba dapat mempengaruhi penentuan mereka terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah khususnya menyangkut tingkat kesesuaian agama.

Namun, meskipun pada penelitian ini faktor kesesuaian agama dengan indikator tanpa riba tidak mempengaruhi konsumen untuk membeli rumah KPR *developer* syariah, perlu diketahui bahwa praktek sejenis dengan bunga atau riba sangat dilarang dalam Islam. Riba dalam bahasa Arab memiliki arti penambahan, peningkatan dan pertumbuhan. Sedangkan menurut salah satu ulama yaitu Imam Ahmad bin Hanbal, riba merupakan suatu kondisi ketika seseorang berhutang kepada orang lain, kemudian orang yang dihutangkan memberi pilihan apakah orang yang berhutang tersebut akan melunasi secara langsung keseluruhan

hutangnya atau akan membayar dengan jumlah lebih. Apabila orang yang berhutang tidak mampu melunasi keseluruhan secara langsung, maka ia harus membayar dana tersebut dengan jumlah lebih karena adanya tambahan waktu pembayaran. (Ghofur, 2016) Larangan Allah tentang praktek riba terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah 278-279, An-Nisaa 160-161, Ar-Ruum 39, dan Ali-Imran 130. Dalam surat Al-Baqarah 278-279 berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ ﴿٢٧٨﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, bertawaklah kamu kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (apabila belum dipungut) jika kalian adalah orang-orang yang beriman.” (Al-Baqarah:278)

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۖ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Artinya: “Maka apabila kalian tidak mengerjakan (meninggalkan sisa-sisa riba), ketahuilah bahwa Allah swt dan para Rasul akan memerangimu. Dan apabila kalian bertaubat (dari hasil pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.” (Al-Baqarah:279)

Untuk memperkuat penjelasan tentang riba yang terdapat dalam Al-Qur'an, seorang ensikopledis Islam yang bernama Fakhr al-Din al-Razi menelaah terkait pelarangan riba dari segi muamalah atau pandangan ekonomi. Hal-hal yang ditemukan sebagai berikut :

- 1) Riba menyebabkan seseorang melakukan pemaksaan kepemilikan harta milik orang lain tanpa diberi imbalan. Ketika timbul pertanyaan mengapa kita tidak diperbolehkan memungut atau memanfaatkan suatu tambahan yang diperoleh atas jumlah harta yang berada ditangan orang lain karena adanya tambahan

jangka waktu sedangkan sama saja apabila harta tersebut berada ditangan pemiliknya lalu dipergunakan sebagai modal usaha yang nantinya akan menghasilkan tambahan/keuntungan. Seorang ensikopledis Islam Fakhr al-Razi menjawab pertanyaan tersebut dengan menyatakan bahwa sifat “keuntungan” yang diperoleh dari hasil modal usaha pihak yang memberi pinjaman itu merupakan sebuah ketidakpastian, belum jelas keberadaannya kapan akan datang. Sedangkan keuntungan yang dipeorleh dari hasil adanya tambahan yang disyaratkan pemberi pinjaman kepada pihak yang meminjam merupakan hal yang sudah pasti terjadi dan tanpa risiko. Kejadian tersebut yang dimaksud dengan riba dapat menyebabkan seseorang melakukan pemaksaan kepemilikan harta milik orang lain tersebut.

- 2) Riba dapat menjadi penghalang si pemilik modal untuk bekerja keras mencari rezeki. Hal tersebut terjadi karena keuntungan dari riba atau bunga telah mampu membiayai kehidupan si pemilik modal dengan mudah. Si pemilik modal menjadi malas dan tidak mau menggunakan tenaga serta kerja kerasnya untuk melakukan pekerjaan. Hal demikian akan menyebabkan kemunduran didalam masyarakat karena seperti yang kita ketahui bahwa dunia tidak akan berkembang tanpa adanya sektor olah tangan, perdagangan serta seni kreatifitas.
- 3) Karena apabila keberadaan riba diperbolehkan akan menjadi penyebab rusaknya tata kehidupan manusia yang saling menghormati, saling tolong-menolong, perasaan toleransi adanya hutang budi serta kebaikan manusia.
- 4) Riba dapat menyebabkan penindasan rakyat kecil. Hal tersebut terjadi karena umumnya si pemodal menjadi semakin kaya, sedangkan si peminjam semakin habis hartanya karena terkuras oleh tingkat bunga yang semakin berkembang.

- 5) Ketetapan tentang pelarangan riba terdapat dalam *nash*. Larangan Allah swt terhadap riba itu sudah jelas karena sifatnya yang haram, tidak perlu diketahui oleh seluruh manusia terkait rahasia tuntutan serta segi pelarangannya.

Selain riba itu dilarang prakteknya dalam Islam, riba juga dapat menimbulkan efek negative pada kehidupan manusia, antara lain :

- 1) Menyebabkan hati menjadi mudah kotor dan keruh, mudah terkena penyakit yang tidak normal seperti idiot, dan lain sebagainya meskipun lidahnya selalu dipergunakan untuk berdzikir.
 - 2) Menjadi penghalang keberuntungan baik dunia maupun akhirat.
 - 3) Menyebabkan manusia seolah-olah seperti mengidap penyakit kegilaan karena seperti kemasukan syaitan.
 - 4) Dosa memakan riba sebanyak 1 (satu) dirham itu lebih besar dibandingkan dosa seseorang yang berbuat zina sebanyak 36 kali di sisi Allah swt. Selain itu, dosa dari jenis riba yang paling ringan layaknya dosa yang dilakukan seseorang ketika menyetubuhi atau menzinahi ibunya sendiri.
 - 5) Orang-orang yang mengkonsumsi, mewakili, menjadi saksi, serta orang-orang yang mencatat atau menuliskan harta riba akan dilaknat oleh Allah swt.
 - 6) Menjadi penghuni-penghuni kekal di neraka apabila manusia yang jelas mengetahui larangan serta bahaya riba namun tetap melakukannya.
 - 7) Tidak dikabulkannya doa-doa yang dipanjatkan serta tidak memperoleh ampunan sampai benar-benar meninggalkan riba.
- (Ulum, 2016)

2. Pengaruh Variabel Operasional Terhadap Pembelian Rumah KPR *Developer Syariah*

Hasil yang ditunjukkan oleh variabel operasional setelah dilakukan uji-t parsial menunjukkan nilai signifikan (Sig.) sebesar 0.416 dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 0.05 (5%). Sesuai dengan dasar pengambilan keputusan hasil Uji-t yang telah ditetapkan, apabila hasil nilai signifikan (Sig.) $0.416 > \text{tingkat signifikansi } 0.05$, artinya, variabel operasional tidak mempengaruhi konsumen secara signifikan terhadap variabel pembelian rumah KPR *developer syariah* (Y). Variabel operasional dalam penelitian ini menggunakan indikator tanpa denda, tanpa sita/penyitaan, tanpa BI *checking*, dan tanpa perantara bank. Setelah dilakukan wawancara terhadap 35 orang dari total 90 responden yang merupakan konsumen rumah KPR *developer syariah*, Bapak TI (2018) menyatakan kebenaran tentang *developer property syariah* yang tidak menetapkan denda/sanksi dan penyitaan rumah ketika konsumen tidak mampu memenuhi kewajiban mereka dengan tepat waktu. Sebagian dari mereka berpendapat bahwa yang menentukan mereka membeli rumah KPR *developer syariah* adalah karena tidak diterapkannya denda dan penyitaan, hal tersebut sangat meringankan mereka terutama yang bekerja sebagai wiraswasta dengan penghasilan yang tidak tetap di setiap bulannya. Selain itu, tidak diterapkannya denda/penyitaan sangat mencerminkan prinsip syariah karena bersifat meringankan dan tidak merugikan diri sendiri atau orang lain.

“Iya benar disini gak ada denda dan penyitaan. Kalo nunggak nanti di akumulasi ke pembayaran bulan selanjutnya.” (TI, B3)

“Kalo saya sih bener-bener mengharapkan rumah ini karena gak ada denda dan penyitaannya, Mbak. Sangat membantu buat wiraswasta kaya saya yang penghasilannya kadang gak nentu.” (TI, B8)

Namun, sebagiannya lagi tidak berpendapat demikian. Bagi Bapak CA (2018), denda dan penyitaan hanya sebatas bonus bagi mea yang yakin dan mampu konsisten untuk membayar tepat waktu. Selain itu, tidak

semua konsumen membeli rumah dengan cara di cicil, ada sebagian yang membeli dengan tunai/lunas, jadi diterapkan atau tidaknya denda dan penyitaan, tidaklah berperan penting.

