

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga-lembaga keuangan menjadi suatu lembaga yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan manusia. Di masa modern saat ini lembaga-lembaga keuangan sengaja didirikan untuk memenuhi kebutuhan manusia (*Human Need*). Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan dalam peredaran uang (Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967), kemudian didefinisikan menjadi badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dana yang terkumpul tersebut ke masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.¹

Di Indonesia terdapat dua jenis bank yang beroperasi yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi dan tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang

¹ I Wayan Sudirman, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), 10.

meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.²

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia merupakan suatu perwujudan dari permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa keuangan yang sehat, juga memenuhi prinsip-prinsip syariah.³ Fungsi dari bank syariah sama halnya dengan bank konvensional yaitu menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat. Penyaluran dana bank syariah dapat dilakukan dengan cara melakukan pembiayaan.

Dewasa ini bank syariah menjadi salah satu sektor industri yang berkembang pesat di Indonesia. Hal ini terbukti dengan semakin meningkatnya aset perbankan syariah di Indonesia yang kini sudah mencapai Rp 168 triliun pada September 2012. Angka tersebut ternyata telah tumbuh 37% secara tahunan.⁴ Dengan semakin berkembangnya aset perbankan syariah setiap tahunnya, bukan tidak mungkin juga akan menumbuhkan kesejahteraan masyarakat dalam negeri sendiri dengan memaksimalkan peran dari bank syariah dengan melihat bertumbuhnya pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak

²Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2011), 31.

³Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), 3.

⁴Herdaru Purnomo, "Aset Perbankan Syariah Capai Rp 168 Triliun", dalam <http://finance.detik.com/read/2012/10/28/165139/2074360/5/aset-perbankan-syariah-capai-rp-168-triliun> diakses pada hari Selasa, 16 Januari 2018 jam 08.30

yang memerlukan pembiayaan baik untuk komersial maupun nonkomersial atau menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Tugas pokok ini diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008. Penyaluran pembiayaan merupakan salah satu bisnis utama yang menjadi sumber pendapatan utama bank syariah.⁵ Dalam melakukan pembiayaan bank syariah harus menerapkan dua prinsip mendasar. Pertama, prinsip keadilan yaitu pembiayaan harus saling menguntungkan baik bagi pihak pengguna dana maupun pihak penyedia dana. Kedua, prinsip kepercayaan, yang merupakan landasan dalam menentukan persetujuan pembiayaan yang diberikan

Bank syariah salah satu fungsinya adalah sebagai penyalur dana bagi pihak yang membutuhkan. Secara umum produk-produk pembiayaan pada perbankan syariah dikelompokkan kedalam dua kelompok yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.⁶ Alokasi penyaluran pembiayaan terjadi baik dalam bentuk pembiayaan sektor-sektor seperti sektor usaha, produksi dan sektor properti.

Dalam sektor properti terdapat beberapa jenis pembiayaan seperti pembiayaan apartemen dan perumahan. Pembiayaan rumah diadakan karena banyak masyarakat yang tidak sanggup untuk membeli rumah secara tunai. Saat ini banyak perbankan yang telah menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) di

⁵Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta Pusat: Pt Gramedia Pustaka Utama, 2015), 2.

⁶<http://karyatulisilmiah.com/pembiayaan-pada-bank-syariah/diakses> pada hari Rabu, 04 Oktober 2017 jam 15:46 WIB

seluruh Indonesia. Namun terdapat tiga bank yang memiliki penyerapan KPR terbesar hingga Juni 2016, yakni Bank Tabungan Negara (BTN), BRI Syariah, dan Bank Papua.⁷

PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk, merupakan bank yang fokus pada pembiayaan perumahan. Pada tahun 1974, perseroan ditunjuk pemerintah sebagai satu satunya institusi yang menyalurkan kredit pemilikan rumah bagi golongan masyarakat menengah ke bawah. Saat ini, perseroan fokus pada pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yakni perbankan konsumen, perbankan komersial dan perbankan syariah. Pada tahun 2015 perseroan berperan penting dalam membantu program pemerintah: Sejuta Rumah Untuk Rakyat, perseroan telah ditunjuk sebagai salah satu bank yang mendukung program pemerintah melalui pembiayaan KPR.⁸

