

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Bank Islam atau disebut dengan bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga, dimana lembaga keuangan atau lembaga perbankan yang operasional produknnya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qura'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, Bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasianya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.

Secara umum kinerja keuangan merupakan usaha yang dilakukan setiap perusahaan dalam mengukur dan menilai setiap keberhasilan yang dicapai dalam menghasilkan laba, sehingga perusahaan dapat melihat prospek, pertumbuhan, dan potensi perkembangan yang telah dicapai pada perusahaan.

Penilaian kinerja keuangan dalam suatu perusahaan berbeda-beda tergantung pada ruang lingkup bisnis yang dijalankanya. Pada perusahaan dengan sektor keuangan salah satunya lembaga perbankan, dimana memiliki ruang lingkup bisnis berbeda dengan ruang lingkup bisnis lainnya, karena perbankan merupakan mediasi yang menghubungkan mereka yang memiliki kelebihan dana (*Surplus Financial*), dengan mereka yang memiliki kekurangan dana (*Deficit Financial*), dan bank berfungsi untuk menjembatani keduanya.

Kinerja keuangan pada suatu perbankan akan melihat pada laporan keuangan yang dimilikinya. Kinerja keuangan akan dilakukan analisis untuk menilai perusahaan dalam menjalankan peraturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar, sehingga dapat diketahui kinerja keuangan perbankan yang baik akan dilihat dari bagaimana lembaga perbankan tersebut dalam membuat laporan keuangan. Apakah dalam laporan keuangan telah memenuhi standard ketentuan dalam SAK (*Standar Akuntansi Keuangan*) atau GAAP (*General Accepted Accounting Principle*) atau tidak apabila kinerja keuangan dalam suatu perbankan mengalami kesulitan atau dapat dikatakan sangat buruk, sehingga targetnya yang diinginkan tidak tercapai sesuai visi, misi dan tujuan. Dari kinerja keuangan dapat diketahui permasalahan yang ada di lembaga tersebut khususnya perbankan.

Lembaga bank merupakan lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang berfungsi sebagai alat pelancaran sehingga terjadinya perdagangan yang utama. Adanya bank islam diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank islam. Melalui pembiayaan ini bank islam dapat menjalin kerja sama dengan nasabah, sehingga hubungan bank islam dengan nasabah tidak lagi sebagai kreditur dan debitur tetapi menjadi kemitraan..

Perbankan tidak akan terpisahkan dari nasabah, karena dari nasabah dapat diketahui kepuasan mereka dalam menerima produk-produk syariah yang diterbitkan oleh bank syariah tersebut. Dari sinilah

kinerja suatu perbankan akan dinilai dalam menjalankan manajemen yang berkaitan dengan kualitas kinerjanya. Tidak hanya kinerja sumber daya manusianya tetapi kinerja keuangannya dalam merealisasikan produk syariahnya khususnya pembiayaan perumahan dalam suatu bank BTN syariah.

Perbedaan pembiayaan perumahan Syariah dan konvensional yang pertama terletak pada akad jual beli. Akad transaksi pada KPR konvensional adalah kesepakatan antara nasabah dan pihak bank yang menyetujui biaya pinjaman kredit ditambah dengan bunga KPR dan biaya lainnya. Sementara untuk akad KPR Syariah menggunakan jenis akad murabahah. Atau kesepakatan jual beli, dimana bank syariah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah. Karena nasabah belum memiliki dana yang cukup, maka proses pembelian rumah kepada bank syariah dilakukan secara mencicil. Selama nasabah mengangsur, bank syariah tidak menggunakan bunga sehingga transaksi bebas riba. Pihak bank syariah memperoleh keuntungan dari penjualan rumah yang telah disepakati bersama. Besaran angsuran rumah akan tetap hingga jangka waktu yang telah disepakati.

Salah satu permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia dalam bidang pembiayaan perumahan adalah ketidakseimbangan antara jumlah permintaan dan penawaran. Keterjangkauan terhadap rumah yang sederhana, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, turut menjadi faktor tingginya angka backlog perumahan. Backlog perumahan merupakan angka yang menunjukkan kekurangan jumlah hunian terhadap jumlah rumah tangga di Indonesia.

Data kementerian perumahan menyebutkan bahwa baclong Indonesia mencapai angka 7,6 juta unit, yang berarti dibutuhkan 6 juta hunian agar seluruh keluarga di Indonesia dapat tinggal dalam rumah yang layak huni.

Permasalahan pembiayaan perumahan lain yang mendesak adalah rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah layak huni. Masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan mendapatkan rumah, baik dengan membeli dari pengembangan maupun dengan membangun secara swadaya, dengan berbagai alasan dan keterbatasan. Harga rumah yang tinggi, ketersediaan rumah yang terbatas dan minimnya sumber dana yang berjangka pendek merupakan beberapa faktor penyebab rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah layak. Oleh karena itu, peran pemerintah melalui program pembiayaan perumahan sangat penting untuk mendorong pemenuhan kebutuhan rumah pada masyarakat berpenghasilan rendah dengan berbagai skema bantuan yang disesuaikan dengan kondisi rumah tangga.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Juga kian mengembangkan bisnis syariahnya dengan membuka Kantor Cabang Syariah (KCS) ke-25 di Kendari. Langkah strategis tersebut digelar untuk menggarap potensi pertumbuhan bisnis properti di kendari. Direktur Bank BTN Dasuki Amsir mengatakan peluang pertumbuhan bisnis properti di kendari masih besar. Apalagi Dasuki menyebut sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara (Sultra), pertumbuhan ekonomi dikendari masih mendominasi dibanding daerah sekitarnya.

