

**ANALISIS PENGARUH PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN
KPR SYARI'AH TERHADAP PROFITABILITAS BANK
JATIM CABANG SYARI'AH KEDIRI**

SKRIPSI

OLEH
SELAH NURUL MA'RIFAH
NPM. 19.08.0.0328



UNIVERSITAS ISLAM TRIBAKTI (UIT) LIRBOYO KEDIRI
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARI'AH
MEI 2023

**ANALISIS PENGARUH PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN
KPR SYARI'AH TERHADAP PROFITABILITAS BANK
JATIM CABANG SYARI'AH KEDIRI**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Tribakti (UIT) Lirboyo Kediri
untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan program Sarjana Ekonomi

Oleh

Selah Nurul Ma'rifah

NPM 19.08.0.0328

**UNIVERSITAS ISLAM TRIBAKTI (UIT) LIRBOYO KEDIRI
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARI'AH
MEI 2023**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Selah Nurul Ma'rifah
NPM : 190800328
Jurusan/Program Studi : Perbankan Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Ekonomi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Kediri, 30 Mei 2023

Yang membuat pernyataan



Selah Nurul Ma'rifah

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ANALISIS PENGARUH PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN KPR
SYARI'AH TERHADAP PROFITABILITAS BANK JATIM
CABANG SYARI'AH KEDIRI**

SELAH NURUL MA'RIFAH
NPM. 19.08.0.0328

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Kediri, 27 Mei 2023
Pembimbing



(Sutantri, M.E.)
NIDN. 21.01.10.9002

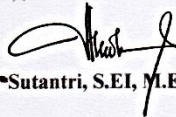
PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN KPR
SYARI'AH TERHADAP PROFITABILITAS BANK JATIM CABANG
SYARI'AH KEDIRI

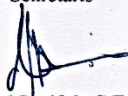
SELAH NURUL MA'RIFAH
NPM. 19.08.0.0328

Telah dimunaqasahkan di depan sidang munaqasah
Universitas Islam Tribakti (UIT) Kediri
Pada Tanggal, 18 Juni 2023

Ketua


Sutantri, S.EI, M.E

Sekretaris

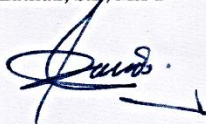

Yunia Dwi Latifah, S.E, M.Pd


Tim Penguji,

1. Penguji Utama
Drs. Jamaludin, M.HI

2. Penguji I
Sutantri, S.E.I, M.E

3. Penguji II
Yunia Dwi Latifah, S.E, M.Pd


(.....)


(.....)


(.....)

Kediri, 18 Juni 2023
Dekan Fakultas Syari'ah dan Ekonomi




Dr. Ahmad Fauzi, L.c, M.H.I

MOTTO

المحافظة على القديم الصالح والأخذ بالجديد الأصح

و الإيجاد بالجديد الأصح¹

“Memelihara tradisi lama yang baik, Mengambil kebiasaan baru yang lebih baik dan menemukan hal baru yang lebih baik”

الفداني, فوائد الجنية¹

HALAMAN PERSEMBAHAN

"Watch your thoughts for they become your words, watch your words for they become your actions, watch your actions for they become your habits, watch your habits for they become your character, watch your character for they become your destiny. What you think you become" ~ Margaret Thatcher.

Risalah ini dipersembahkan untuk *my beloved family* yaitu Ayah, ibu dan adik peneliti. Terima kasih untuk setiap dukungan emosional yang selalu dilimpahkan di setiap momen kehidupan. Proses penulisan skripsi ini membutuhkan perjuangan yang lebih, kesabaran yang hebat dan konsistensi yang tinggi. Untuk itu, rasanya berbohong jika dikatakan bahwa peneliti berhasil menyelesaikannya seorang diri tanpa dukungan orang sekitar.

Pada lembaran ini, peneliti juga ingin menghaturkan rasa terima kasih disertai hormat kepada pihak-pihak yang turut terlibat selama proses penulisan, yaitu:

Untuk Dosen-dosen yang dimintai masukan oleh peneliti, terima kasih atas waktu yang diluangkan dalam membimbing saya menemukan redaksi judul yang tepat dan fokus bahasan yang akan diangkat dalam skripsi ini,

Untuk Ibu Iva Khairil Mala, terima kasih atas waktu, saran dan masukan yang tidak putus diberikan kepada peneliti,

Untuk pemilik printer Epson L3110, terima kasih. Tanpa printer tersebut skripsi ini tidak akan berjalan lancar,

Untuk teman-teman seperjuangan di kelas dan kampus, terima kasih untuk ada dan mau bekerjasama melancarkan jalannya proses penelitian ini.

KATA PENGANTAR
Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat sehat wal ‘afiyat, berkah ilmu dan kekuatan yang luar biasa sehingga penulis mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini membahas tentang Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan KPR syari’ah serta pengaruhnya terhadap profitabilitas di Bank Jatim Cabang Syari’ah Kediri.

