

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian yang sudah dilaksanakan oleh peneliti terdahulu yang berkaitan dengan tema yang akan penulis teliti diantaranya.

1. Penelitian ini berbentuk skripsi yang dilakukan oleh Shinta Rusmayati dengan judul *Analisis kinerja keuangan bank tabungan Negara syariah cabang Jakarta & sekitarnya*. Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap kinerja keuangan dalam sebuah lembaga keuangan syariah. Berdasarkan laporan keuangan bank BTN syariah cab. Jakarta & harmoni. Untuk mendapatkan gambaran mengenai kinerja keuangan dalam merelasasikan pembiayaan perumahan (KPR & KPA) yang berada di Jakarta & sekitarnya, serta dapat mengetahui kenaikan dan penurunan yang terjadi selama dua periode 2011- 2012, melalui wawancara, dokumentasi dan observasi.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama membahas tentang kinerja keuangan dalam merelasasikan pembiayaan perumahan dalam perbankan syariah pada umumnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah pada objek penelitiannya, penelitian ini objeknya pada Bank BTN Syariah Cab. Jakarta sedangkan penelitian saya itu pada Bank BTN Syariah Cabang Kendari.

Pada penelitian yang akan saya lakukan sedikit berbeda dengan penelitian relevan yang saya masukkan, perbedaannya ialah saya terfokus dengan kinerja keuangan Bank BTN Kendari untuk melihat kinerja keuangan Bank BTN Syariah dalam produk pembiayaan perumahan dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan

2. Penelitian berbentuk jurnal yang dilakukan oleh Asriadi Arifin dengan judul *Strategi Bank BTN Syariah KCPS Parepare Dalam Memasarkan Produk Manajemen (Analisis Manajemen Syariah) pada tahun 2017 dalam jurnal IAIN Parepare Indonesia*. Dari penelitian ini dapat diketahui Bank BTN Syariah KCPS Parepare adalah Bank Syariah yang beroperasi mengelola pembiayaan perumahan KPR dengan berlandaskan prinsip Syariah, kehadiran lembaga perbankan telah membawa banyak perubahan perekonomian masyarakat Indonesia, namun kuantitas bank di Indonesia yang semakin meningkat pula membuat tekanan pada tiap bank untuk tetap bertahan dan stabil. Agar bank ini tetap bertahan, maka diperlukan strategi yang baik sesuai prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan strategi marketing mix dan tinjauan manajemen syariah pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan fenomenology dan dalam mengumpulkan data primer digunakan metode wawancara dan observasi. Adapun teknik analisis datanya yaitu secara

induktif. Hasil kajian menunjukkan bahwa : 1) strategi marketing mix Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada semua elemen yakni: product, price, place, promotion, people, physical evidence, process telah diterapkan dengan baik sesuai dengan teori marketing mix. 2) tinjauan manajemen syariah erhadap strategi marketing mix Bank BTN Syariah KCPS Parepare yaitu sebagian besar elemen marketing mix telah dijalankan sesuai manajemen syariah, namun pada elemen price peneliti menganalisis bahwa penentuan harga belum sesuai manajemen syariah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama membahas tentang strategi Bank BTN Syariah yang beroperasi mengelola pembiayaan perumahan KPR dengan berlandaskan prinsip syariah. Perbedaan peneliti ini dengan peneliti saya adalah penelitian membahas secara spesifik tentang strategi Bank BTN Syariah yang beroperasi mengelola pembiayaan perumahan KPR dengan berlandaskan prinsip syariah, sedangkan penelitian saya membahas tentang kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan (*property*) Di kendari.

Pada penelitian yang akan saya lakukan sedikit berbeda dengan penelitian relevan yang saya masukkan, perbedaanya ialah saya terfokus pada Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan (*property*) Di Kendari untuk melihat kinerja keuangan bank btn syariah dalam produk pembiayaan perumahan dan apa saja faktor-faktor yang

mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan

3. Penelitian ini berbentuk jurnal yang dilakukan oleh Amri Antoni dengan judul *Analisis Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank Di Kota Palembang pada tahun 2019 dalam jurnal UIN Palembang*. Dari penelitian ini dapat diketahui umumnya pembelian rumah secara kredit dilakukan melalui bank yang memberikan kredit kepemilikan rumah (KPR). Bagi sebagian masyarakat muslim yang tidak mau menggunakan bank, bisa membeli rumah secara kredit yang ditawarkan oleh developer syariah. Sistem kredit yang ditawarkan dinamakan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah, yaitu skema pembiayaan tanpa perantara bank, penjualan dan pembayaran cicilan langsung ke pengembang, tidak ada bank checking, tanpa denda, tanpa sita, dan pengelolaan resiko pembiayaan pada bisnis Developer property syariah. Penulis menggunakan metode kualitatif yang tergolong sebagai penelitian lapangan. Data dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan pihak Developer syariah, dan mitra bisnisnya, serta pembeli rumah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama membahas tentang pembiayaan perumahan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah penelitian ini membahas tentang Analisis Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank Di Kota Palembang sedangkan penelitian yang akan saya lakukan lebih mengarah

kepada Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Kendari.

