

**KINERJA KEUANGAN BANK TABUNGAN NEGARA  
SYARIAH CABANG KENDARI PADA PRODUK  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
TAHUN 2019-2021**



**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat meraih Gelar Sarjana  
Ekonomi pada Program Studi Perbankan Syariah

**OLEH :**

**PARA NUR FITRIANI**

**NIM : 17050102085**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI  
2022**

**KINERJA KEUANGAN BANK TABUNGAN NEGARA  
SYARIAH CABANG KENDARI PADA PRODUK  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
TAHUN 2019-2021**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Mengikuti Syarat Seminar Skripsi  
Pada Program Studi Perbankan Syariah**

**OLEH :**

**PARA NUR FITRIANI  
NIM : 17050102085**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI  
2022**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI  
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Sultan Qaimuddin No. 17 Kelurahan Baruga, Kendari Sulawesi Tenggara  
Telp/Fax. (0401) 3193710/ 3193710  
email : iainkendari@yahoo.co.id website : http://iainkendari.ac.id

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Skrripsi dengan Judul **"KINERJA KEUANGAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG KENDARI PADA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAHUN 2019-2021"** yang ditulis oleh **PARA NUR FITRIANI NIM. 17050102085** Mahasiswa Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas **Ekonomi dan Bisnis Islam** IAIN Kendari, telah diuji dan dipresentasikan dalam **Ujian Skripsi** yang diselenggarakan pada hari **Selasa tanggal 08 November 2022** dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar **(SE)**.

**Dewan Penguji Skripsi**

Ketua	:	<b>Dr. H. Rusdin Muhalling M.El</b>	(.....  .....)
Sekretaris	:	<b>Dr. Sodiman S.Fil.I., M.Ag.</b>	(.....  .....)
Anggota1	:	<b>Adzil Arsyi Sabana SE, ME</b>	(.....  .....)
Anggota2	:	<b>Nurjannah, S.Kom., M.Pd.</b>	(.....  .....)

Kendari, 03 Juni 2024  
Dekan  
  
**Dr. Muhammad Hadi, M.H.I.**  
NIP: 197508152009011011

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
KENDARI

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

Dengan ini menyatakan bahwa segala informasi dalam skripsi ini berjudul "Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021" dibawah bimbingan Dr.H.Rusdin.Muhalling,M.EI dan Sodiman M.Ag telah diperoleh dan disajikan sesuai dengan peraturan akademik dan kode etik IAIN Kendari. Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam penulisan Skripsi ini tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi.Semua sumber rujukan yang digunakan dalam skripsi ini telah disebutkan di dalam daftar pustaka. Dengan penuh kesadaran saya menyatakan bahwa skripsi merupakan duplikat, tiruan, plagiat, dan atau dibuatkan oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum

Kendari, 31 Oktober 2023

**Para Nur Fitriani**

Nim: 17050102085

**PERYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai silvitas akademik Institut Agama Islam Negri Kendari, Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Para Nur Fitriani

Nim : 17050102085

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Jenis Karya : Skripsi


Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negri Kendari Hak Bebas Royalty Noneklusif (*Non-Excelutif Royalty- Fee Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**‘Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari  
Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021’**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).Dengan hak bebas royalty noneklusif ini Institut Agama Islam Negri Kendari berhak menyimpan.Menggalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : kendari

Pada 31 Oktober 2023



**Para Nur Fitriani**



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ

عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَالصَّحْبَةِ أَجْمَعِينَ  
أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah puji syukur merupakan kata yang patut dipanjatkan atas kehadiran Allah swt, karena atas limpahan rahmat, karunia dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan hasil penelitian ini, sholawat serta salam tak lupa penulis haturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW serta keluarga, para sahabat, tabi'in, tabi'ut tabiin yang telah membawa peradaban manusia dari alam kegelapan menuju alam yang penuh dengan cahaya seperti sekarang ini.