“Kebetulan saya beli rumah ini tunai, jadi adanya denda dan penyitaan gak jadi patokan saya beli rumah ini.” (CA, B16)

Indikator lainnya yaitu BI *checking* juga demikian, 100% dari responden mengaku paham dengan system BI *checking*. Berdasarkan 2 responden yaitu Bapak DA dan Bapak RU (2018), tidak diterapkannya BI *checking* sebagai penentu mereka membeli rumah KPR *developer* syariah. Tidak adanya proses BI *checking* sangat memudahkan mereka yang berpenghasilan rendah dan berusia diatas 40 tahun. Selain itu, tidak adanya proses BI *checking* dapat mempercepat proses untuk memiliki rumah.

“Wah kalo ada BI checking, saya gak bisa beli rumah ini. Umur saya 45, gak bakalan lolos BI checking.” (DA, B5)

“Kayaknya kalo ada BI checking saya gak layak beli rumah ini. Soalnya saya kerja ditempat kerjaan saya yang sekarang belum nyampe 2 tahun. Sedangkan syarat BI checking setau saya harus jadi karyawan tetap minimal 2 tahun.” (RU, B3)

Namun, sebagian dari mereka tidak berpendapat demikian. Bagi Bapak DE (2018) mereka yang telah bekerja sebagai pegawai tetap yang sudah lebih dari 2 tahun dan memiliki riwayat peminjaman/kredit yang baik, ada atau tidaknya BI *checking* tidaklah berpengaruh. Selain itu, proses BI *checking* dianggap sebagai suatu hal yang wajar dalam transaksi jumlah besar, agar setiap konsumen dapat bertanggung jawab ketika sedang dalam masa kontrak dengan orang lain, baik itu kontrak peminjaman dana/kredit maupun lainnya, sehingga tidak adanya riwayat konsumen yang tercatat buruk dalam sejarah BI *checking*.

“Kalau saya, ada atau tidaknya BI checking mungkin gak berpengaruh ya, Mbak. Malah banyak manfaatnya juga supaya orang-

orang yang suka gagal bayar hutang pinjaman ke bank bisa berkurang.”
(DE, B4)

Indikator yang terakhir pada faktor operasional ini yaitu tanpa perantara bank. Beberapa konsumen rumah KPR *developer syariah* ini mengaku berpendapat bahwa salah satu alasan yang menentukan mereka membeli rumah KPR *developer syariah* ini karena tidak menerapkan adanya perantara bank. Perantara bank baik konvensional maupun syariah dianggap belum bisa meyakinkan mereka bahwa dalam prakteknya tidak ada riba. Pendapat mereka tentang tanpa perantara bank ini berkaitan dengan indikator pertama yaitu tanpa riba/bunga. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang menganggap produk yang ada lembaga keuangan khususnya perbankan masih mengandung unsur riba karena berorientasi untuk memperoleh keuntungan meskipun jumlahnya lebih kecil.

“Ya biarpun saya gak yakin kalau perumahan ini bebas riba, setidaknya saya menghindari transaksi sama perbankan. Transaksinya cuma antara saya dan developer saja.” (CA, B21)

“Semakin banyak pihak yang terlibat dalam transaksi, bagi saya semakin banyak keuntungan yang harus diperoleh. Riba kan gak kasat mata mbak, siapa tau terselip.”(CA, B25)

Sedangkan sebagian dari konsumen merasa tidak terpengaruh dengan ditetapkannya tanpa perantara bank pada operasional rumah KPR *developer syariah* ini. Bahkan, mereka berpendapat bahwa sebenarnya transaksi kepemilikan rumah ataupun transaksi besar sejenisnya akan lebih baik jika menggunakan perantara bank untuk mengurangi risiko hukum. Mereka merasa lebih terjamin, meskipun di sisi lain mereka merasa dengan adanya perantara bank maka prosesnya menjadi semakin rumit dan lambat. Pada indikator tanpa bank ini, mayoritas konsumen merasa bahwa tanpa perantara bank pada rumah KPR *developer syariah* tidak terlalu berpengaruh pada penentuan mereka.

“Kalau disini pakai jasa perbankan, bagi saya nggak masalah. Toh, jadi lebih terjamin. Ini kan transaksi besar Mbak, apalagi urusannya sama tanah. Tapi prosesnya jadi agak lama.” (DA, B10)

Berdasarkan pada bukti-bukti tambahan yang diperoleh peneliti tersebut, semakin diperkuat bahwa semakin menurunnya tingkat operasional yang diberikan oleh *developer* syariah dapat mempengaruhi penentuan konsumen dalam membeli rumah KPR *developer* syariah. Selain itu bukti tambahan yang diperoleh peneliti saat melakukan wawancara terhadap beberapa konsumen, ditemukan faktor-faktor lain atau variabel *error* (e) dalam penelitian ini.

Variabel *error* (e) tersebut antara lain faktor harga rumah, faktor lingkungan, dan faktor pelayanan. Harga rumah KPR *developer* syariah sangat khas dengan harganya yang lebih rendah dibandingkan dengan rumah pada produk KPR perbankan. Harga satu (1) lantai rumah KPR perbankan pada umumnya setara dengan dua (2) lantai harga rumah KPR *developer* syariah. Hal tersebut terjadi karena pada rumah KPR *developer* syariah tidak melaksanakan praktek bunga atau riba. Lingkungan rumah KPR *developer* syariah memiliki perbedaan dengan rumah lainnya khususnya pada rumah produk perbankan syariah. Pada rumah KPR *developer* syariah, konsumen-konsumennya harus mencerminkan pakaian umat muslim yang menutup aurat, tidak memperbolehkan adanya hal-hal yang bersifat haram seperti memelihara binatang anjing dan sejenis binatang haram lainnya, mengkonsumsi minuman keras serta hal kotor lainnya. Selain itu, minimal setiap sebulan sekali pihak *developer* dan konsumen-konsumen rumah tersebut mengadakan kajian Islami dan pengajian yang bertujuan untuk menjaga *sillaturahmi*. Sedangkan pada faktor pelayanan, konsumen rumah KPR *developer* syariah diberikan *service* atau pelayanan berupa edukasi mengenai hal-hal yang berbau Islami, seperti edukasi riba, les bahasa arab, dan lain sebagainya. Selain itu, pihak *developer* dan konsumen-konsumennya juga mengadakan *gathering*. Variabel *error* (e) yang ditemukan pada penelitian ini yaitu

faktor harga rumah dan faktor pelayanan telah didukung oleh penelitian sebelumnya, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Bagus Fitriani (2017) yang berjudul “Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono), sedangkan faktor lingkungan didukung oleh penelitian Tuti Ediati (2014) yang berjudul “Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan Di Surakarta”.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada rumusan masalah dan analisis data serta pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor kesesuaian agama (tanpa riba) tidak memiliki pengaruh kepada konsumen terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah. Keputusan tersebut ditunjukkan oleh hasil pengujian hipotesis yang tidak signifikan dimana nilai (Sig.) $0.154 > 0.05$. Hal tersebut membuktikan bahwasanya H_{01} ditolak.
2. Faktor operasional (tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking* dan tanpa perantara bank) tidak memiliki pengaruh kepada konsumen terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah. Keputusan tersebut ditunjukkan oleh hasil pengujian hipotesis yang tidak signifikan dimana nilai (Sig.) $0.416 > 0.05$. Hal tersebut membuktikan bahwasanya H_{02} ditolak.
3. Faktor kesesuaian agama dan operasional setelah dilakukan uji secara simultan dinyatakan tidak memiliki pengaruh kepada konsumen terhadap pembelian rumah KPR *developer* syariah. Keputusan tersebut ditunjukkan oleh hasil pengujian signifikansi dengan F-hitung sebesar 1.302, F-tabel sebesar 3.10, dan taraf signifikan yang digunakan sebesar 0.05. Angka tersebut menunjukkan bahwa hasil pengujian tidak signifikan dimana F-hitung $1.302 < F\text{-tabel } 3.10$ dan nilai sig. $0.277 > 0.05$ sehingga dapat membuktikan bahwa H_0 diterima.