Bank Tabungan Negara syariah yang merupakan unit usaha syariah dari Bank Tabungan Negara menawarkan produk pembiayaan dengan skema akad murabahah dan akad istishna. Perkembangan pembiayaan perumahan di Bank Tabungan Negara (BTN) yang terjadi peningkatan setiap tahunnya didominasi oleh segmen pembiayaan konsumen. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh KPR BTN Sejahtera IB yang selalu mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. KPR BTN Sejahtera IB merupakan pembiayaan untuk rumah subsidi yang

⁷<http://www.propertynbank.com/btn-eksekutor-terbesar-pembiayaan-perumahan/> diakses pada hari Kamis 5 Oktober 2017 jam 08.10 WIB

⁸[http://annualreport.id/perusahaan/PT%20BANK%20TABUNGAN%20NEGARA%\(PERSERO\),%Tbk](http://annualreport.id/perusahaan/PT%20BANK%20TABUNGAN%20NEGARA%(PERSERO),%Tbk) (diakses pada Kamis 5 Oktober 2017 jam 09:14 WIB)

memiliki permintaan tinggi dari masyarakat yang berpenghasilan rendah dan disalurkan untuk mendukung Program Sejuta Rumah Pemerintah. Perkembangan pembiayaan tersebut dapat terlihat pada tabel 1.1 yang mengalami peningkatan dari tahun 2013-2016

Tabel 1.1
Pelimpahan Pembiayaan Konsumer Tahun 2013-2016

Jenis Pembiayaan	2013	2014	2015	2016
KPR Sejahtera Tapak IB	487.907	615.797	1.052.340	1.719.354
KPR SSM Tapak IB	-	-	-	223.543
KPR SSM Susun IB	-	-	-	943
KPR Platinum IB	854.397	914.273	1.026.178	1.196.310
KPR Indent IB	164.641	146.362	183.041	394.257
Pembiayaan Bangun Rumah IB	37.265	27.870	32.695	24.209
Pembiayaan PUMP Jamsoste IB	10.140	3.130	2.835	-
Pembiayaan Kendaraan Bermotor IB	3.864	3.316	3.480	4.109
Pembiayaan Gadai IB	44.889	4.611	2.552	2.112
Pembiayaan Multijasa iB	9.987	5.435	12.149	18.832

(Sumber : Annual Report Bank Tabungan Negara)

Jenis Pembiayaan	2013	2014	2015	2016
Pembiayaan Multimanfaat iB	107.510	106.820	98.301	83.184
Pembiayaan Talangan Haji iB	117.196	57.196	48.252	-
Total	1.837.796	1.885.120	2.451.823	3.666.853

(Sumber : Annual Report Bank Tabungan Negara)

Tabel 1.1 terlihat perkembangan pembiayaan pada pembiayaan konsumen yang merupakan pembiayaan rumah mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Total pembiayaan konsumen di tahun 2013 sebesar 1.837.796, dilanjutkan dengan mengalami peningkatan di tahun 2014 sebesar 1.885.120 dan di tahun 2015 sebesar 2.451.823. hingga mengalami kenaikan drastis di tahun 2016 sebesar 3.666.853.

Keuntungan yang diperoleh bank ditentukan oleh banyak pembiayaan yang disalurkan dan jika pembiayaan terus meningkat akan berdampak pada profitabilitas bank. Profitabilitas suatu bank merupakan gambaran tentang kemampuan bank menghasilkan laba. Pada sektor perbankan, profitabilitas digunakan untuk mengukur kinerja bank tersebut dan merupakan pertahanan yang utama dalam bank terhadap kerugian yang tidak terduga.

Tabel 1.2
Rasio Profitabilitas tahun 2013-2016 (%)

KETERANGAN	2013	2014	2015	2016
ROA	1,79	1,14	1,61	1,76
ROE	16,05	10,95	16,84	18,35
NIM	5,44	4,47	4,87	4,98

(sumber : Annual Report Bank Tabungan Negara)

Dilihat dari tabel 1.2 terjadi peningkatan dan penurunan, penurunan terjadi dari tahun 2013-2014 rasio-rasio seperti ROA, ROE, dan NIM mengalami penurunan pada tahun 2014.