Penulisan hasil penelitian dengan judul **“Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021”**

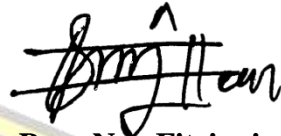
Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan hasil penelitian ini banyak kesulitan dan hambatan yang telah dihadapi. Dalam mengatasinya penulis tidak dapat mengatasinya sendiri tanpa bantuan dari orang lain. Atas bantuan yang telah diberikan selama penyusunan hasil ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih terutama kepada kedua orang tua saya bapak Burhanuddin M. dan Ibu Ratna atas segala yang telah diberikan, cintanya, kasihnya, kesabaran, serta doa yang telah mengiringi penulis sampai saat ini. Dengan segala

ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

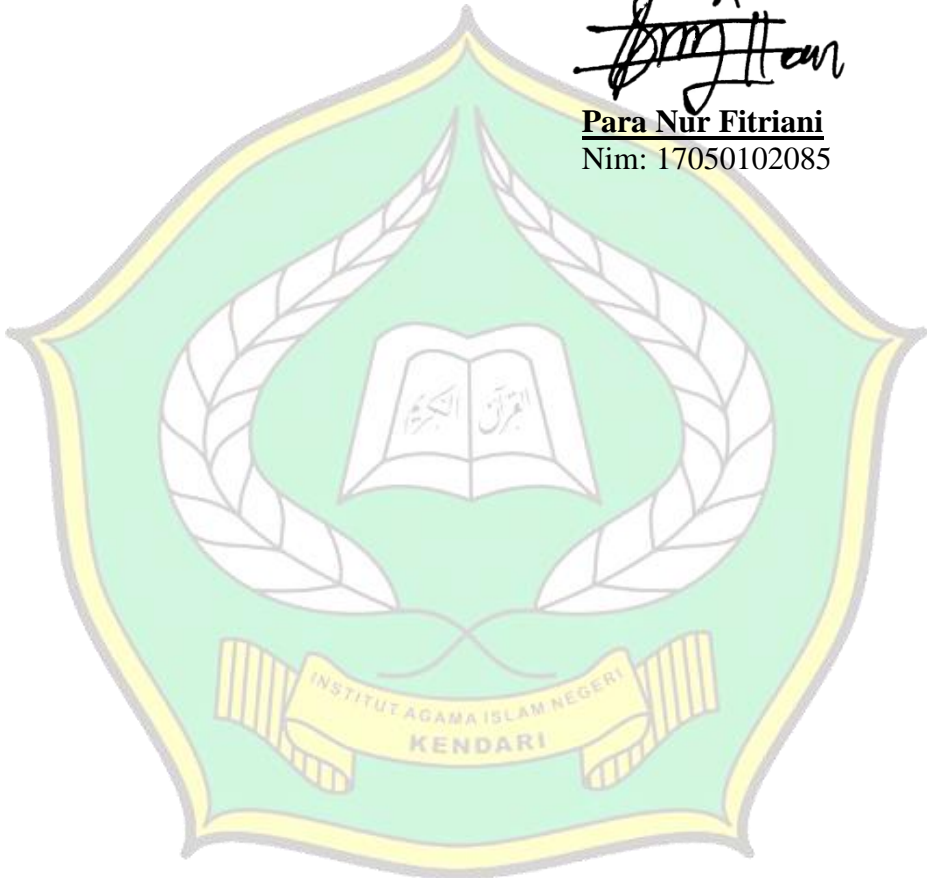
1. Rektor IAIN Kendari Prof. Dr. Faizah Binti Awad, M.Pd yang telah memberikan dukungan sarana dan fasilitas serta kebijakan yang mendukung penyelesaian studi penulis.
2. Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN kendari bapak Dr. H. Rusdin Muhalling, M.EI yang telah memberikan dukungan.
3. Ketua Program Studi Perbankan Syariah Ibu Nurjannah, S.Kom, M.Pd yang telah melayani kami.
4. Pembimbing I bapak Dr. H. Rusdin Muhalling, M.E.I. dan Pembimbing II bapak Sodiman, M.Ag.yang telah bersedia meluangkan waktunya dengan penuh ketekunan memberikan bimbingan dan sumbangsih pemikiran kepada penulis dalam menyelesaikan hasil ini.
5. Kepada Penguji I bapak Adzil Arsyi Sabana, S.E., M.E. dan Penguji II ibu Nurjannah, S.KOM., M.Pd. yang telah bersedia menjadi penguji pada hasil penelitian dan sumbangsih pemikiran kepada penulis dalam menyelesaikan hasil ini.
6. Kepada seluruh Dosen serta Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak memberikan kemudahan dalam segala urusan saya.
7. Kepada kepala perpustakaan IAIN Kendari yang telah menyediakan fasilitas studi perpustakaan.