Proses penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan berbagai pihak baik dalam segi finansial, arahan dan motivasi. Maka, penulis dalam kesempatan ini mengucapkan terimakasih yang mendalam dan penghargaan kepada yang terhormat:

1. Dr. KH. Reza Ahmad Zahid, Lc. MA. Sebagai Rektor UIT Kediri
2. Bapak Ahmad Fauzi, Lc, MA. Sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi UIT Kediri beserta staf, atas segala kebijaksanaan, perhatian dan dorongan sehingga penulis selesai studi
3. Ibu Sutantri, M.E, Sebagai Kaprodi Perbankan Syari’ah UIT Kediri yang selalu memberikan arahan serta dorongan semangat selama proses pengerjaan skripsi
4. Segenap karyawan dan keluarga besar Bank Jatim Cabang Syari’ah Kediri khususnya Divisi Pembiayaan dan Umum, yang telah menerima dengan baik dan terbuka atas segala informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini
5. Serta seluruh pihak terkait yang telah berkontribusi dalam suksesnya penulisan skripsi ini

Semoga segala kontribusi dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya selama proses penelitian dibalas oleh Allah SWT dengan sebaik-baiknya.

Terakhir, penulis sampaikan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dalam dunia pendidikan dan menjadi bahan evaluasi bagi pembaca serta generasi selanjutnya.
Aamiin.

Kediri, 27 Mei 2023

Selah Nurul Ma'rifah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
.....	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9

D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Hipotesis Penelitian.....	11
F. Definisi Operasional Variabel.....	12
G. Penelitian Terdahulu.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II.....	25
KAJIAN TEORI	25
A. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS).....	25
B. Tinjauan Umum Akad <i>Murabahah</i>	29
1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i> , Rukun dan Syarat	29
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	32
3. Aplikasi <i>Murabahah</i> dalam Perbankan Syari'ah.....	34
4. Risiko dalam Transaksi Akad <i>Murabahah</i>	35
5. Konsep Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>	36
C. Tinjauan Umum Akad <i>Musyarakah</i>	37
1. Pengertian <i>Musyarakah</i> , Rukun dan Syarat.....	37
2. Landasan Hukum Akad <i>Musyarakah</i>	40
3. Bentuk-bentuk <i>Musyarakah</i>	42
4. Aplikasi <i>Musyarakah</i> dalam Perbankan Syari'ah.....	42
5. Manfaat dan Risiko dalam Transaksi Akad <i>Musyarakah</i>	43
6. Konsep Pendapatan Bagi Hasil <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	44

E. Rasio Profitabilitas	48
1. Return On Asset	50
BAB III	53
METODE PENELITIAN.....	53
A. Rancangan penelitian	53
B. Populasi Dan Sampel	54
C. Instrumen Penelitian.....	55
D. Teknik Pengumpulan Data.....	56
E. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data	58
1. Statistik Deskriptif	58
2. Uji Asumsi Klasik.....	59
3. Uji Hipotesis	61
BAB IV	65
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
A. Hasil Penelitian	65
1. Gambaran Umum Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri.....	65
2. Visi-misi Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri.....	67
3. Susunan Pengurus Karyawan Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri.....	67
4. Produk Pembiayaan Bank Jatim Syari'ah.....	69
5. Penyajian Data Penelitian	73

B. Analisis Data	80
1. Uji Statistik Deskriptif	80
2. Uji Asumsi Klasik.....	81
3. Uji Hipotesis	85
C. Pembahasan Penelitian.....	95
BAB V.....	103
PENUTUP.....	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	105

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Definisi Operasional Variabel.....	14
Tabel 1. 2 Keterkaitan Dengan Penelitian Terdahulu	16
Tabel 2. 1 Alur Pembiayaan.....	27
Tabel 2. 2 Kriteria Penilaian Kesehatan Bank (Berdasarkan NPF)	48
Tabel 4. 1 Performa Transaksi Pembiayaan BJS	69
Tabel 4. 2 Fitur KPR Ib Griya Barokah	71
Tabel 4. 3 Perbandingan Skema KPR Ib Murabahah dan MMQ.....	72
Tabel 4. 4 Pendapatan KPR Ib Murabahah dan KPR Ib MMQ.....	73
Tabel 4. 5 Jumlah Transaksi KPR Ib Griya Barokah Periode 2016 - 2022	74
Tabel 4. 6 Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	80
Tabel 4. 7 Hasil Uji Normalitas Data.....	82
Tabel 4. 8 Hasil Uji Multikolinearitas Data	83
Tabel 4. 9 Hasil Uji Auto Korelasi Data	84
Tabel 4. 10 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	85
Tabel 4. 11 Hasil Uji t.....	86
Tabel 4. 12 Hasil Uji f.....	87
Tabel 4. 13 Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	88
Tabel 4. 14 Hasil Uji MRA Persamaan I	89
Tabel 4. 15 Hasil Uji Persamaan I	89
Tabel 4. 16 Hasil Uji MRA Persamaan II	90
Tabel 4. 17 Hasil Uji Persamaan II	90
Tabel 4. 18 Hasil Uji MRA Persamaan III.....	91