Pembiayaan merupakan salah satu sumber pendapatan bank, masyarakat saat ini banyak yang membutuhkan pembiayaan baik untuk perumahan maupun sektor lainnya. Keuntungan yang akan didapat bank syariah yaitu semakin meningkatnya aset serta kenaikan pada profitabilitas. Didalam menyalurkan pembiayaan bank syariah harus memperhatikan akibatnya jika terus menerus menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Kerugian dalam hal pembiayaan biasanya disebabkan oleh kredit macet yaitu pihak peminjam tidak dapat membayar tagihan tepat waktu. Jika semakin banyak terjadi pembiayaan bermasalah maka keuntungan atau profit yang didapat sebuah bank akan berkurang. Pembiayaan di Bank Tabungan Negara mengalami peningkatan dari tahun ke tahun akan tetapi hal tersebut tidak dibarengi dengan peningkatan profit, profitabilitas bank tabungan negara mengalami penurunan pada tahun 2014. Dari uraian latar belakang dan permasalahan diatas penulis tertarik mengambil judul **PENGARUH PEMBIAYAAN KPR BTN Sejahtera iB TERHADAP PROFITABILITAS Pada Bank BTN Syariah Tahun 2010-2015.**

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan penelitian yang penulis ajukan ini dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut:

1. Kredit macet atau pembiayaan bermasalah akibat tidak dapat melunasi pinjaman.
2. Profitabilitas Bank yang naik turun dari tahun 2013-2015
3. Rendahnya pembiayaan modal kerja dengan skema akad murabahah pada Bank BTN
4. Peningkatan dalam hal pembiayaan kebanyakan pada pembiayaan Konsumer
5. Manajemen sistem monitoring kinerja kolektabilitas debitur yang belum efektif

C. Pembatasan Masalah

Agar pembahasan penelitian ini tidak terlalu meluas dan agar penelitian ini terarah maka penulis membatasi penelitian ini sebagai berikut :

1. Data yang digunakan adalah Laporan Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah periode 2010-2015
2. Bank yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara Syariah.
3. Profitabilitas yang digunakan fokus pada *Return On Assets* (ROA)

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang, identifikasi masalah dan batasan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB pada Profitabilitas Bank BTN Syariah ?
2. Seberapa besar pengaruh Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB berpengaruh pada Profitabilitas Bank BTN Syariah?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui pengaruh Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB terhadap Profitabilitas Bank BTN Syariah
2. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB tersebut terhadap Profitabilitas Bank BTN Syariah

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagi Penulis

Untuk memperdalam wawasan dan pengetahuan penulis tentang praktik manajemen perbankan syariah khususnya tentang masalah pembiayaan pemilikan rumah.

b. Bagi Akademik

Untuk menambah kepustakaan di bidang manajemen perbankan syariah dan dapat dijadikan sebagai bahan bacaan untuk menambah wawasan pengetahuan tentang pembiayaan perbankan syariah terhadap profitabilitas.

c. Bagi Masyarakat

Memberikan kontribusi positif dalam rangka menyediakan informasi tentang pembiayaan perumahan dan mensosialisasikanya kepada masyarakat.

G. Kerangka Pemikiran

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahannya. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.⁹

Bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Sebagaimana telah ditegaskan dalam UU Perbankan Syariah bahwa kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah

⁹ Ismail , *Perbankan Syariah*, 32.

meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim.¹⁰

Penyaluran dana di bank syariah tidak disebut kredit melainkan pembiayaan, dana yang bersumber dari modal dan dana masyarakat berupa tabungan, giro, dan deposito disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan sesuai dengan produk dan kebutuhannya.¹¹

Salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli dikembangkan oleh bank syariah adalah tiga akad yaitu al-murabahah, al-istishna, dan as-salam. Masing masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda. Return atas pembiayaan jual beli berasal dari selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut dengan margin keuntungan.¹²

Akad murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan

¹⁰ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 132.

¹¹ Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 61-62.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah*, 135.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sesuai keuntungan yang disepakati.¹³

Akad murabahah digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan seperti konsumsi, persediaan barang dagangan, bahan baku atau bahan pembantu produksi, barang modal dan asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui bank.