B. SARAN

Berdasarkan dari kesimpulan hasil penelitian yang dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi *developer property* syariah yang ada di Indonesia hendaknya mampu meyakinkan calon konsumen-konsumennya dengan memberikan edukasi lanjutan terkait riba, transparansi perbedaan harga beli rumah antara dengan cara pembayaran lunas dan cicilan, keuntungan tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking*, dan tanpa perantara bank sehingga fasilitas dan konsep yang diberikan oleh *developer property* syariah dapat menarik perhatian dan dipercaya dengan baik oleh para konsumennya.
2. Bagi peneliti lain yang ingin meneliti tentang pembelian rumah KPR *developer* syariah diharapkan agar melakukan penelitian dengan menggunakan faktor-faktor lain yang ditemukan peneliti sebagai variabel *error* (e) yang digunakan pada penelitian ini agar memperoleh hasil penelitian yang signifikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Atom, P. N. (2014). Perlindungan Terhadap Konsumen Bahan Makanan dan Minuman Kadaluwarsa Di Kabupaten Menggarai Provinsi Nusa Tenggara Timur. *Jurnal Ilmiah*.
- Ayodya, D., & Khasanah, I. (2016). Analisis Pengaruh Diferensiasi Produk, Kualitas Produk, Kualitas Layanan Dan Sikap Konsumen Terhadap Keputusan Pengambilan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). *Diponegoro Journal Of Management*, 4, 1–11. Retrieved from <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dbr>
- Baraba, A. (1999). Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah. *Bulletin of Monetary Economics and Banking*, 2, 1–8.
- Djunaeni, M. E., & Yusuf, M. (2017). Analisis Penerapan Denda Di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Hukum Islam. *Al-Amwal*, 9(2).
- Ediati, T. (2014). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan Di Surakarta. *Widya Ganeswara*, 24, 23–32.
- Elimpen. (n.d.). Leasing Dalam Perspektif Ekonomi Islam.
- Fauzi, N. A. B. M., & Ismail, A. G. Bin. (2013). Pengurusan Hutang Lapuk di Perbankan Islam Merentasi Kitaran Ekonomi. *Prosiding PERKEM VIII*, 1(September), 38–49.
- Fitrian, B. (2017). Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono). *Jurnal Ilmiah FEB UNIVERSITAS BRAWIJAYA*, 1–11.
- Ghofur, A. (2016). Konsep Riba Dalam Al-Quran. *Economica*, 7(01), 01-26.
- Gunawan, A. I., & Cahyanti, F. (2014). Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon. *Edunomic*, 2(2).
- Hadjar, I. (2006). Syari'at Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *Al-Mawarid*, XVI, 2.

- Hasyim, M. S. (2008). Bunga Bank: Antara Paradigma Tekstual Dan Kontekstual. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 5(1), 45–58. Retrieved from <http://www.jurnalhunafa.org/index.php/hunafa/article/view/151>
- Hidayat, G. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang. *Coopetion*, VIII, 129–137.
- Indayani, K., Kirya, I. K., & Yulianthini, N. N. (2014). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Membeli Mobil. *E-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen*, 2(1). Retrieved from <http://id.portalgaruda.org/index.php?ref=browse&mod=viewarticle&article=138840>
- Isfardiyana, S. H. (2016). Sita Umum Kepailitan Mendahului Sita Pidana Dalam Pemberesan Harta Pailit. *Jurnal Ilmu Hukum Padjadjaran*, 3, 628–650.
- Kosasi, S., & Hasan. (2015). Perancangan Sistem Pengolahan Data Debitur Untuk Mengetahui Kolektibilitas Debitur Bank. *Seminar Nasional Teknologi Informasi Dan Multimedia 2015*, 6–8.
- Liana, L. (2009). Penggunaan MRA Dengan Spss Untuk Menguji Pengaruh Variabel Moderating Terhadap Hubungan Antara Variabel Independen Dan Variabel Dependen. *Jurnal Teknologi Informasi DINAMIK*, XIV(2), 90–97.
- Makmun, S., & Ratnasari, R. T. (2015). Faktor Nasabah Memilih BMT Mandiri Sejahtera Gresik. *Jestt*, 2(8), 614–626.
- Malarangan, H. (2007). Sistem Bunga Dalam Bisnis Moderen (Suatu Analisis Berdasarkan Hukum Islam). *Jurnal Hunafa*, 4(4), 373–382.
- Munawaroh, F. (2012). Konsep Diri, Intensitas Komunikasi Orang Tua-Anak, dan Kecenderungan Perilaku Seks Pranikah. *Persona, Jurnal Psikologi Indonesia*, 1(2), 105–113. Retrieved from <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/persona/article/view/35>
- Munparidi. (2012). Pengaruh Kepemimpinan, Motivasi, Pelatihan, Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Musi Kota Palembang. *Jurnal Orasi Bisnis*, 47–54. Retrieved

from jurnal.polsri.ac.id

- Nasrullah, M. (2015). Islamic Branding, Religiusitas Dan Keputusan Konsumen Terhadap Produk. *Jurnal Hukum Islam (JHI)*, 13(79), 79–87.
- Nugroho, Anton Priyo. (2015). Pengaruh Religiusitas dan Efikasi Diri Terhadap Perilaku Menabung di Perbankan Syariah. *Disertasi*. 1–257.
- Oktavianingrum, Y. (2016). Analisis Preferensi Nasabah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Antara Bank Umum Syariah Dan Bank Umum Konvensional (Studi Kasus di Kota Malang). *Jurnal Ilmiah FEB UNIVERSITAS BRAWIJAYA*.
- Pato, S. (2013). Analisis Pemberian Kredit Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. *Jurnal EMBA*, 1(4), 875–885. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Puspitasari, N. (2011). Sejarah Dan Perkembangan Asuransi Islam Serta Perbedaannya Dengan Asuransi Konvensional. *JEAM*, X(1), 72–99.
- Putra, B. K., & Hasib, F. F. (2014). Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah Dalam Memilih Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Muamalat KCI Darmo Surabaya). *JESTT*, 1, 144–160.
- Rahmat Habiby, T. (2013). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang. *Jurnal Kuliah FEB UNIVERSITAS BRAWIJAYA*.
- Rudyawan, A. P., & Badera, I. D. N. (2002). Opini Audit Going Concern: Kajian Berdasarkan Model Prediksi Kebangkrutan, Pertumbuhan Perusahaan, Leverage, dan Reputasi Auditor. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 1–17.
- Said, A. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Yang Didaftarkan Akibat Kesalahan Sistem Perbankan Menurut UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Crimen*, VI(3), 53–60.
- Saripatul Radiah, D. (2014). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Mengambil KPR Pada Bank Mandiri Cabang Utama Samarinda. *EJournal Ilmu Administrasi Bisnis*, 2(1), 15–29.
- Sergianno, G. (2010). Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat NO. 70/PAILIT/2010/PN.NIAGA.JKT.PST Dalam Perkara Kepailitan PT.

- Dewata Royal International, (70).
- Setyawan, A. A. (2014). Studi Eksploratori Tentang Perilaku Niat Beli Produk Keuangan Syariah. *Enhancing Indonesia's Competitive Advantage for the Bettermen of the Society*.
- Subianto, T. (2007). Studi Tentang Perilaku Konsumen Beserta Implikasinya Terhadap Keputusan Pembelian. *Jurnal Ekonomi MODERNISASI*, 3, 165–182.
- Suharyat, Y. (2009). Hubungan Antara Sikap, Minat dan Perilaku Manusia. *Region*, I(3), 1–19. <https://doi.org/10.1073/pnas.0703993104>
- Sukotjo, H., & Radix A, S. (2010). Analisa Marketing Mix-7P (Produk, Price, Promotion, Place, partisipant, Process, dan Physical Evidence) Terhadap Keputusan Pembelian Produk Klinik Kecantikan Teta di Surabaya. *Jurnal Mitra Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 1(2), 216–228.
- Ulum, K. (2016). Hakikat Keharaman Riba Dalam Islam, 1(September), 115–126.
- Wahyono, R. E. S. (2012). Pengaruh Corporate Governance Terhadap Manajemen Laba Di Industri Perbankan Indonesia. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*, 1(12), 1–26. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-097086-8.73019-4>
- Waspodo, A. A., Handayani, N. C., & Paramita, W. (2013). Pengaruh Kepuasan Kerja dan Stres Kerja terhadap Turnover Intention pada Karyawan PT. Unitex di Bogor. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)*, 4(1), 97–115.
- Wibisono, A., & Suhayati, E. (2014). Pengaruh Sanksi Denda Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Badan (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumedang), 1–23.
- Wibowo, S. F., & Karimah, M. P. (2012). Pengaruh Iklan Televisi Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Sabun LUX (Survei Pada Pengunjung Mega Bekasi Hypermall), 3(1), 1–15.
- Widoyoko, E. P. (2000). Evaluasi Program Pembelajaran. *Jurnal Ilmu Pendidikan*, 1–16.
- Widyasari, S., & Triastuti Fifilia, E. (2009). Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah (Studi Pada Perumahan Graha Estetika Semarang). *TEMA (Telaah Manajemen)*, 6, 159–

169.