Pada penelitian yang akan saya lakukan sedikit berbeda dengan penelitian relevan yang saya masukkan, perbedaannya ialah saya terfokus pada Produk Pembiayaan Perumahan untuk melihat kinerja keuangan bank btn syariah dalam produk pembiayaan perumahan dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan.

4. Penelitian berbentuk jurnal yang dilakukan oleh Ita Oktapia Yuliana dengan judul *Analisis Implementasi Pembiayaan Produk KPR Dalam Minat Masyarakat Di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur pada tahun 2021 dalam jurnal Universitas Siliwangi*. Dari penelitian ini dapat diketahui bahwa Analisis Implementasi Pembiayaan Produk KPR Dalam Meningkatkan Minat Masyarakat Di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur: Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Siliwangi. Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur menawarkan berbagai macam produk, salah satunya produk KPR BTN IB, yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangkai nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu. Meskipun di bank lain ada layanan jasa dan produk yang ditawarkan sama yaitu produk KPR, dan meskipun posisi bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur ini berada dianara Bank Mandiri, Bank

Muamalat, dan bank-bank lainya, namun dengan adanya layanan kredit KPR tersebut, banyak nasabah yang tertarik dan mengajukan pembiayaan KPR ke Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui seperti apa implementasi pembiayaan yang dijalankan pada produk KPR dalam meningkatkan minat masyarakat di bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur. Studi penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini berupa data primer melalui wawancara, kepada pimpinan cabang, karyawan, dan nasabah KPR. Kemudian data sekunder diperoleh melalui dokumen, buku-buku, jurnal, artikel dari internet, dan mengumpulkan data-data dari BTN Syariah yang berkaitan dengan pembahasan penelitian. Hasil penelitian yang diperoleh dari wawancara dengan karyawan, bahwa pihak BTN Syariah melakukan promosi, pelayanan secara maksimal serta margin keuntungan yang kecil untuk menarik minat masyarakat.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama membahas pembiayaan produk KPR. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas secara spesifik tentang Analisis Implementasi Pembiayaan Produk KPR Dalam Meningkatkan Minat Masyarakat Di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur sedangkan penelitian saya Membahas tentang Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada

Prouk Pembiayaan Perumahan Di Kendari.

Pada peneliian yang akan saya lakukan sedikit berbeda dengan penelitian relevan yang saya masukkan, perbedaanya ialah saya terfokus pada Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Kendari untuk melihat sejauh manaBank BTN Syariah dalam Produk Pembiayaan Perumahan dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan.

5. Penelitian berbentuk skripsi yang dilakukan oleh Maydra Lestari dengan judul *Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolaga” pada tahun 2021 Dalam jurnal IAIN Padangsidimpuan.*

Dari penelitian ini diketahui untuk memiliki rumah tidak semua golongan masyarakat dapat membeli rumah secara tunai. Terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat dengan penghasilan rendah yang ingin membeli rumah namun tidak memiliki pembiayaan yang cukup, dapat memanfaatkan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang ditawarkan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Dengan cara mengajukan permohonan kredit dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan prosedur pembiayaan murabahah KPR FLPP dan untuk mengetahui

permasalahan apa saja yang ditemukan dalam penerapan.

Prosedur pembiayaan murabahah KPR FLPP pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan data primer sebagai data utama yang berupa data yang diambil langsung dilpangan melalui wawancara, dengan pegawai pimpinan seksi pemasaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Sedangkan data sekunder berupa data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) penerapan prosedur pembiayaan murabahah kredit pemilikan rumah (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Cabang syariah Sibolga meliputi permohonan pembiayaan, identifikasi, pendahuluan, analisis pembiayaan (2) permasalahan dalam penerapan prosedur KPR FLPP pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dilihat dari berbagai pihak yaitu: pihak debitur, developer, dan Bank.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama membahas pembiayaan murabahah pemilikan rumah KPR. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah pada objek penelitiannya, penelitian ini objeknya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolaga” pada tahun 2021 Dalam jurnal IAIN Padangsidimpuan. Sedangkan penelitian saya pada Bank BTN Syariah Cabang Kendari. Cabang Syariah Sibolaga, sedangkan penelitian saya membahas tentang Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk

Pembiayaan Perumahan) Tahun 2019-2021.

