

## **ANALISIS PENGARUH PENDAPATAN, SUKU BUNGA, DAN JANGKA WAKTU PEMBAYARAN KREDIT TERHADAP KEPUTUSAN NASABAH DALAM PENGAMBILAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH**

**Mega Aulia<sup>1</sup>, Mansur Chadi Mursid<sup>2</sup>, Siti Aminah Caniago<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, Indonesia

Email: mega.aulia@mhs.uingusdur.ac.id<sup>1</sup>, mansurchadimursid@uingusdur.ac.id<sup>2</sup>

siti.aminah@uingusdur.ac.id<sup>3</sup>

### **Abstract**

*The purpose of this study was to analyze the effect of income, interest rates, and credit payment terms on customer decisions in taking Home Ownership Loans (KPR) at Islamic banks. This study uses a quantitative approach with multiple linear regression and the sample is taken using purposive sampling through a valid and reliable questionnaire. The results showed that income has a positive and significant influence on customer decisions in taking mortgages. Interest rates, although not a major element, still have an effect on customer preferences. The credit period also has a significant effect, with more flexible tenors increasing customer interest. This study has limitations on sample coverage and has not analyzed other factors in depth. The results can help Islamic banks design better mortgage products and increase education about the advantages of Islamic mortgages.*

**Keywords:** *Income, Interest Rate, Credit Term, Customer Decision, Islamic Mortgage, Islamic Banking.*

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh pendapatan, suku bunga, dan jangka waktu pembayaran kredit terhadap keputusan nasabah dalam mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan regresi linier berganda dan sampel diambil menggunakan purposive sampling melalui kuesioner yang valid dan reliabel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah dalam mengambil KPR. Suku bunga, meskipun bukan elemen utama, tetap berpengaruh pada preferensi nasabah. Jangka waktu kredit juga berpengaruh signifikan, dengan tenor yang lebih fleksibel meningkatkan minat nasabah. Penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan sampel dan belum menganalisis faktor lain secara mendalam. Hasil penelitian dapat membantu bank syariah merancang produk KPR yang lebih baik dan meningkatkan edukasi tentang keunggulan KPR syariah.

**Kata Kunci:** *Pendapatan, Suku Bunga, Jangka Waktu Kredit, Keputusan Nasabah, KPR Syariah, Perbankan Syariah.*

### **PENDAHULUAN**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki fungsi tidak hanya sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai sarana pembinaan keluarga dan aset investasi jangka panjang. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan jumlah

penduduk di Indonesia, kebutuhan akan rumah terus meningkat secara signifikan. Namun, tingginya harga properti perumahan tidak sebanding dengan kemampuan daya beli masyarakat, sehingga sebagian besar masyarakat membutuhkan bantuan pembiayaan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk dapat memiliki hunian pribadi.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dalam dua dekade terakhir telah membuka alternatif baru bagi masyarakat, khususnya umat Muslim, untuk memperoleh pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah. KPR syariah menawarkan skema pembiayaan yang berbeda dengan KPR konvensional, dimana sistem bunga digantikan dengan sistem bagi hasil atau margin keuntungan yang tetap sesuai akad yang disepakati. Hal ini menarik minat banyak nasabah yang menginginkan transaksi keuangan yang terhindar dari riba, gharar, dan maysir yang dilarang dalam ajaran Islam.