Yahya, A. (2016). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang). *Jurnal Ilmiah FEB UNIVERSITAS BRAWIJAYA*. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

LAMPIRAN



PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jalan Kaliurang Km 14,5, Sleman, Yogyakarta

DETERMINAN NASABAH DALAM MEMBELI RUMAH KPR *DEVELOPER* SYARIAH

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Dengan hormat, perkenalkan saya Dhea Ayu Pratiwi mahasiswi Program Studi S1 Ekonomi Islam Universitas Islam Indonesia (UII) sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan konsumen perumahan syariah yang menggunakan KPR berbasis non-bank yang berasal dari *Developer Property*. Oleh karena itu, saya meminta kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi kuisisioner ini sesuai dengan kondisi yang Bapak/Ibu alami.

Terkait dengan informasi yang Bapak/Ibu berikan dalam kuisisioner ini akan dijaga kerahasiaannya dan dipergunakan sebagaimana mestinya oleh peneliti agar tidak merugikan pihak manapun. Saya ucapkan terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu dan kerjasamanya karena telah membantu mengisi kuisisioner ini.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Hormat saya,

Dhea Ayu Pratiwi

A. IDENTITAS DIRI

Nama (boleh inisial) :

Jenis Kelamin :Laki-laki/Perempuan

Umur : tahun

Agama :

No. HP :

Status Pernikahan :a. Belum Menikah
b. Menikah
c. Cerai Hidup
d. Cerai Mati

Pendidikan Terakhir :a. SMP
b. SMA
c. S1
e. Diploma
f. Lainnya

Pendapatan :a. 1jt – 3jt
b. 3jt – 5jt
c. > 5jt

Pekerjaan :a. Pegawai Negeri
b. Pegawai Swasta
c. Wiraswasta
d. Ibu Rumah Tangga
e. Lain-lain

Tempat Tinggal Sebelumnya:

Dengan ini saya menyatakan bersedia untuk menjadi responden penelitian ini dan menjawab semua pertanyaan dan pernyataan penelitian sesuai dengan keadaan saya yang sejujurnya.

, Maret 2018

()

B. SEPUTAR PERUMAHAN KPR DEVELOPER SYARIAH

Bacalah setiap pertanyaan dengan cermat dan teliti. **Isilah jawaban berikut sesuai dengan pengetahuan dan kondisi yang Bapak/Ibu alami seputar perumahan yang menggunakan KPR *developer* syariah.**

1. Apa nama perumahan syariah yang Bapak/Ibu tempati ini?

Jawab:

.....
.....

2. Dari mana Bapak/Ibu mendapatkan informasi terkait Perumahan Syariah yang menggunakan KPR *developer* ini?

Jawab : a. Kerabat/keluarga

b. Teman

c. Media Masa/Elektronik(Brosur, spanduk, iklan, dll)

3. Mengapa Bapak/Ibu tertarik untuk memilih Perumahan Syariah jenis KPR *developer* syariah ini?

Jawab:

.....
.....
.....
.....

4. Apa tipe rumah yang Bapak/Ibu beli?

Jawab:

.....
.....

5. Berapa harga rumah yang Bapak/Ibu beli?

Jawab : a. < 250juta

b. 250juta – 500juta

c. > 500juta

6. Sudah berapa lama Bapak/Ibu tinggal di perumahan syariah ini?

Jawab : a. < 2tahun

b. > 2tahun

7. Berapa lama waktu yang Bapak/Ibu butuhkan saat proses pembelian rumah ini hingga Bapak/Ibu dianggap sudah memenuhi persyaratan dan boleh menempati rumah ini?

Jawab : a. < 3 bulan
b. > 3 bulan

8. Dalam proses pembelian rumah ini, apa jenis pembayaran yang Bapak/Ibu pilih?

Jawab : a. Cash/tunai
b. Cicilan/angsuran

9. Jika Bapak/Ibu memilih jenis pembayaran dengan bertahap atau di cicil, berapa lama jangka waktu pelunasan yang Bapak/Ibu pilih?

Jawab : a. < 10 tahun
b. 10 tahun – 15 tahun
c. > 15 tahun

10. Apakah dalam setiap cicilan yang dilakukan memiliki jumlah/nominal yang tetap di setiap bulannya?

Jawab : a. Sesuai
b. Tidak Sesuai

11. Apakah menurut Bapak/Ibu Perumahan Syariah ini sudah terbebas dari unsur riba/bunga?

Jawab : a. Sesuai
b. Tidak Sesuai

Alasannya:.....
.....
.....
.....

12. Apakah selama Bapak/Ibu tinggal di Perumahan Syariah ini tidak pernah melihat atau dikenakan denda/sanksi ketika Bapak/Ibu tidak mampu memenuhi kewajiban tepat waktu?

Jawab : a. Sesuai
b. Tidak Sesuai

13. Apakah selama Bapak/Ibu tinggal di Perumahan Syariah ini tidak pernah melihat atau mendapatkan peringatan bahwa akan dilakukan penyitaan apabila Bapak/Ibu tidak mampu memenuhi kewajiban tepat waktu?

Jawab : a. Sesuai
b. Tidak Sesuai

14. Jika perumahan ini tidak menerapkan denda/sanksi dan penyitaan, solusi apa yang diberikan oleh *developer* untuk mengatasi keterlambatan?

Jawab:

.....
.....
.....
.....
.....

15. Adakah *reward* yang diberikan oleh *developer* apabila Bapak/Ibu dapat memenuhi kewajiban dengan tepat waktu?

Jawab : a. Sesuai

Berupa:.....
.....
.....
.....

b. Tidak Sesuai

16. Apakah Bapak/Ibu paham dengan proses BI *checking*?

Jawab : a. Sesuai

b. Tidak Sesuai

17. Menurut sepengetahuan Bapak/Ibu, apakah perumahan syariah ini melakukan proses BI *checking* dalam operasionalnya?

Jawab : a. Sesuai

b. Tidak Sesuai

18. Menurut sepengetahuan Bapak/Ibu, apakah perumahan syariah ini melibatkan pihak lainnya selain *developer* dan Bapak/Ibu sebagai pembeli?

Jawab : a. Sesuai

b. Tidak Sesuai

19. Jika perumahan ini menerapkan adanya riba/bunga, denda/sanksi, penyitaan, BI *checking* serta perantara bank, apakah Bapak/Ibu akan tetap membeli rumah KPR *developer* syariah ini?

Jawab : a. Sesuai

b. Tidak Sesuai

20. Apa saran dan masukan Bapak/Ibu terhadap KPR *developer* syariah ini?

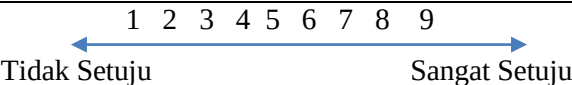
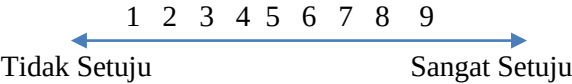
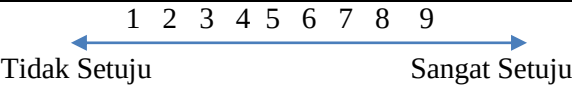
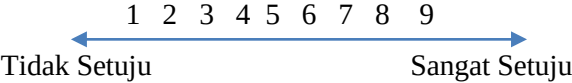
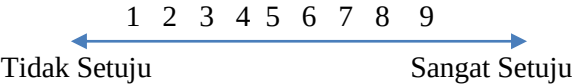
Jawab :

.....
.....
.....
.....

C. DETERMINAN NASABAH

Isilah pernyataan berikut dengan melingkari (O) salah satu dari lima angka pada kolom jawaban sesuai dengan kondisi yang Bapak/Ibu alami.