Selain itu, mulai naiknya permintaan masyarakat akan layanan perbankan syariah pun menjadi potensi bisnis bagi Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BTN.

Hingga bulan ke-11 tahun 2019, emiten bersandi saham BTN tersebut telah melakukan penambahan jaringan kantor sebanyak 33 unit. Rinciannya, perseroan menambah 2 kantor cabang baru dan meningkatkan kantor kas menjadi 24 kantor cabang pembantu. Bank spesialis pembiayaan perumahan ini juga menambah 1 kantor kas dan membuka 9 kantor cabang pembantu syariah.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik meneliti judul tersebut dan ingin menindak lanjuti dengan membahas lebih mendalam yang berkaitan dengan kinerja keuangan bank tabungan Negara syariah cabang kendari pada produk pembiayaan perumahan (*property*) di kendari serta ingin melihat bagaimana kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan yang akan dikeluarkan BTN Syariah cabang kendari dalam rangka pengembangan produk pembiayaan perumahan (*property*). Berdasarkan uraian di atas penelitian ini mengambil judul **“Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021**

## **1.2. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, terdapat beberapa permasalahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan batasan



terhadap masalah yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini, penelitian ini akan difokuskan pada:

- 1). Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021
- 2). Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021.

### 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang penelitian diatas, peneliti mencobamengkaji tentang sebagai berikut :

1. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021?
2. Bagaimana kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021?

### 1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisa apa faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021.
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari pada produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021.

### 1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

a. Bagi Bank BTN Syariah

Dapat dijadikan sebagai dasar untuk menerapkan nilai tambah sebagai salah satu laporan keuangan tambahan

b. Bagi Masyarakat Umum

Dapat menambah khasanah keilmuan dan referensi yang dapat dijadikan sebagai bahan informasi untuk mengetahui pertanggungjawaban Bank BTN Syariah baik itu kepada Tuhan, manusia, dan alam.

c. Secara akademis

diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan dan pengetahuan, tentang kinerja keuangan pada Bank Syari'ah.

d. Kegunaan Praktis Hasil penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi Lembaga Keuangan Syari'ah dan lembaga-lembaga terkenal yang lain, dalam melaksanakan kinerja keuangan yang melihat pada laporan keuangan.

### 1.6. Devenisi Operasional

1. Kinerja Keuangan

Kinerja Keuangan yaitu tercapainya suatu prestasi dari perusahaan selama periode tertentu atas pengelolaan keuangan perusahaan maka dengan prestasi, suatu perusahaan bisa menunjukkan bagaimana kinerjanya (Rengganis Oktalia. Et al, 2020:120)

## 2. BTN Syariah

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari BTN Konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Sebagai Unit Usaha Syariah dari bank BTN konvensional, saat ini BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar hampir di seluruh Indonesia.

## 3. Pembiayaan Perumahan

Pembiayaan perumahan dapat pula diartikan sebagai uang yang dipakai untuk membangun dan menjaga stok rumah suatu Negara. Pembiayaan perumahan bisa juga diartikan sebagai uang yang diperlukan untuk membeli rumah, baik dalam bentuk sewa, pinjaman, dan pembayaran. (<https://perkim.id>)

## 4. Produk Pembiayaan Perumahan

Produk pembiayaan perumahan kredit perumahan rumah (KPR) syariah dalam akad murabahah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli (Rahayu, 2018).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. kian mengembangkan bisnis syariahnya dengan membuka Kantor



Cabang Syariah ke-25 di Kendari. Langkah strategis tersebut digelar untuk menggarap potensi pertumbuhan bisnis properti di Kendari

### **1.7. Sisematika Pembahasan**

Dalam penyusunan, penelitian ini akan dibagi dalam 5 bagian sistematika penulisan sebagai berikut :

#### **BAB I: Pendahuluan**

Pendahuluan ini akan memuat atau menguraikan tentang gambaran singkat dari isi Penelitian yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II: Tinjauan Pustaka**

Bab kedua ini akan dibahas mengenai konsep-konsep maupun teori-teori yang mendasari penelitian ini, serta penelitian terdahulu.

#### **BAB III: Metodologi Penelitian**

Bab ini akan menjelaskan secara mendetail mengenai metode-metode dan variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian, seperti penjelasan mengenai variabel penelitian, definisi operasional, penentuan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis.

#### **BAB IV: Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Bab ini membahas deskripsi obyek penelitian, analisis data, interpretasi hasil dan pembahasan.

**BABV: Penutup**

Bab ini berisikan temuan studi berupa kesimpulan dan keseluruhan pembahasan dan saran rekomendasi dari hasil kesimpulan.