Meskipun demikian, pangsa pasar KPR syariah di Indonesia masih relatif kecil dibandingkan dengan KPR konvensional. Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa hingga tahun 2023, pembiayaan KPR perbankan syariah hanya mencapai sekitar 15% dari total pembiayaan KPR nasional. Kondisi ini mengindikasikan adanya faktor-faktor tertentu yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih KPR syariah sebagai pilihan pembiayaan perumahan mereka.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengidentifikasi berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam pengambilan KPR, diantaranya yaitu: Hadija et al. (2020) menyelidiki pengaruh religiusitas dan lokasi pada keputusan nasabah memilih BRI Syariah untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah. Penelitian ini menggunakan sampel disproporsional dan accidental sampling serta analisis regresi linear berganda. Hasilnya menunjukkan bahwa religiusitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah memilih KPR Syariah. Qarizah & Prabowo (2019) meneliti bauran pemasaran dan keputusan nasabah mengambil KPR Syariah di Bank Jatim Syariah Surabaya. Metode kuantitatif digunakan dengan random sampling dan analisis regresi linear berganda. Temuan menunjukkan bahwa promosi, orang, dan janji berpengaruh signifikan terhadap variabel keputusan nasabah, sedangkan produk, harga, tempat, proses, bukti fisik, dan sabar tidak berpengaruh terhadap keputusan nasabah. Wijayanti & Hidayat (2020) meneliti minat generasi milenial terhadap KPR bank syariah. Penelitian kuantitatif menggunakan data primer dari kuesioner dan di analisis dengan bantuan aplikasi SPSS. Hasilnya menunjukkan religiusitas dan promosi berpengaruh positif terhadap minat dalam Penggunaan produk KPR, sementara reputasi tidak berpengaruh terhadap minat dalam penggunaan produk KPR.

Penelitian ini menjadi penting dan mendesak untuk dilakukan karena beberapa alasan. *Pertama*, pemerintah terus mendorong pertumbuhan perbankan syariah sebagai bagian dari upaya memperkuat sistem keuangan nasional. *Kedua*, terdapat kesenjangan antara kebutuhan perumahan yang terus meningkat dengan keterbatasan akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan. *Ketiga*, pemahaman tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam pengambilan KPR syariah dapat menjadi dasar bagi perbankan syariah dalam merancang produk dan strategi pemasaran yang lebih efektif.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pendapatan, suku bunga (dalam konteks bank syariah merujuk pada tingkat margin/bagi hasil), dan jangka waktu kredit terhadap keputusan nasabah dalam pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Secara spesifik, tujuan penelitian ini adalah: (1) menganalisis pengaruh pendapatan nasabah terhadap keputusan pengambilan KPR syariah; (2) menganalisis pengaruh tingkat margin/bagi hasil terhadap keputusan

pengambilan KPR syariah; (3) menganalisis pengaruh jangka waktu pembiayaan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah; dan (4) menganalisis pengaruh ketiga variabel tersebut secara simultan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah.

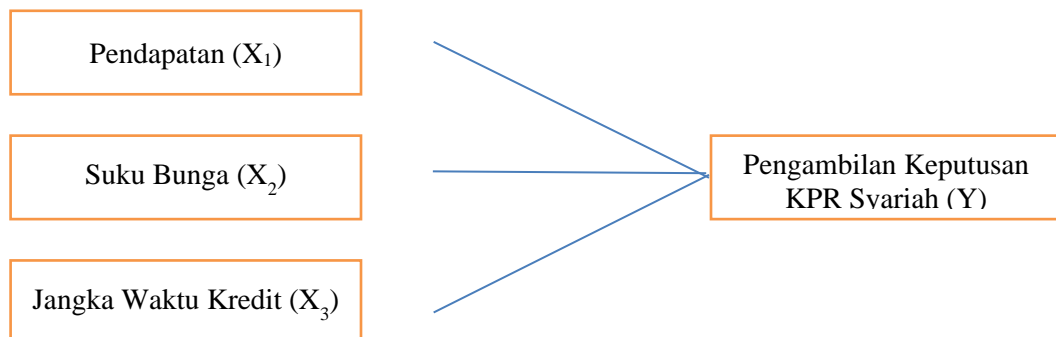
Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei terhadap nasabah KPR bank syariah. Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan analisis regresi berganda untuk menguji hipotesis-hipotesis yang diajukan. Adapun hipotesis yang diuji dalam penelitian ini adalah:

1. H<sub>1</sub>: Pendapatan nasabah berpengaruh positif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.
2. H<sub>2</sub>: Suku Bunga atau Tingkat margin/bagi hasil berpengaruh negatif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.
3. H<sub>3</sub>: Jangka waktu pembiayaan kredit berpengaruh positif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.
4. H<sub>4</sub>: Pendapatan, tingkat margin/bagi hasil, dan jangka waktu pembiayaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan ilmu ekonomi syariah dan perilaku konsumen, serta memberikan kontribusi praktis bagi perbankan syariah dalam merancang produk KPR yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan preferensi nasabah. Selain itu, temuan penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang mendukung perkembangan pembiayaan perumahan berbasis syariah di Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei untuk menganalisis pengaruh pendapatan, suku bunga, dan jangka waktu kredit terhadap keputusan nasabah dalam pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Pendekatan kuantitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan dan mengukur pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara statistik. Metode survei digunakan untuk mengumpulkan data primer dari responden melalui kuesioner terstruktur. Kuesioner disusun dengan menggunakan skala Likert 5 poin (1 = sangat tidak setuju, 2 = tidak setuju, 3 = netral, 4 = setuju, 5 = sangat setuju). Kuesioner didistribusikan baik secara langsung maupun secara online melalui Google Forms.



Penelitian ini menggunakan dua variabel yaitu:

a. Variabel Independen

Variabel independen yang dilambangkan dengan (X) adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahan atau timbulnya variabel dependen (terikat) (Sugiyono, 2010). Selanjutnya Widiyanto (2013) variabel independen merupakan variabel yang mempengaruhi variabel lainnya. Dalam penelitian ini, terdapat tiga variabel independen yang mempengaruhi keputusan pengambilan KPR syariah oleh nasabah. Variabel independen pertama adalah Pendapatan Nasabah ( $X_1$ ), yang merupakan penghasilan rutin bulanan nasabah. Indikatornya meliputi penghasilan utama, penghasilan tambahan, total penghasilan keluarga, dan stabilitas penghasilan, yang diukur dengan skala interval. Variabel kedua adalah Suku Bunga atau Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ ), yang merujuk pada persentase keuntungan bank syariah dari pembiayaan KPR. Indikatornya mencakup persentase margin per tahun, perbandingan dengan bank lain, kejelasan perhitungan margin, dan kestabilan margin, menggunakan skala interval. Variabel ketiga adalah Jangka Waktu Pembiayaan Kredit ( $X_3$ ), yaitu waktu untuk melunasi KPR. Indikatornya termasuk durasi pembiayaan, fleksibilitas, kesesuaian dengan kemampuan finansial, dan opsi perubahan jangka waktu, diukur dengan skala interval.

b. Variabel Dependen

Variabel dependen adalah variabel yang menjadi pusat perhatian utama peneliti. Hakekat sebuah masalah mudah terlihat dengan mengenali berbagai variabel dependen yang digunakan dalam sebuah model. Sugiyono dalam Zulfikar (2016), variabel dependen adalah variabel yang mempengaruhi atau dikenal juga sebagai variabel yang menjadi akibat karena adanya variabel independen. Selanjutnya Widiyanto (2013), menjelaskan bahwa variabel dependen adalah variabel yang keberadaannya dipengaruhi oleh variabel lain. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Keputusan Pengambilan KPR Bank Syariah (Y), yang didefinisikan sebagai pilihan nasabah untuk mengambil pembiayaan KPR pada bank syariah. Indikator yang digunakan meliputi tingkat keyakinan dalam memilih KPR syariah, kesesuaian dengan kebutuhan dan kemampuan finansial, pertimbangan terhadap aspek syariah dalam proses pengambilan keputusan, serta tingkat kepuasan terhadap keputusan yang telah diambil. Variabel ini juga menggunakan skala pengukuran interval.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

1. Uji Validitas

Uji validitas dilakukan untuk memastikan bahwa instrumen penelitian dapat mengukur variabel penelitian dengan tepat. Pengujian validitas dalam penelitian ini menggunakan teknik korelasi Pearson Product Moment dengan membandingkan nilai  $r$  hitung dengan  $r$  tabel pada taraf signifikansi 5%. Dengan jumlah responden ( $n$ ) sebanyak 400, maka nilai  $r$  tabel adalah 0,098.