8. Teman-teman Hakfian Indah F, Ade Sendi Ramania dan seluruh angkatan 2017 Program Studi Perbankan Syariah. Terimakasih banyak atas dukungan selama ini.

Kendari, 31 Oktober 2023



**Para Nur Fitriani**  
Nim: 17050102085





## ABSTRAK

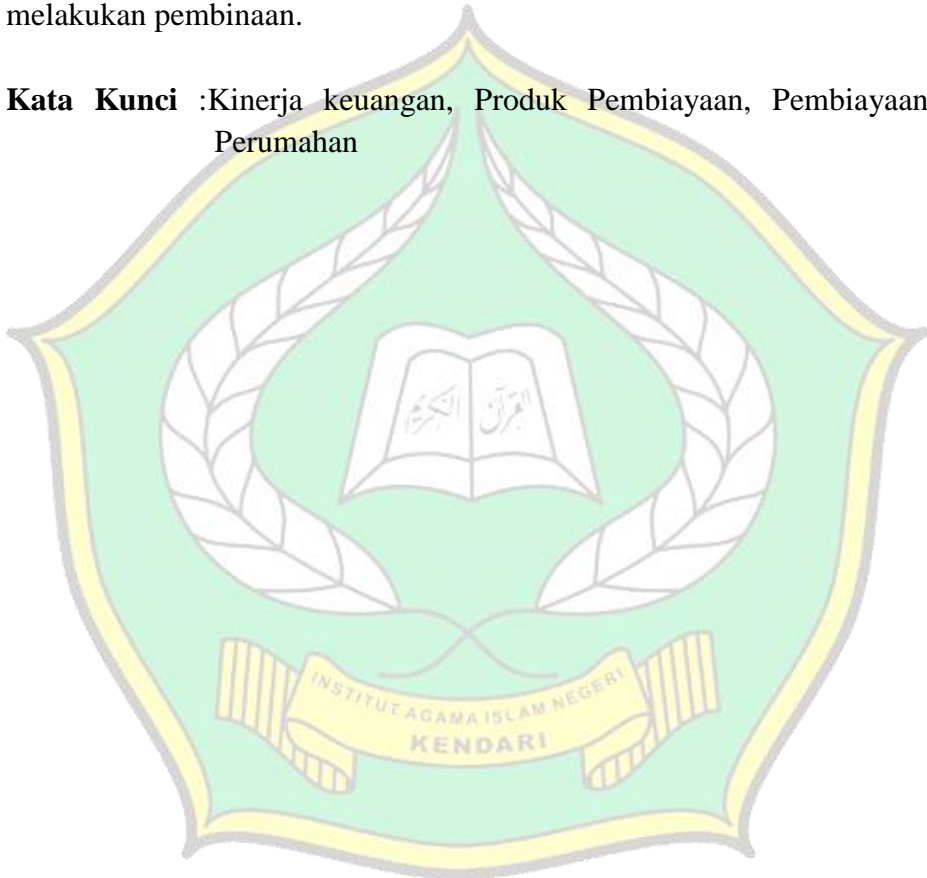
**Para Nur Fitriani, NIM : 17050102085. Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Kendari Tahun 2019-2021 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Kendari melalui pembimbing I bapak Dr. H. Rusdin Muhalling,M.EI dan pembimbing II Sodiman M.Ag**