Faktor Kesesuaian Agama		
Tanpa Riba/Bunga		
No	Item Pertanyaan	Jawaban
1.	Rumah KPR <i>developer</i> syariah ini sesuai dengan keagamaan saya.	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>
2.	Pembayaran rumah KPR <i>developer</i> syariah ini bebas riba/bunga.	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>
Faktor Operasional		
Tanpa Denda/Sanksi		
3.	Pembayaran rumah KPR <i>developer</i> syariah ini tidak menerapkan adanya denda/sanksi ketika konsumen tidak mampu tepat waktu dalam memenuhi kewajibannya.	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>
4.	Saya menghindari perumahan yang menerapkan denda/sanksi.	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>
Tanpa Sita/Penyitaan		
5.	Operasional KPR <i>developer</i> syariah ini tidak menerapkan adanya sita/penyitaan ketika konsumen tidak mampu tepat waktu dalam memenuhi kewajibannya..	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>
6.	Saya menghindari perumahan yang menerapkan sita/penyitaan.	<div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 ←—————→ Tidak Setuju Sangat Setuju </div>

Tanpa BI <i>Checking</i>		
7.	Operasional KPR <i>developer</i> syariah ini tidak menerapkan adanya proses BI <i>checking</i> .	
8.	Saya menghindari perumahan yang menerapkan proses BI <i>checking</i> .	
Tanpa Perantara Bank		
9.	Operasional dan pembayaran rumah KPR <i>developer</i> syariah ini hanya melibatkan pihak <i>developer</i> dan pembeli.	
10.	Operasional dan pembayaran rumah KPR <i>developer</i> syariah ini tidak menerapkan adanya perantara bank.	
11.	Saya menghindari perumahan yang menggunakan perantara bank.	

TERIMA KASIH

DATA ENTRY KESESUAIAN AGAMA

Responden	Kesesuaian Agama (X1)		Total	Kategorisasi
	Q1	Q1		
1	9	9	18	Sedang
2	9	9	18	Sedang
3	9	8	17	Sedang
4	8	9	17	Sedang
5	9	9	18	Sedang
6	9	9	18	Sedang
7	9	9	18	Sedang
8	9	9	18	Sedang
9	9	9	18	Sedang
10	9	9	18	Sedang
11	9	9	18	Sedang
12	8	9	17	Sedang
13	9	9	18	Sedang
14	9	9	18	Sedang
15	9	9	18	Sedang
16	9	9	18	Sedang
17	9	9	18	Sedang
18	9	9	18	Sedang
19	9	9	18	Sedang
20	9	9	18	Sedang
21	9	9	18	Sedang
22	9	9	18	Sedang
23	8	9	17	Sedang
24	8	9	17	Sedang
25	8	9	17	Sedang
26	8	9	17	Sedang
27	9	9	18	Sedang
28	9	9	18	Sedang
29	9	9	18	Sedang
30	9	9	18	Sedang
31	9	9	18	Sedang
32	9	9	18	Sedang
33	9	9	18	Sedang
34	9	9	18	Sedang
35	9	9	18	Sedang

36	9	9	18	Sedang
37	9	9	18	Sedang
38	9	9	18	Sedang
39	9	9	18	Sedang
40	9	9	18	Sedang
41	9	9	18	Sedang
42	8	9	17	Sedang
43	9	9	18	Sedang
44	9	9	18	Sedang
45	9	9	18	Sedang
46	8	9	17	Sedang
47	9	8	17	Sedang
48	9	8	17	Sedang
49	9	9	18	Sedang
50	9	9	18	Sedang
51	9	8	17	Sedang
52	9	9	18	Sedang
53	7	9	16	Sedang
54	9	9	18	Sedang
55	9	9	18	Sedang
56	9	9	18	Sedang
57	9	9	18	Sedang
58	9	9	18	Sedang
59	9	9	18	Sedang
60	9	9	18	Sedang
61	7	9	16	Sedang
62	6	8	14	Rendah
63	5	7	12	Rendah
64	7	9	16	Sedang
65	8	7	15	Sedang
66	4	6	10	Rendah
67	6	8	14	Rendah
68	5	7	12	Rendah
69	8	9	17	Sedang
70	9	7	16	Sedang
71	5	7	12	Rendah
72	7	9	16	Sedang
73	5	7	12	Rendah

74	8	9	17	Sedang
75	7	9	16	Sedang
76	5	7	12	Rendah
77	9	10	19	Sedang
78	6	8	14	Rendah
79	8	9	17	Sedang
80	5	8	13	Rendah
81	8	10	18	Sedang
82	5	9	14	Rendah
83	7	9	16	Sedang
84	9	7	16	Sedang
85	6	9	15	Sedang
86	8	6	14	Rendah
87	5	8	13	Rendah
88	4	6	10	Rendah
89	7	9	16	Sedang
90	8	10	18	Sedang

DATA ENTRY OPERASIONAL

Responden	Operasional (X2)							Total	Kategorisasi
	Q3	Q4	Q5	Q6	Q8	Q10	Q11		
1	9	9	9	9	6	9	9	60	Sedang
2	9	8	9	9	8	9	9	61	Sedang
3	8	9	8	9	9	9	9	61	Sedang
4	8	6	8	8	3	6	6	45	Rendah
5	8	7	8	9	8	9	9	58	Sedang
6	7	9	7	8	9	9	8	57	Sedang
7	7	9	7	9	7	9	8	56	Sedang
8	9	7	9	8	9	9	9	60	Sedang
9	9	9	9	9	8	9	9	62	Sedang
10	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
11	9	9	9	9	6	9	8	59	Sedang
12	8	9	8	9	9	9	8	60	Sedang
13	8	9	8	9	8	9	8	59	Sedang
14	8	8	8	9	8	9	8	58	Sedang
15	8	9	8	9	9	9	9	61	Sedang
16	8	9	8	9	9	9	9	61	Sedang
17	8	9	8	9	9	9	9	61	Sedang
18	6	6	6	6	6	9	9	48	Rendah
19	6	9	6	9	9	9	9	57	Sedang
20	6	9	6	9	9	9	9	57	Sedang
21	8	9	8	9	8	9	8	59	Sedang
22	8	7	8	8	9	9	9	58	Sedang
23	8	9	8	9	6	9	8	57	Sedang
24	8	6	8	8	1	3	6	40	Rendah
25	9	7	9	7	9	9	9	59	Sedang
26	9	8	9	9	6	9	9	59	Sedang
27	9	8	9	8	9	9	9	61	Sedang
28	7	9	7	9	8	9	9	58	Sedang
29	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
30	9	7	9	7	8	9	9	58	Sedang
31	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
32	7	7	7	8	7	9	9	54	Sedang
33	9	9	9	9	7	9	9	61	Sedang
34	9	9	9	5	1	3	9	45	Rendah
35	9	9	9	9	6	9	9	60	Sedang
36	5	6	5	7	3	9	9	44	Rendah

37	9	7	9	7	7	9	9	57	Sedang
38	9	9	9	9	8	9	9	62	Sedang
39	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
40	9	9	9	7	9	9	9	61	Sedang
41	8	9	8	9	7	9	9	59	Sedang
42	8	8	8	7	7	9	9	56	Sedang
43	8	9	8	9	7	9	9	59	Sedang
44	8	9	8	9	9	9	9	61	Sedang
45	8	9	8	6	6	9	8	54	Sedang
46	8	9	8	9	8	9	8	59	Sedang
47	8	8	8	8	1	3	9	45	Rendah
48	8	9	8	9	7	9	9	59	Sedang
49	9	7	9	8	9	9	9	60	Sedang
50	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
51	9	9	9	9	9	9	7	61	Sedang
52	7	8	7	9	8	9	8	56	Sedang
53	9	8	9	9	6	9	8	58	Sedang
54	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
55	9	8	9	9	8	9	8	60	Sedang
56	7	7	7	8	7	9	9	54	Sedang
57	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
58	9	9	9	9	8	9	9	62	Sedang
59	9	8	9	8	9	9	9	61	Sedang
60	9	9	9	9	7	9	8	60	Sedang
61	8	9	8	9	6	9	9	58	Sedang
62	8	8	8	9	8	9	9	59	Sedang
63	8	8	8	9	9	9	9	60	Sedang
64	8	9	8	8	3	6	6	48	Rendah
65	9	7	9	9	8	9	9	60	Sedang
66	9	9	9	8	9	9	8	61	Sedang
67	9	6	9	9	7	9	8	57	Sedang
68	9	8	9	8	9	9	9	61	Sedang
69	7	9	7	9	8	9	9	58	Sedang
70	9	6	9	9	9	9	9	60	Sedang
71	9	7	9	9	6	9	8	57	Sedang
72	9	9	9	9	9	9	8	62	Sedang
73	5	7	5	9	8	9	8	51	Rendah
74	9	8	9	9	8	9	8	60	Sedang
75	9	8	9	9	9	9	9	62	Sedang