Tabel 4. 19 Hasil Uji Persamaan III.....	91
Tabel 4. 20 Hasil Uji MRA Persamaan IV	92
Tabel 4. 21 Hasil Uji Persamaan IV.....	93
Tabel 4. 22 Hasil Uji MRA Persamaan V	94
Tabel 4. 23 Hasil Uji Persamaan V	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1: Data Capaian Bank Jatim 2021	4
Gambar 1. 2: Kerangka Pemikiran.....	12
Gambar 2. 1: Pembiayaan Murabahah	35
Gambar 2. 2: Pembiayaan Musyarakah	43
Gambar 4. 1: Struktur Pengurus Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri.....	68
Gambar 4. 2: Pendapatan KPR Ib Murabahah BJS	76
Gambar 4. 3: Pendapatan Bagi Hasil KPR Ib MMQ BJS.....	77
Gambar 4. 4: Data NPF BJS periode 2016 - 2022	78
Gambar 4. 5: Data ROA BJS periode 2016 - 2022	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Permohonan Izin Penelitian Skripsi.....	112
Lampiran 2: Surat Persetujuan Penelitian Skripsi.....	113
Lampiran 3: Surat Permohonan Bimbingan Skripsi	114
Lampiran 4: Catatan Bimbingan	115
Lampiran 5: Daftar Narasumber	116
Lampiran 6: Pedoman Wawancara Semi Terstruktur	117
Lampiran 7: Hasil Uji MRA	120

ABSTRAK

MA'RIFAH, SELAH NURUL. 2023: *Analisis Pengaruh Pemilihan Akad Pembiayaan KPR Syari'ah Terhadap Profitabilitas Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri*, Perbankan Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Ekonomi, Universitas Islam Tribakti Lirboyo Kediri, Dosen Pembimbing Sutantri S.EI, M.E.

Kata Kunci: KPRS, Murabahah, MMQ, NPF, ROA

Penelitian ini berangkat dari urgensi konsep ekonomi yang ramah, kuat dan komprehensif yaitu sistem ekonomi syari'ah. Bank Syari'ah merupakan tonggak kemajuan dari sistem tersebut. Aktifitas bank syari'ah dalam menghasilkan keuntungan diperoleh melalui kegiatan pembiayaan. Produk pembiayaan yang paling produktif salah satunya adalah KPR Syari'ah. Aplikasi KPRS di Bank Jatim Syari'ah menggunakan dua akad yaitu Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Perbedaan akad memiliki hasil performa yang berbeda terhadap pelaksanaan KPR Syari'ah termasuk dalam hal profitabilitas. Lalu, manakah akad yang berpotensi lebih *profitable* bagi Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri?

Tujuan penelitian ini untuk mendeskripsikan: (1) pengaruh KPR Murabahah terhadap profitabilitas Bank Jatim Cabang Syari'ah (BJS) Kediri. (2) pengaruh KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri. (3) pengaruh NPF memoderasi antara KPR Murabahah dan profitabilitas BJS Kediri. (4) pengaruh NPF memoderasi antara KPR MMQ dan profitabilitas BJS Kediri. (5) Mengetahui perbandingan efektivitas KPR Murabahah dan KPR MMQ dalam meningkatkan profitabilitas BJS Kediri.

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif deskriptif. Pembahasan bersifat teoritis dan empirik serta disediakan hasil analisis sebagaimana keadaan sebenarnya di lapangan. Sampel berjumlah 28 yang berasal dari laporan kinerja dan keuangan periode 2016 – 2022. Sumber data adalah primer dan sekunder. Pengumpulan data menggunakan teknik dokumentasi, observasi dan wawancara. Teknik pengolahan dan analisis data yang digunakan adalah Uji t, Uji f dan *Moderated Regression Analysis (MRA)* dengan bantuan *Software SPSS 29.0 for Window*.

Hasil penelitian, yaitu: (1) pembiayaan KPR Ib Murabahah tidak berpengaruh terhadap profitabilitas BJS Kediri. (2) pembiayaan KPR Ib MMQ berpengaruh terhadap profitabilitas BJS Kediri. (3) NPF mampu memoderasi pengaruh pembiayaan KPR Ib Murabahah terhadap profitabilitas BJS Kediri. (4) NPF tidak mampu memoderasi pengaruh pembiayaan KPR Ib MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri. (5) Akad MMQ lebih efektif terhadap profitabilitas BJS Kediri. Penelitian ini menemukan bahwa skema MMQ adalah akad KPR yang memiliki potensi profit yang besar namun memerlukan perhatian lebih dalam beberapa aspek seperti promosi dan sistem pencatatan sebagai jembatan untuk mendukung upaya meningkatkan profit di Bank Syari'ah