---

Kinerja keuangan Bank Syariah menjadi cerminan hasil kegiatan operasional dalam periode waktu tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui; 1) Apa faktor- faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021, 2) Bagaimana kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode wawancara, observasi dan dokumentasi kepada pihak bank dan nasabah pada bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : 1) Faktor- faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan yaitu: 1. Faktor internal terkait dengan ketersediaan SDI (Sumber Daya Insan), TIE, (Teknologi Informai), Dan SDM (Sumber Daya Manusia). Ketika ini dikembangkan prosesnya lebih cepat terkait dengan proses pembiayaan perumahan. 2. Faktor eksternal ada beberapa hal misalkan faktor iklim /cuaca . kondisi hujan sekarang ini membuat kesulitan para pengembang developer perumahan jadi ketika mereka lambat membangun itu juga akan lambat meratakan atau menjual rumahnya, kemudian kenaikan harga-harga barang material turunan seperti semen, besi itu juga mempengaruhi akhirnya harga jualnya meningkat. Untuk penerapannya akan lebih sulit. 2) Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan untuk kinerja

keuanganya periode juni menghasilkan yang positif. Berdasarkan data dari BPS per-bulan maret marketser Bank BTN Syariah Di Kota Kendari khususnya itu sebesar 26% dari total untuk pembiayaan KPR, jadi semua Bank kami berhasil meraih marketser sebesar 26% jadi kalo dilohat dari kinerja keuanganya untuk saat ini cukup baik dalam pembiayaan KPR.. upaya penagananyaa pembiayaan KPR yaitu melakukan pembinaan.

**Kata Kunci** :Kinerja keuangan, Produk Pembiayaan, Pembiayaan Perumahan



## ABSTRACT

**Para Nur Fitriani, NIM : 17050102085. *Financial performance of the Islamic state savings Bank Kendari on Branch Housing Financing products inKendari year 2019-2021 Faculty of Islamic Economics and business, kendari state Islamic institute through mentorI Mr. Dr. H. Rusdin Muhalling M.EI andadvisor Sodiman M.Ag***

---

*The financial performance of islamic Banks is a reflection of the results of operational activities within a certain period of time. The purpose of this study is to find out; 1). What are the factors that affect the financial performance of Bank BTN Syariah Kendari Branch on housing finance products, 2) How is the financial performance of Bank BTN Syariah Kendari branch in housing financing products. The method used in this study is the method of intetrviews, observation, and documentation to the Bank and costumers at the savings Bank country Syariah Kendari Branch The results of this study show halves 1. The factors that affect financial performance are: 1) internal factors related to the availability of SDI (Human Resources), TIE, (Infraction Technology), and HR (Human Resources) This Projecis being developed more quickly releted to the housing financing proses 2. There are several external factors, for example weather climate factors, rain jungs curently making it difficult for the miners housing developers, so whwn they are slow to build itt, they will also be slow to flatten or sell their house, then the price increase for derivative material goods such as cement, stale, will eventually increase the selling price. 12) kids finance of Bank BTN syariah kendari branch in housing finance products for the june period cashiers produced positive ones based on data from BPS per month of march mariat of Bank BTN syariah D. said kendari kuya of 26% of the total for mortgage financing*

so our bank has a mariat rule of 26% , so whwn viewed from a financial perspective, for the time being, al is quite good at paying for mortgages.