76	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
77	9	9	9	9	9	9	9	63	Sedang
78	8	7	8	6	6	9	9	53	Rendah
79	8	8	8	9	9	9	9	60	Sedang
80	8	6	8	9	9	9	9	58	Sedang
81	8	7	8	9	8	9	8	57	Sedang
82	9	7	9	8	9	9	9	60	Sedang
83	9	9	9	9	6	9	8	59	Sedang
84	9	8	9	8	1	3	6	44	Rendah
85	9	8	9	7	9	9	9	60	Sedang
86	8	8	8	9	6	9	9	57	Sedang
87	8	9	8	8	9	9	9	60	Sedang
88	5	8	5	9	8	9	9	53	Sedang
89	6	6	6	9	9	9	9	54	Sedang
90	7	8	7	7	8	9	9	55	Sedang

DATA ENTRY PEMBELIAN RUMAH KPR *DEVELOPER* SYARIAH

Responden	Pembelian Rumah KPR <i>Developer</i> Syariah				Total	Kategorisasi
	A.4	A.5	A.8	A.9		
1	40	10	10	10	70	Sedang
2	20	30	20	20	90	Sedang
3	50	20	20	20	110	Tinggi
4	20	20	20	20	80	Sedang
5	40	10	20	20	90	Sedang
6	40	10	10	10	70	Sedang
7	50	30	20	10	110	Tinggi
8	40	10	10	10	70	Sedang
9	40	10	20	10	80	Sedang
10	50	20	20	20	110	Tinggi
11	40	10	20	10	80	Sedang
12	40	10	20	20	90	Sedang
13	50	10	20	10	90	Sedang
14	40	30	20	10	100	Tinggi
15	20	10	20	20	70	Sedang
16	20	30	20	10	80	Sedang
17	20	30	20	10	80	Sedang
18	20	30	20	10	80	Sedang
19	20	30	20	20	90	Sedang
20	20	30	20	10	80	Sedang
21	20	30	20	10	80	Sedang
22	20	30	20	20	90	Sedang
23	40	20	20	20	100	Tinggi
24	20	10	20	10	60	Rendah
25	20	30	20	20	90	Sedang
26	20	20	20	20	80	Sedang
27	20	20	20	20	80	Sedang
28	20	20	20	20	80	Sedang
29	20	20	20	20	80	Sedang
30	20	20	20	10	70	Sedang
31	30	30	10	10	80	Sedang
32	30	30	10	10	80	Sedang
33	20	30	20	20	90	Sedang
34	20	30	20	20	90	Sedang
35	20	20	20	20	80	Sedang

36	20	20	20	20	80	Sedang
37	20	20	20	10	70	Sedang
38	20	30	20	10	80	Sedang
39	20	30	20	20	90	Sedang
40	20	30	20	20	90	Sedang
41	20	30	20	20	90	Sedang
42	20	30	20	20	90	Sedang
43	20	30	20	10	80	Sedang
44	20	30	20	20	90	Sedang
45	20	30	20	20	90	Sedang
46	20	30	20	20	90	Sedang
47	10	20	20	10	60	Rendah
48	10	20	20	10	60	Rendah
49	10	20	20	10	60	Rendah
50	10	20	20	10	60	Rendah
51	10	20	20	10	60	Rendah
52	10	20	20	10	60	Rendah
53	10	20	10	10	50	Rendah
54	10	20	20	10	60	Rendah
55	10	20	20	10	60	Rendah
56	10	20	10	10	50	Rendah
57	10	20	20	20	70	Sedang
58	10	20	20	20	70	Sedang
59	10	20	20	20	70	Sedang
60	10	20	20	10	60	Rendah
61	40	10	20	10	80	Sedang
62	50	20	20	20	110	Tinggi
63	40	10	20	10	80	Sedang
64	40	10	20	20	90	Sedang
65	50	10	20	10	90	Sedang
66	40	30	20	10	100	Tinggi
67	20	10	20	20	70	Sedang
68	20	30	20	10	80	Sedang
69	20	30	20	10	80	Sedang
70	20	30	20	10	80	Sedang
71	20	30	20	20	90	Sedang
72	20	30	20	10	80	Sedang
73	20	30	20	10	80	Sedang
74	20	30	20	20	90	Sedang

75	40	20	20	20	100	Tinggi
76	20	10	20	10	60	Rendah
77	20	30	20	20	90	Sedang
78	20	20	20	20	80	Sedang
79	20	20	20	20	80	Sedang
80	20	20	20	20	80	Sedang
81	20	30	20	20	90	Sedang
82	20	30	20	20	90	Sedang
83	20	30	20	20	90	Sedang
84	20	30	20	20	90	Sedang
85	20	30	20	10	80	Sedang
86	20	30	20	20	90	Sedang
87	20	30	20	20	90	Sedang
88	20	30	20	20	90	Sedang
89	10	20	20	10	60	Rendah
90	10	20	20	10	60	Rendah

DATA RESPONDEN

Responden	Jenis Kelamin	Agama	Usia	Pendapatan	Pekerjaan
1	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
2	P	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Ibu Rumah Tangga
3	P	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Ibu Rumah Tangga
4	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
5	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
6	P	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
7	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
8	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
9	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
10	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
11	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
12	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
13	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
14	L	Islam	20-30 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
15	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
16	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
17	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
18	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
19	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
20	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
21	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
22	L	Islam	> 40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
23	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
24	P	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
25	L	Islam	> 40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
26	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
27	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
28	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
29	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
30	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
31	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
32	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
33	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri

34	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
35	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
36	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
37	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
38	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
39	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
40	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
41	L	Islam	20-30 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
42	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
43	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
44	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
45	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
46	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
47	L	Islam	20-30 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
48	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
49	P	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
50	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
51	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
52	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
53	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
54	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
55	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
56	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
57	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
58	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
59	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
60	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
61	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
62	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
63	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
64	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
65	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
66	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
67	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
68	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
69	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
70	L	Islam	> 40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta

71	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
72	L	Islam	20-30 tahun	> 5jt	Pegawai Swasta
73	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
74	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Wiraswasta
75	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
76	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
77	L	Islam	31-40 tahun	1jt-3jt	Wiraswasta
78	L	Islam	20-30 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
79	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Pegawai Swasta
80	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
81	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
82	L	Islam	20-30 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
83	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
84	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
85	L	Islam	> 40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
86	L	Islam	31-40 tahun	> 5jt	Pegawai Negeri
87	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
88	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
89	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta
90	L	Islam	31-40 tahun	3jt-5jt	Wiraswasta

DESKRIPSI RESPONDEN

Jenis_Kelamin

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Laki-laki	85	94.4	94.4	94.4
Valid Perempuan	5	5.6	5.6	100.0
Total	90	100.0	100.0	

Agama

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Islam	90	100.0	100.0	100.0

Usia

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
20-30 tahun	6	6.7	6.7	6.7
Valid 31-40 tahun	64	71.1	71.1	77.8
> 40 tahun	20	22.2	22.2	100.0
Total	90	100.0	100.0	

Pendapatan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
1jt-3jt	17	18.9	18.9	18.9
Valid 3jt-5jt	39	43.3	43.3	62.2
> 5jt	34	37.8	37.8	100.0
Total	90	100.0	100.0	

Pekerjaan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Ibu Rumah Tangga	2	2.2	2.2	2.2
Wiraswasta	45	50.0	50.0	52.2
Valid Pegawai Swasta	30	33.3	33.3	85.6
Pegawai Negeri	13	14.4	14.4	100.0
Total	90	100.0	100.0	

ANALISIS DESKRIPSI VARIABEL

Statistics				
		Kesesuaian Agama	Operasional	Pembelian Rumah KPR Developer Syariah
N	Valid	90	90	90
	Missing	0	0	0
Mean		16.73	57.88	80.67
Median		18.00	59.00	80.00
Std. Deviation		2.021	4.866	13.391
Sum		1506	5209	7260
Percentiles	25	16.00	57.00	70.00
	50	18.00	59.00	80.00
	75	18.00	61.00	90.00