**Tabel 1. Hasil Uji Validitas**

Variabel	Item	R hitung	R tabel	Keterangan
Pendapatan Nasabah ( $X_1$ )	X <sub>1.1</sub>	0,783	0,098	Valid
	X <sub>1.2</sub>	0,815	0,098	Valid
	X <sub>1.3</sub>	0,842	0,098	Valid
	X <sub>1.4</sub>	0,794	0,098	Valid
Suku Bunga atau Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ )	X <sub>2.1</sub>	0,864	0,098	Valid
	X <sub>2.2</sub>	0,827	0,098	Valid
	X <sub>2.3</sub>	0,785	0,098	Valid
	X <sub>2.4</sub>	0,802	0,098	Valid
Jangka Waktu Pembiayaan Kredit ( $X_3$ )	X <sub>3.1</sub>	0,812	0,098	Valid
	X <sub>3.2</sub>	0,836	0,098	Valid
	X <sub>3.3</sub>	0,857	0,098	Valid
	X <sub>3.4</sub>	0,793	0,098	Valid
Keputusan Pengambilan KPR Syariah (Y)	Y.1	0,834	0,098	Valid
	Y.2	0,851	0,098	Valid
	Y.3	0,875	0,098	Valid
	Y.4	0,828	0,098	Valid

Berdasarkan Tabel 1, semua item pertanyaan memiliki nilai r hitung yang lebih besar dari r tabel (0,098). Dengan demikian, seluruh item pertanyaan dalam kuesioner dinyatakan valid dan dapat digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini.

## 2. Uji reliabilitas

Uji reliabilitas dilakukan untuk menilai konsistensi internal dari instrumen penelitian. Pengujian reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan teknik Cronbach's Alpha dengan kriteria bahwa suatu instrumen dinyatakan reliabel jika memiliki nilai Cronbach's Alpha lebih dari 0,7.

**Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas**

Variabel	Cronbach's Alpha	Kriteria	Keterangan
Pendapatan Nasabah ( $X_1$ )	0,854	> 0,7	Reliabel
Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ )	0,872	> 0,7	Reliabel
Jangka Waktu Pembiayaan ( $X_3$ )	0,865	> 0,7	Reliabel
Keputusan Pengambilan KPR Syariah (Y)	0,887	> 0,7	Reliabel

Berdasarkan Tabel 2, semua variabel penelitian memiliki nilai Cronbach's Alpha lebih dari 0,7. Dengan demikian, seluruh instrumen penelitian dinyatakan reliabel dan konsisten dalam mengukur variabel penelitian.

## Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel independen (pendapatan nasabah, suku bunga atau tingkat margin/bagi hasil, dan jangka waktu pembiayaan) terhadap variabel dependen (keputusan pengambilan KPR syariah).

**Tabel 3. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda**

Variabel	Koefisien Regresi	t hitung	Sig.
Konstanta	3,427	2,345	0,020
Pendapatan Nasabah ( $X_1$ )	0,415	5,847	0,000
Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ )	-0,364	-5,326	0,000
Jangka Waktu Pembiayaan ( $X_3$ )	0,329	4,712	0,000

Berdasarkan Tabel 3, persamaan regresi linear berganda dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$Y = 3,427 + 0,415X_1 - 0,364X_2 + 0,329X_3$$

Interpretasi dari persamaan regresi tersebut adalah:

- a. Konstanta sebesar 3,427 menunjukkan bahwa jika variabel pendapatan nasabah, tingkat margin/bagi hasil, dan jangka waktu pembiayaan bernilai nol, maka keputusan pengambilan KPR syariah adalah sebesar 3,427.
- b. Koefisien regresi pendapatan nasabah ( $X_1$ ) sebesar 0,415 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan pada pendapatan nasabah, maka keputusan pengambilan KPR syariah akan meningkat sebesar 0,415 satuan dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.
- c. Koefisien regresi tingkat margin/bagi hasil ( $X_2$ ) sebesar -0,364 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan pada tingkat margin/bagi hasil, maka keputusan pengambilan KPR syariah akan menurun sebesar 0,364 satuan dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.
- d. Koefisien regresi jangka waktu pembiayaan ( $X_3$ ) sebesar 0,329 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan pada jangka waktu pembiayaan, maka keputusan pengambilan KPR syariah akan meningkat sebesar 0,329 satuan dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

### Hasil Uji Hipotesis

#### 1. Uji t (Uji Parsial)

Uji t dilakukan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan membandingkan nilai t hitung dengan t tabel pada taraf signifikansi 5% dan derajat kebebasan ( $df = n - k - 1 = 400 - 3 - 1 = 396$ ), sehingga diperoleh nilai t tabel sebesar 1,966.