**Keywords:** *Financial performance, Financing Product, Housing Finance*



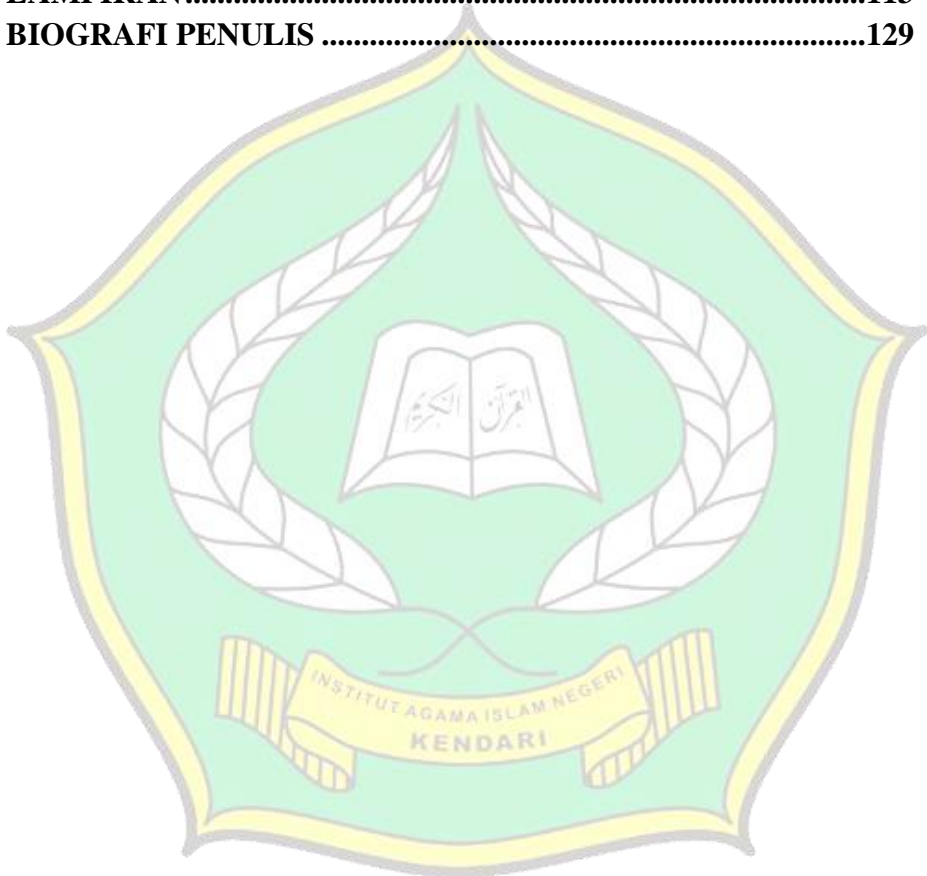
## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACK.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR TRANSLITERASI.....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Fokus Penelitian .....	5
1.3. Rumusan Masalah .....	6
1.4. Tujuan Penelitian.....	6
1.5. Manfaat Penelitian.....	7
1.6. Definisi Operasional.....	7
1.7. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Penelitian Terdahulu .....	11
2.2. Landasan Teori .....	19
2.2.1. Kinerja Keuangan Bank Syariah .....	19
2.2.2. Pembiayaan Perumahan Berdasarkan Syariah .....	26
2.3. Kerangka Pikir.....	40
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
3.1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian .....	43
3.2. Waktu Dan Tempat Penelitian .....	43
3.3. Data Dan Sumber Data.....	43