KATEGORI RESPONDEN

1. Kesesuaian Agama

Kesesuaian_Agama					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sedang	76	84.4	84.4	84.4
	Rendah	14	15.6	15.6	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

2. Operasional

Operasional					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sedang	81	90.0	90.0	90.0
	Rendah	9	10.0	10.0	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

3. Pembelian Rumah KPR *Developer Syariah*

Pembelian_Rumah_KPR				
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tinggi	8	8.9	8.9
	Sedang	67	74.4	83.3
	Rendah	15	16.7	100.0
	Total	90	100.0	100.0

UJI INSTRUMEN (UJI VALIDITAS & UJI REALIBILITAS)

1. Uji Validitas

a. Kesesuaian Agama

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	90	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	90	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
TanpaRiba_1	8.66	.678	.589	.
TanpaRiba_2	8.08	2.028	.589	.

b. Operasional

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	90	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	90	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
TanpaDenda_1	67.67	19.910	.305	.626
TanpaDenda_2	67.71	20.095	.284	.630
TanpaSita_1	67.67	19.910	.305	.626
TanpaSita_2	67.39	20.218	.342	.619
TanpaBIChecking_1	66.88	23.682	.000	.659
TanpaBIChecking_2	68.34	11.464	.613	.537
TanpaBank_1	66.88	23.682	.000	.659
TanpaBank_2	67.21	16.101	.560	.552
TanpaBank_3	67.28	20.742	.361	.620

Uji Validitas Ulang Operasional**Case Processing Summary**

		N	%
Cases	Valid	90	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	90	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
TanpaDenda_1	49.67	19.910	.305	.657
TanpaDenda_2	49.71	20.095	.284	.662
TanpaSita_1	49.67	19.910	.305	.657
TanpaSita_2	49.39	20.218	.342	.650
TanpaBIChecking_2	50.34	11.464	.613	.564
TanpaBank_2	49.21	16.101	.560	.580
TanpaBank_3	49.28	20.742	.361	.650

2. Uji Realibilitas

a. Kesesuaian Agama

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.676	2

b. Operasional

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.672	7

UJI ASUMSI KLASIK

1. Uji Linearitas

ANOVA Table

			Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Pembelian	(Combined)		1027.687	8	128.461	.697	.693
Rumah KPR	Between Groups	Linearity	344.653	1	344.653	1.870	.175
Developer		Deviation from	683.034	7	97.576	.529	.810
Syariah *		Linearity					
Kesesuaian	Within Groups		14932.313	81	184.350		
Agama	Total		15960.000	89			

ANOVA Table

			Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Pembelian	(Combined)		2220.692	15	148.046	.797	.677
Rumah KPR	Between Groups	Linearity	94.943	1	94.943	.511	.477
Developer		Deviation from	2125.749	14	151.839	.818	.648
Syariah *		Linearity					
Operasional	Within Groups		13739.308	74	185.666		
	Total		15960.000	89			

2. Uji Normalitas

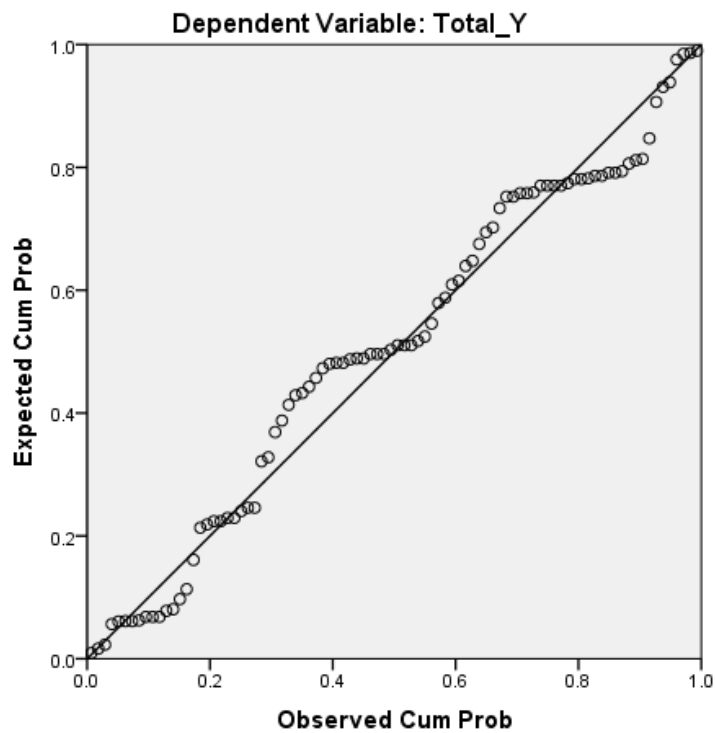
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		90
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	13.19528782
	Absolute	.095
Most Extreme Differences	Positive	.095
	Negative	-.095
Kolmogorov-Smirnov Z		.901
Asymp. Sig. (2-tailed)		.392

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



3. Uji Multikolinearitas

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	83.769	19.985		4.191	.000		
Kesesuaian	-1.009	.701	-.152	-1.439	.154	.996	1.004
Agama							
Operasional	.238	.291	.087	.818	.416	.996	1.004

a. Dependent Variable: Pembelian Rumah

4. Uji Heteroskedastisitas

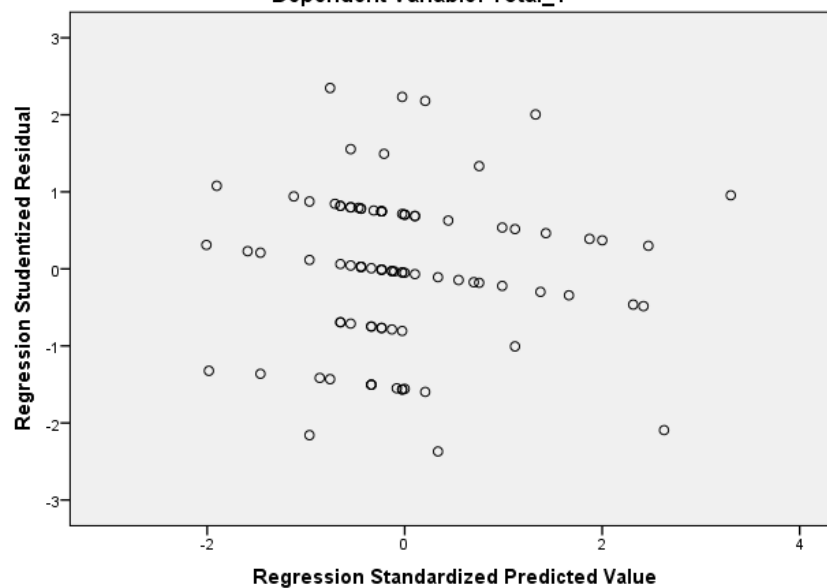
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	7.852	12.572		.625	.534		
Kesesuaian	.222	.441	.054	.503	.617	.996	1.004
Agama							
Operasional	-.024	.183	-.014	-.129	.897	.996	1.004

a. Dependent Variable: RES2

Scatterplot

Dependent Variable: Total_Y



UJI HIPOTESIS (UJI REGRESI, UJI-T, UJI-F, UJI KOEFISIEN DETERMINASI)

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.170 ^a	.029	.007	13.346

a. Predictors: (Constant), Operasional, Kesesuaian Agama

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	83.769	19.985		4.191	.000		
	Kesesuaian Agama	-1.009	.701	-.152	-1.439	.154	.996	1.004
	Operasional	.238	.291	.087	.818	.416	.996	1.004

a. Dependent Variable: Pembelian Rumah

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	463.710	2	231.855	1.302	.277 ^b
	Residual	15496.290	87	178.118		
	Total	15960.000	89			

a. Dependent Variable: Pembelian Rumah

b. Predictors: (Constant), Operasional, Kesesuaian Agama

HASIL WAWANCARA

Pengumpulan data melalui kegiatan wawancara ini dilaksanakan pada tanggal 06 – 30 Maret 2018 yang diperoleh di beberapa lokasi rumah dan narasumber yang berbeda. Hasil wawancara tersebut sebagai berikut :