**Tabel 4. Hasil Uji t**

Hipotesis	Variabel	t hitung	t tabel	Sig.
H <sub>1</sub>	Pendapatan Nasabah ( $X_1$ )	5,847	1,966	0,000
H <sub>2</sub>	Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ )	-5,326	1,966	0,000
H <sub>3</sub>	Jangka Waktu Pembiayaan ( $X_3$ )	4,712	1,966	0,000

Berdasarkan Tabel 4, interpretasi hasil uji t adalah sebagai berikut:

- a. Pendapatan nasabah ( $X_1$ ) memiliki nilai t hitung (5,847) > t tabel (1,966) dan nilai signifikansi (0,000) < 0,05. Dengan demikian, H<sub>1</sub> diterima, artinya pendapatan nasabah berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah.
- b. Tingkat margin/bagi hasil ( $X_2$ ) memiliki nilai |t hitung| (|-5,326|) > t tabel (1,966) dan nilai signifikansi (0,000) < 0,05. Dengan demikian, H<sub>2</sub> diterima, artinya tingkat margin/bagi hasil berpengaruh negatif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah.
- c. Jangka waktu pembiayaan ( $X_3$ ) memiliki nilai t hitung (4,712) > t tabel (1,966) dan nilai signifikansi (0,000) < 0,05. Dengan demikian, H<sub>3</sub> diterima, artinya jangka

waktu pembiayaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah.

2. Uji F (Uji Simultan)

Uji F dilakukan untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel pada taraf signifikansi 5% dan derajat kebebasan  $df_1 = k = 3$  dan  $df_2 = n - k - 1 = 400 - 3 - 1 = 396$ , sehingga diperoleh nilai F tabel sebesar 2,627.

**Tabel 5. Hasil Uji F**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F hitung
Regression	425,836	3	141,945	47,382
Residual	1186,164	396	2,995	
Total	1612,000	399		

Berdasarkan Tabel 5, nilai F hitung (47,382) > F tabel (2,627) dan nilai signifikansi (0,000) < 0,05. Dengan demikian,  $H_4$  diterima, artinya pendapatan nasabah, tingkat margin/bagi hasil, dan jangka waktu pembiayaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah.

3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Koefisien determinasi digunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen.

**Tabel 6. Hasil Uji Koefisien Determinasi**

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
0,513	0,264	0,258	1,730

Berdasarkan Tabel 6, nilai koefisien determinasi (Adjusted R Square) sebesar 0,258. Hal ini menunjukkan bahwa variasi variabel keputusan pengambilan KPR syariah dapat dijelaskan oleh variasi variabel pendapatan nasabah, suku bunga (tingkat margin/bagi hasil), dan jangka waktu pembiayaan sebesar 25,8%, sedangkan sisanya sebesar 74,2% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

**HASIL PENELITIAN**

**1. Pengaruh Pendapatan Nasabah Terhadap Keputusan Pengambilan KPR**

Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel Pendapatan Nasabah ( $X_1$ ) memiliki nilai t hitung sebesar 5,847, yang lebih besar dari t tabel sebesar 1,966, serta nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$ . Dengan demikian, secara statistik dapat disimpulkan bahwa pendapatan nasabah berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah. Artinya, semakin tinggi pendapatan yang dimiliki oleh nasabah, maka kecenderungan untuk mengambil pembiayaan KPR syariah juga akan semakin tinggi. Temuan ini sesuai dengan hipotesis penelitian ( $H_1$ ) yang menyatakan bahwa pendapatan nasabah berpengaruh positif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.