Pada peneliiian yang akan saya lakukan sedikit berbeda dengan penelitian relevan yang saya masukkan, perbedaanya ialah saya terfokus pada Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Kendari untuk melihat sejauh mana Bank BTN Syariah dalam Produk Pembiayaan Perumahan dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. kinerja Keuangan Bank Syariah

Kinerja keuangan Menurut Fahmi Irham (2014:2) kinerja keuangan merupakan suatu analisis guna mengetahui perusahaan dalam menerapkan aturan-aturan pelaksanaan keuangan dengan baik dan benar. Menurut Sanjaya Surya (2018:282) kinerja keuangan adalah tingkat kesuksesan yang dicapai oleh perusahaan sehingga memperoleh hasil pengelolaan keuangan yang baik.

Menurut Kasmir (2018:134) Kinerja Keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu baik menyangkut aspek penghimpun dana maupun penyaluran dana, yang biasanya diukur dengan indikator, likuiditas, solvabilitas, kecukupan modal dan profitabilitas. Indikator tersebut saling berkaitan seperti

kecukupan modal berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Semakin tinggi CAR maka semakin baik kemampuan bank tersebut untuk menanggung risiko dari setiap kredit atau aktiva produktif yang beresiko.

Menurut Munawir (2012), Tujuan dari melakukan kinerja keuangan adalah sebagai berikut: mengetahui tingkat likuiditas. Likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan yang harus segera diselesaikan pada saat ditagih. Mengetahui tingkat solvabilitas.

Menurut Rudianto (2013:189) kinerja keuangan adalah hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu. Kinerja keuangan sangat dibutuhkan oleh perusahaan untuk mengetahui dan mengevaluasi sampai dimana tingkat keberhasilan perusahaan berdasarkan aktivitas keuangan yang telah dilaksanakan.

Unsur unsur kinerja keuangan perbankan syariah adapun perbankan syariah harus memenuhi unsur sebagai lembaga keuangan syariah (LKS). Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) lembaga keuangan syariah adalah lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapatkan izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah (DSN-MUI, 2013). Definisi ini menegaskan bahwa

suatu LKS harus memenuhi semua unsur, yaitu unsur kesesuaian dengan syariah islam dan unsur legalitas operasi sebagai lembaga keuangan.

Usur kesesuaian suatu LKS dengan syariah islam secara tersentralisasi diatur oleh DSN, yang diwujudkan dalam berbagai fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga tersebut. Adapun unsur legalitas operasi sebagai lembaga keuangan diatur oleh berbagai institusi yang memiliki kewenangan mengeluarkan izin operasi. Beberapa institusi tersebut antara lain adalah sebagai berikut.

1. Bank indonesia sebagai institusi yang berwenang mengatur dan mengawasi bank umum dan bank pengkreditan rakyat
2. Departemen keuangan sebagai institusi yang berwenang mengatur dan mengawasi asuransi dan pasar modal
3. Kantor mentri koperasi sebagai institusi yang mengatur dan mengawasi koperasi fatwa-fatwa DSN biasanya bersifat umumuntuk semua LKS, termasuk bank umum syariah.

Menurut Sujarweni (2017:73) berikut ini manfaat dari kinerja keuangan, yaitu:

1. Untuk mengukur prestasi yang telah diperoleh suatu organisasi secara keseluruhan dalam suatu periode tertentu.
2. Untuk menilai pencapaian perdepartemen dalam memberikan kontribusi bagi perusahaan secara keseluruhan.

3. Sebagai dasar penentuan strategi perusahaan untuk masa yang akan datang
4. Untuk memberikan petunjuk dalam pembuatan keputusan dan kegiatan organisasi pada umumnya dan divisi atau bagian organisasi pada khususnya.
5. Sebagai dasar penentuan kebijaksanaan penanaman modal agar dapat meningkatkan efisiensi dan produktivitas perusahaan.

Adapun Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perbankan Syariah anatar lain:

(Sulfia, 2011) kontribusi terbesar pada perekonomian suatu negara salah satunya adalah bank sebagai lembaga pembiayaan, penyimpanan dan peminjaman guna mendorong mobilitas kehidupan masyarakat. Fungsi perbankan yang sangat penting maka bank dipaksa untuk menjadi lebih kompetitif dan menerapkan sistem penilaian tingkat kesehatan bank.

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah Rasio biaya operasional terhadap pendapatan operasional (BOPO) sering disebut rasio efisiensi digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengendalikan biaya operasional terhadap pendapatan operasional. Semakin kecil rasio ini berarti semakin efisien biaya operasional yang dikeluarkan bank yang bersangkutan.