1. Narasumber Bapak CA

Baris	Pernyataan
1	P : “Maaf pak, kalau boleh saya tau, kenapa “tanpa riba” tidak menjadi faktor penentu Bapak membeli rumah ini?” CA : “Oh iya. Saya memang ngerasa keyakinan saya waktu mau beli rumah ini ya bukan karena unsur riba, Mbak.”
5	P : “Wah kenapa itu, Pak? Setahu saya disini kan bebas riba, nominalnya juga lebih rendah dibanding rumah yang ada di Bank.” CA : “Ya kalau mau bilang transaksi jual beli rumah ini sudah bebas riba sih saya gak berani mba. Namanya juga usaha pasti tujuannya nyari laba.”
10	P : “Tapi Bapak paham dengan edukasi serta rincian yang dijelaskan pihak <i>developer</i> tentang riba?” CA : “Kalo dari rincian dan edukasi yang disampaikan pihak <i>developer</i> sih saya rasa udah cukup jelas kalo rumah ini gak pakai riba karena harganya juga murah. Tapi gak yakin aja kalo disuruh menyatakan murni 100% tanpa riba.”
15	P : “Terkait tidak adanya sistem denda dan penyitaan, bagi Bapak gimana?” CA : “Kebetulan saya beli rumah ini tunai, jadi adanya denda dan penyitaan gak jadi patokan saya beli rumah ini.”
20	P : “Sebelumnya kan Bapak kurang setuju ya kalau tanpa riba dijadikan alasan Bapak memilih rumah ini, apa ada hubungannya dengan kriteria tanpa perantara bank?” CA : “Ya biarpun saya gak yakin kalau perumahan ini bebas riba, setidaknya saya menghindari transaksi sama perbankan. Transaksinya cuma antara saya dan <i>developer</i> saja.” P : “Oh begitu..”

25	CA : “Semakin banyak pihak yang teribat dalam transaksi, bagi saya semakin banyak keuntungan yang harus diperoleh. Riba kan gak kasat mata, Mbak, siapa tau terselip.”
	P : “Hmm begitu. Kira-kira ada faktor lain yang menjadi penentu Bapak beli rumah ini gak, Pak?”
30	CA : “Waktu itu karena harga sih kayanya ya. Disini rumah tingkat setara sama rumah satu lantainya ditempat lain. Lumayan sekali bedanya.”

2. Narasumber Bapak TI

Baris	Pernyataan
1	P : “Kalau terkait sistem denda dan penyitaan, disini benar-benar tidak menerapkan atau gimana Pak pada prakteknya?” TI : “Iya benar disini gak ada denda dan penyitaan. Kalo nunggak nanti di akumulasi ke pembayaran bulan selanjutnya.”
5	P : “Maaf Pak, sesuai dengan jawaban yang Bapak isi, sejauh mana pengaruh tanpa denda dan penyitaan sama keinginan Bapak sehingga beli rumah ini?” TI : “Kalo saya sih bener-bener mengharapkan rumah ini karena gak ada denda dan penyitaan, Mbak. Sangat membantu buat wiraswasta kaya saya yang penghasilannya kadang gak nentu.”
10	

3. Narasumber Bapak DA

Baris	Pernyataan
1	P : “Kalau saya lihat dari jawaban Bapak, untuk kriteria tanpa denda dan penyitaan tidak memberikan pengaruh sama penentuan Bapak waktu beli rumah ini, ya. Sedangkan kalau BI <i>checking</i> , Bapak mengisi di skala 9. Kenapa Pak memangnya?”
5	DA : “Wah, kalo ada BI <i>checking</i> , saya gak bisa beli rumah ini. Umur saya 45, gak bakalan lolos BI <i>checking</i> .” P : “Nah, kalau BI <i>checking</i> berpengaruh, kenapa kriteria tanpa perantara

10	<p>bank nggak berpengaruh, Pak? Kan sama-sama berurusan dengan perbankan.”</p> <p>DA : “Kalau disini pakai jasa perbankan, bagi saya nggak masalah. Toh, jadi lebih terjamin. Ini kan transaksi besar, Mbak, apalagi urusannya sama tanah. Tapi prosesnya jadi agak lama.”</p>
15	<p>P : “Oh iya, Pak, hmmm. Kira-kira, selain faktor-faktor yang saya sajikan, ada faktor lain nggak yang menurut Bapak jadi penentu pas mau beli rumah ini?”</p> <p>DA : “Aaaa,. Lingkungannya sih ya, saya suka. Sering ada kajian-kajian. Ya, untuk orang tua kaya saya gini lingkungan yang positif berpengaruh sekali.”</p>

4. Narasumber Bapak RU

Baris	Pernyataan
1	<p>P : “Kenapa Bapak menjadikan tanpa BI <i>checking</i> sebagai penentu pembelian rumah ini?”</p>
5	<p>RU : “Kayaknya kalo ada BI <i>checking</i> saya gak layak beli rumah ini. Soalnya saya kerja ditempat kerjaan saya yang sekarang belum nyampe 2 tahun. Sedangkan syarat BI <i>checking</i> setau saya harus jadi karyawan tetap minimal 2 tahun.”</p>

5. Narasumber Bapak DE

Baris	Pernyataan
1	<p>P : “Maaf Pak, kalo boleh tau kenapa BI <i>checking</i> bukan menjadi alasan Bapak ketika membeli rumah ini, ya? Bapak yakin akan lolos proses BI <i>checking</i> jika benar-benar diterapkan?”</p>
5	<p>DE : “Kalau saya, ada atau tidaknya BI <i>checking</i> mungkin gak berpengaruh ya, Mbak. Malah banyak manfaatnya juga supaya orang-orang yang suka gagal bayar hutang pinjaman ke bank bisa berkurang.”</p> <p>P : “Kira-kira selain tanpa riba, tanpa penyitaan, dan tanpa perantara bank,</p>

10	<p>apalagi yang menurut Bapak ketika mengetahui rumah ini tuh semakin kuat keinginan untuk membelinya?”</p> <p>DE : “Oh iya, pelayanannya. Saya kan beli rumah ini dapet infonya dari keluarga, terus dikasih tau kalo disini dikasih edukasi dan <i>gathering</i> gitu. Tertarik aja. Ada les bahasa arab juga. Beda aja sama yang disediakan di perbankan.”</p>
----	---

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis karya yang berjudul “Determinan Nasabah Dalam Membeli Rumah KPR *Developer* Syariah” ini bernama Dhea Ayu Pratiwi dengan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 14423080. Penulis dilahirkan di Kota Tangerang pada tanggal 10 Februari tahun 1997 dan dilahirkan sebagai anak pertama dari 3 bersaudara dari pasangan Bapak Hernadi dan Ibu Dewi Rosalia Arnaf. Penulis berasal dari Kota Padang, Sumatera Barat. Namun, saat ini penulis bertempat tinggal di Kost Putri An-Nisaa No. 23, Jalan Kaliurang Km 14,5 Nglempung, Umbulmartani, Ngemplak, Sleman 55584, Rt. 01, Rw. 15, DIY. Untuk memperoleh akses komunikasi dengan penulis, bisa dilakukan melalui 1 akses, yaitu telepon genggam dengan nomor 082264140202 dan pesan elektronik dengan alamat *e-mail* yaitu Dheaprtw.da@gmail.com. Sebelum menempuh kuliah di Universitas Islam Indonesia, penulis pernah menempuh studi di TK Bhayangkari 54 Serpong, SDN 16 Pulau Punjung, SMPN 1 Pulau Punjung dan pendidikan terakhir yang diselesaikan oleh penulis yaitu pendidikan tingkat Sekolah Menengah Atas di SMAN 1 Pulau Punjung dan berhasil lulus pada tahun 2014. Pada tahun yang sama, yaitu tahun 2014, penulis diberi kesempatan untuk menempuh studi di salah satu Universitas Swasta terkemuka di Indonesia, khususnya di Yogyakarta, yaitu Universitas Islam Indonesia dengan program studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam (FIAI) melalui jalur CBT.

Selama menempuh studi kuliah di Fakultas Ilmu Agama Islam UII, penulis sempat menjadi anggota Forum Kajian Ekonomi Islam (FKEI) UII dengan status magang pada tahun 2014. Kemudian pada tahun 2017, penulis berkesempatan untuk mengikuti kegiatan Studi Eksklusif (Studeks) ke Malaysia yang diselenggarakan oleh Forum Kajian Ekonomi Islam (FKEI) UII. Selain itu, di tahun yang sama, penulis juga diberi kesempatan untuk melakukan Praktik Kerja Lapangan (PKL) di Bank BTN Syariah KCS Yogyakarta selama 1 bulan penuh.