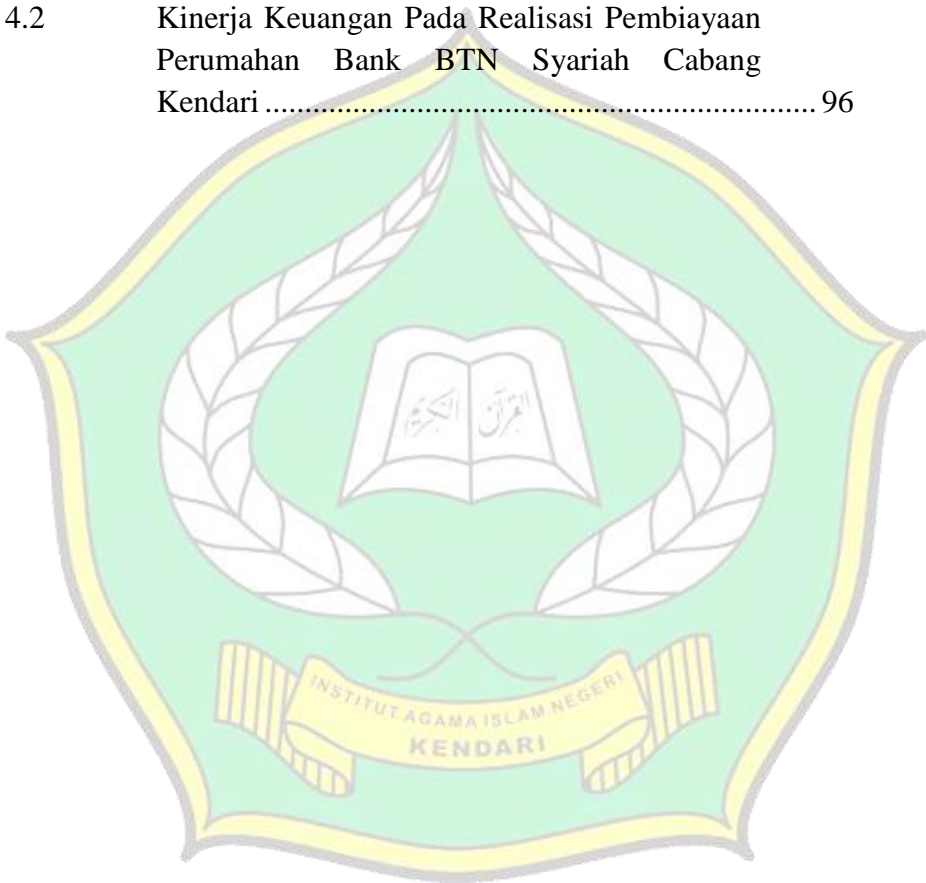
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	44
3.5. Teknik Analisis Data .....	46
3.6. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data .....	46
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
4.1. Hasil Penelitian .....	47
4.1.1. Gambaran Umum Bank BTN Syariah .....	47
4.1.2. Tujuan Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Kendari .....	49
4.1.3. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Kendari .....	49
4.1.4. Produk Perbankan Syariah Di Bidang Penghimpun Dana Masyarakat .....	50
4.1.5. Produk Perbankan Syariah Di Bidang Penyaluran Dana .....	53
4.1.6. Produk Pembiayaan Perumahan .....	55
4.1.7. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021 .....	59
4.1.8. Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 .....	66
4.1.9. Indikator kinerja keuangan Bank syariah sebagai berikut: .....	67
4.2. Pembahasan .....	88
4.2.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank Tabungan BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021 .....	94
4.2.2. Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan .....	76

<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>105</b>
5.1. Kesimpulan.....	105
5.2. Saran.....	106
5.3. Limitasi.....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>109</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>113</b>
<b>BIOGRAFI PENULIS .....</b>	<b>129</b>



**DAFTAR TABEL**

Gambar	Judul Tabel	Halaman
4.1.	Kinerja Keuangan Pada Realisasi Pembiayaan Perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Tahun 2019-2021.....	77
4.2	Kinerja Keuangan Pada Realisasi Pembiayaan Perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari .....	96



## DAFTAR GAMBAR

Tabel	Judul Gambar	Halaman
2.1.	Kerangka Pikir.....	42
4.1.	Struktur Organisasi.....	58



## DAFTAR SINGKATAN



IAIN	: Institut Agama Islam Negeri Kendari
FEBI	: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
PBS	: Perbankan Syariah
BTN	: Bank Tabungan Negara
NU	: Nahdlatul Ulama
UUS	: Unit Usaha Syariah
QS	: Qur'an Surah
SOP	: Standar Operasional Prosedur
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
BOPO Operasional	: Biaya Operasional Terhadap Pendapatan
ROA	: Return On Asset
LDR	: loan To Deposit Ratio
NPL	: Non Performing Loan
NIM	: Nomor Induk Mahasiswa



**DAFTAR TRANSLITERASI**

Arab	Latin	Arab	Latin
ا	Tidak dilambangkan	ط	T
ب	B	ظ	Z
ت	T	ع	‘
ث	S	غ	G
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Z	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	,
ص	S	ي	Y
ض	D		