Dalam penelitian ini mayoritas responden memiliki pendapatan per bulan antara Rp5.000.000-Rp15.000.000 (71,75%). Dengan tingkat pendapatan tersebut, nasabah cenderung memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk mengambil KPR syariah dengan nilai pembiayaan dan jangka waktu yang sesuai dengan kemampuan mereka. Hal ini juga didukung oleh regulasi perbankan syariah yang menetapkan rasio pembayaran angsuran terhadap pendapatan (Debt Service Ratio/DSR) maksimal 40%, sehingga nasabah dengan pendapatan yang lebih tinggi memiliki ruang yang lebih luas untuk mengambil KPR dengan nilai yang lebih besar.

## **2. Pengaruh Suku Bunga (Tingkat Margin/Bagi Hasil) Terhadap Keputusan Pengambilan KPR**

Pada variabel Suku Bunga atau Tingkat Margin/Bagi Hasil ( $X_2$ ) diperoleh nilai  $t$  hitung sebesar  $-5,326$ , yang secara absolut ( $|-5,326|$ ) lebih besar dari  $t$  tabel ( $1,966$ ), dengan nilai signifikansi  $0,000 < 0,05$ . Hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah. Dengan kata lain, semakin tinggi tingkat margin atau bagi hasil yang ditetapkan bank, maka minat atau kecenderungan nasabah untuk mengambil KPR syariah akan menurun. Temuan ini sesuai dengan hipotesis penelitian ( $H_2$ ) yang menyatakan bahwa tingkat margin/bagi hasil berpengaruh negatif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.

Meskipun bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, margin keuntungan yang diterapkan dalam akad pembiayaan sering dibandingkan dengan suku bunga bank konvensional. Hal ini dikarenakan nasabah masih mempertimbangkan aspek ekonomi dalam pengambilan keputusan. Beberapa nasabah lebih memilih KPR syariah karena stabilitas cicilan yang ditawarkan dalam skema murabahah, di mana besaran angsuran tetap dan tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga. Namun, ada pula yang mempertimbangkan fleksibilitas KPR konvensional yang dapat menyesuaikan suku bunga sesuai kondisi ekonomi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun margin keuntungan bank syariah bukan suku bunga dalam arti konvensional, faktor ini tetap mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih KPR syariah.

## **3. Pengaruh Jangka Waktu Pembiayaan Terhadap Keputusan Pengambilan KPR**

Variabel Jangka Waktu Pembiayaan ( $X_3$ ) memiliki nilai  $t$  hitung sebesar  $4,712$ , lebih besar dari  $t$  tabel ( $1,966$ ), dengan nilai signifikansi  $0,000 < 0,05$ . Hasil ini menunjukkan bahwa jangka waktu pembiayaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah. Artinya, semakin fleksibel dan sesuai jangka waktu pembiayaan yang ditawarkan bank dengan kemampuan nasabah, maka semakin besar pula kemungkinan nasabah mengambil KPR syariah. Temuan ini sesuai dengan hipotesis penelitian ( $H_3$ ) yang menyatakan bahwa jangka waktu pembiayaan berpengaruh positif terhadap keputusan pengambilan KPR pada bank syariah.

## **4. Pengaruh Simultan Pendapatan Nasabah, Suku Bunga (Tingkat Margin/Bagi Hasil), dan Jangka Waktu Pembiayaan Terhadap Keputusan Pengambilan KPR Syariah**

Hasil uji  $F$  menunjukkan bahwa nilai  $F$  hitung sebesar  $47,382$  lebih besar dari  $F$  tabel sebesar  $2,627$ , dengan signifikansi  $0,000 < 0,05$ . Ini berarti ketiga variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pengambilan KPR syariah. Selain itu, dari hasil uji koefisien determinasi diperoleh nilai Adjusted R Square sebesar  $0,258$ , yang berarti  $25,8\%$  variasi keputusan pengambilan KPR syariah dapat dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut (pendapatan nasabah, tingkat margin/bagi hasil, dan jangka waktu pembiayaan), sementara  $74,2\%$  sisanya dipengaruhi oleh variabel lain di luar model penelitian ini. Hal ini mengindikasikan bahwa masih terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi keputusan pengambilan KPR syariah, seperti faktor religiusitas, lokasi perumahan, promosi, pelayanan bank, dan lain-lain.