Nurul Maulidya L, et al (2012), menemukan bahwa NPL berpengaruh signifikan terhadap ROA, sedangkan CAR dan

LDR tidak signifikan terhadap ROA. Bambang Sudiyatno dan Rini Setiyowati (2012), meneliti pengaruh BOPO, NPL, NIM, dan CAR terhadap kinerja keuangan bank., sedangkan NIM dan CAR berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan bank. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka masih adanya hasil yang berbeda, sehinggah terjadi fenomena riset gap dari hasil penelitian yang sudah dilakukan tersebut.

(Shahchera, 2012) Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kinerja bank secara umum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang secara spesifik mempengaruhi kinerja bank, dan faktor ini dapat dikendalikan manajemen. Sedangkan faktor eksternal berasal tidak dapat dikendalikan manajemen, seperti faktor makroekonomi dan karakteristik industri.

(Fahmi, 2012) faktor yang digunakan dalam perbandingan antara beban operasional dengan pendapatan adalah faktor efisiensi, faktor ini dapat dihitung dengan menggunakan rasio biaya operasional pendapatan operasional (BOPO). Untuk mengukur perbandingan antara kredit bermasalah terhadap total kredit faktor risiko kredit, faktor ini dapat dihitung dengan menggunakan rasio *Non performanceloan* (NPL). Untuk mengukur perbandingan antara pendapatan bunga bersih terhadap rata-rata produktif adalah faktor risiko pasar, faktor ini dapat dihitung dengan rasio

Capital Adequacy Ratio (CAR). Untuk mengukur kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya atau kegiatan yang sudah jatuh tempo, faktor ini dapat dihitung menggunakan *rasio Loan to deposit ratio*(LDR). Sedangkan untuk mengukur \kemampuan bank dalam memperoleh laba secara keseluruhan dan tingkat efisiensi usaha, baik dari kegiatan operasional maupun non operasional digunakan faktor Rentabilitas, faktor ini dapat dihitung dengan menggunakan rasio *Return On Asset*(ROA).

Menurut Adyani (2011), kinerja keuangan bank merupakan gambaran kondisi keuangan bank pada suatu periode tertentu baik mencakup aspek penghimpunan dana maupun penyaluran dananya. Kepercayaan dan loyalitas pemilik dana terhadap bank merupakan faktor yang sangat membantu dan mempermudah pihak manajemen bank untuk menyusun strategi bisnis yang baik. Para pemilik dana yang kurang menaruh kepercayaan kepada bank yang bersangkutan maka loyalitasnya pun sangat tipis, hal ini sangat tidak menguntungkan bagi bank yang bersangkutan karena para pemilik dana sewaktu-waktu dapat menarik dananya dan memindahkannya ke bank lain.

Penilaian kinerja keuangan perbankan merupakan salah satu faktor yang penting bagi perbankan untuk melihat bagaimana bank tersebut dalam melakukan kinerjanya apakah sudah baik atau belum. Selain itu penilaian juga dapat digunakan

untuk mengetahui seberapa besar profitabilitas atau keuntungan bank dengan membandingkan hasil laba pada tahun tertentu dengan laba tahun-tahun sebelum dan sesudahnya atau membandingkan kinerja perbankan yang satu dengan perbankan yang lainnya. Pada umumnya penilaian kinerja keuangan suatu bank bisa dilihat dari laporan keuangannya yang berasal dari perhitungan rasio keuangannya (Nugroho, 2011).

Kinerja keuangan bank umum syariah dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya adalah permodalan yang dilambangkan dengan Capital Adequacy Ratio (CAR). Capital Adequacy Ratio (CAR) merupakan indikator permodalan dijadikan variabel yang mempengaruhi ROA didasarkan hubungannya dengan tingkatrisiko bank. Kecukupan modal berkaitan dengan penyediaan modal sendiri yang diperlukan untuk menutup risiko kerugian yang mungkin timbul dari pergerakan aktiva bank yang pada dasarnya sebagian besar dana berasal dari dana pihak ketiga atau masyarakat (Pratiwi,2012).

Kehadiran bank syariah di Indonesia merupakan wujud dari tuntutan masyarakat terhadap lembaga keuangan dengan sistem perbankan halal yang memenuhi prinsip syariah. Menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (Agustin & Darmawan, 2018).

Tingkat kesehatan Bank Umum Syariah disusun dalam rangka meningkatkan efektivitas penelitian tingkat kesehatan

bank untuk menghadapi perubahan kompleksitas usaha dan profil risiko yang dapat berasal dari bank maupun dari anak perusahaan bank. penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kinerja keuangan bank untuk melihat tingkat kesehatan suatu bank, karena jika suatu bank memiliki kinerja keuangan yang baik maka kepercayaan nasabah terhadap bank tersebut akan tinggi.