Kredit Konsumsi adalah kredit yang digunakan dalam rangka pengadaan barang atau jasa untuk tujuan konsumsi, dan bukan sebagai barang modal dalam kegiatan usaha nasabah. Penggunaan kredit ini, misalnya untuk pembelian mobil, rumah, dan barang-barang konsumsi yang lain.¹⁴ Kredit pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan jual beli rumah yang berada di Bank Syariah. KPR adalah bagian dari fasilitas bank untuk membeli rumah dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit dari bank. KPR sangat menguntungkan bagi nasabah karena dapat membeli rumah dengan cara mencicil.

KPR BTN Sejahtera iB merupakan pembiayaan untuk rumah subsidi yang memiliki permintaan tinggi dari masyarakat berpenghasilan rendah, dan disalurkan untuk mendukung Program Sejuta Rumah Pemerintah. KPR BTN Sejahtera IB adalah pembiayaan konsumen dari Bank Tabungan Negara Syariah yang selalu mengalami peningkatan dalam hal menyalurkan pembiayaan. KPR

¹³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 200.

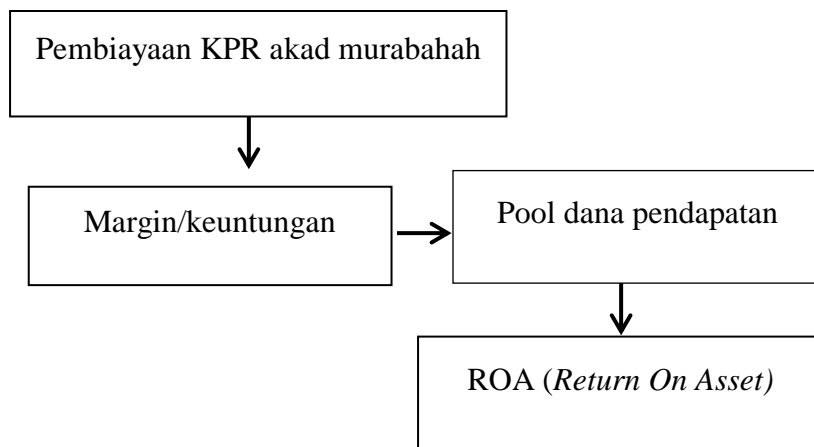
¹⁴ Totok Budisantoso dan Nuritomo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 150.

BTN Sejahtera iB, sebagai pembiayaan perumahan untuk nasabah kategori berpenghasilan rendah. KPR ini disepakati dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli.¹⁵

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (profitabilitas) pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham yang tertentu. Ada tiga rasio yang sering dibicarakan, yaitu *Profit Margin*, *Return On Total Asset (ROA)*, dan *Return On Equity (ROE)*.¹⁶

Untuk menggambarkan kesimpulan pada kerangka pemikiran ini, dapat dilihat dengan gambar skema pembiayaan pemilikan rumah dan profitabilitas bank seperti pada gambar 1.1.

Gambar 1.1
Hubungan antara Pembiayaan KPR akad Murabahah terhadap ROA



Sumber: Muhamad, Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta, UPP AMP YKPN, 2002, 96

¹⁵<https://mediun.com/@kreditkpr/kpr-btn-syariah-940e5613d5be> (diakses pada Sabtu 25 November 2017 jam 13:18 WIB)

¹⁶ Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim, *Analisis Laporan Keuangan*, (Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan, 2012), 81.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan hasil penulisan yang terstruktur dan sesuai dengan kaidah penulisan, maka sistematika penulisan ini disusun sebagai berikut :

Bab ke satu Pendahuluan, membahas tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, penelitian terdahulu, hipotesis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab ke dua Kajian Teoritis, bab ini meliputi landasan teori terkait Pembiayaan KPR BTN dan Profitabilitas Bank.

Bab ke tiga Metodologi Penelitian, bab ini meliputi jenis penelitian populasi dan sampel, operasional variabel, data dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab keempat Hasil penelitian dan pembahasan, bab ini menjelaskan hasil penelitian dari analisis data yang digunakan dalam penelitian.

Bab kelima Penutup, bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari pembahasan yang ditulis oleh peneliti dan saran-saran.