Meskipun kontribusi ketiga variabel independen dalam penelitian ini hanya sebesar  $25,8\%$ , namun hasil ini menunjukkan bahwa faktor ekonomi tetap menjadi pertimbangan

penting bagi nasabah dalam pengambilan KPR syariah. Hasil penelitian ini juga memperkuat teori perilaku konsumen yang menyatakan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan non-ekonomi.

## **SIMPULAN**

Hasil analisis menunjukkan bahwa pendapatan, suku bunga, dan jangka waktu pembayaran kredit memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan nasabah dalam pengambilan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah. Faktor pendapatan nasabah terbukti menjadi pertimbangan utama karena berkaitan langsung dengan kemampuan membayar angsuran bulanan. Sementara itu, suku bunga yang kompetitif dan menggunakan prinsip bagi hasil (nisbah) sesuai syariah Islam menjadi daya tarik tersendiri dibandingkan bank konvensional, terutama karena memberikan kepastian jumlah angsuran yang tidak berubah selama masa kredit. Jangka waktu pembayaran juga berperan penting dalam pengambilan keputusan karena memungkinkan nasabah menyesuaikan beban angsuran dengan kemampuan finansial jangka panjang. Ketiga faktor ini saling berinteraksi membentuk pertimbangan nasabah dalam memutuskan pengambilan KPR, dengan preferensi pada produk Bank Syariah yang dipandang lebih adil, transparan, dan sesuai dengan keyakinan religius masyarakat Indonesia yang mayoritas Muslim.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Amri, M. A. (2019). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional dan Syariah* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).
- Anggi Rezita Evrilliasari. (2020). (Studi Pada Nasabah Kredit Pemilikan Rumah Kota Malang). *Jurnal Ilmiah*.
- Ciledug, B. K. C., & Rinardi, A. I. Pengaruh Harga, Tingkat Pendapatan, Dan Wom (Word Of Mouth) Terhadap Keputusan Nasabah Dalam Pengambilan KPR.
- Faila Sufa, A. (2021). *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Generasi Milenial Mengambil KPR Syariah* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia).
- Habibi, Y. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pengambilan Produk KPR Syariah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 9(1).
- Khumaisih, I. (2012). ... *Keputusan Nasabah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Di Bank Syariah (Survey Pada Nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang ....* <http://repository.syekhnurjati.ac.id/2433/>

- Maulana, W. (2020). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Dalam Memilih Produk KPR* (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ulee Kareng) (Doctoral dissertation, UIN AR-RANIRY).
- Nugrawati, N. (2020). *Tingkat Suku Bunga dan Pelayanan Nasabah dalam Memilih KPR di PT Bank Mandiri Persero Tbk, KCP Polewali Mandar* (Doctoral dissertation, IAIN Parepare).
- Prasetyo, A. B., & Pudjihardjo, M. (2024). Menganalisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Journal of Development Economic and Social Studies*, 3(4), 1087-1097.
- Pratama, D., & Nasikh, N. (2021). Analisis pengaruh promosi dan margin terhadap keputusan pengambilan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. *Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Pendidikan*, 1(7), 638–647. <https://doi.org/10.17977/um066v1i72021p638-647>
- Sukmawati, E. (2020). Pengaruh Pendapatan Dan Suku Bunga Terhadap Keputusan Pengambilan Kpr Pada Pt Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Prabumulih. *Islamic Banking : Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 5(2), 53–72. <https://doi.org/10.36908/isbank.v5i2.116>
- Taufik, A. N., & Haryono, Y. (2021). Determinan Generasi Y Terhadap Minat Pembelian Rumah Pada KPR Syariah. *IJIEB: Indonesian Journal of Islamic Economics and Business*, 6(1), 1–16. <http://e-journal.lp2m.uinjambi.ac.id/ojp/index.php/ijoeib>
- Wahyuandari, W., & Wati, N. T. (2025, January). Pengaruh Pendapatan Dan Suku Bunga Terhadap Keputusan Pengambilan Kredit Pemilikan Rumah. In *Prosiding Snapma (Seminar Nasional Hasil Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat LPPM UNIPMA)* (Vol. 2).