(Sufian,2012). Kontribusi terbesar pada perekonomian suatu negara salah satunya adalah bank sebagai lembaga pembiayaan, penyimpanan dan peminjaman guna mendorong mobilitas kehidupan masyarakat. Fungsi perbankan yang sangat penting maka bank dipaksa untuk menjadi lebih kompetitif dan menerapkan system penilaian tingkat kesehatan bank.

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah Rasio biaya operasional terhadap pendapatan operasional (BOPO) sering disebut rasio efisiensi digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam mengendalikan biaya operasional terhadap pendapatan operasional. Semakin kecil rasio ini berarti semakin efisien biaya operasional yang dikeluarkan bank yang bersangkutan

2.2.2. Pembiayaan Perumahan Berdasarkan Syariah

Pembiayaan menurut Kamus Istilah Pembiayaan Perumahan (2017) memiliki definisi sebagai: "Setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/ atau setiap

pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya”.

Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada pembiayaan pada perbankan syariah atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memilih:

- a. Aspek Syariah dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur maisir, gharar, dan riba serta bidang usahanya harus halal)
- b. Aspek Ekonomi mempertimbangkan hal-hal syariah bank syariah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa pembiayaan merupakan realisasi pendanaan yang difasilitasi kepada bank Pembiayaan Perumahan Berdasarkan Akad Murabahah dan Implementasi.

Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah kata murabahah berasal dari kata (Arab) rabaha, yurabihu, murabahatan, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti

ugkapan *tijaratun rabihah, wabaa'uasy-syaimurabhatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual suatu barang yang membentri keuntungan. Menurut Yusuf AL-Qardhawi, yang perlu dipahami, yaitu adanya *wa'ad* (Janji) artinya janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang tersebut. Kesepakatan pembeli dan penjual bahwa janji ini bersifat mengikat (*Itizam*) yang kemudian akan dilakukan pembayaran dengan cara ditangguhkan (*Muajjal*).

Adapun rukun dan syarat *Muarabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Rukun dan Syarat *Murabahah* Rukun *Murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai'*), pembeli (*al-musyitari'*), barang yang dibeli (*al-mabi*), harga (*al-tsaman*), dan *shighat* (*ijab qabul*).
- b. Dasar Hukum *Murabahah* Landasan hukum Akad *Murabahah* ini adalah:

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan

suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya allah adalah maha penyayang kepadamu” (Q. S. An-Nisa ayat 29)

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan murabahah merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Penerapan murabahah dalam aplikasi Perbankan di lembaga keuangan Syari'ah didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang atau objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah nasabah berhubungan dengan Lembaga Keuangan Syari'ah. Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya tidak memiliki inventory terhadap barang atau objek yang dibutuhkan nasabah, maka Lembaga Keuangan Syari'ah melakukan pembelian, atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainya seperti supplier atau pemasok, deadler, developer, atau penyedia barang lainnya. Dengan demikian, Lembaga Keuangan Syari'ah bertindak selaku penjual disatu sisi, dan disisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Produk Bank Syariah memiliki peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara unit-unit ekonomi yang mengalami kelebihan dana (*surplus units*) dengan unit-unit yang lain mengalami kekurangan dana (*defisit units*). Kedudukan

bank syariah sebagai perantara dapat diwujudkan dalam kegiatannya yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali untuk masyarakat melalui berbagai produk yang ditawarkan.

Teori Produk Perbankan Penghimpun Dana di Bank Syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional syi'ariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip Wadi'ah dan *Mudharabah*.

1. Prinsip wadi'ah

Prinsip wadi'ah yang diterapkan adalah wadi'ah yad dhamanah yang diterapkan pada produk rekening giro. *Wadi'ah dhamanah* berbeda dengan *wadi'ah amanah*. Dalam *wadi'ah amanah*, pada prinsipnya harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi. Sementara itu, dalam hal *wadi'ah yad dhamanah*, pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut.

2. Prinsip Mhudarabah

Dalam mengaplikasikan prinsip *mudharabah*, penyimpanan atau deposan bertindak sebagai *shahibul maal* (pemilik modal) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola). Dana tersebut digunakan bank untuk melakukan *murabahah* atau *ijarah* seperti yang telah dijelaskan terdahulu. Dapat pula dana tersebut digunakan bank untuk

melakukan *mudharabah* kedua. Hasil usaha ini akan dibagihasilkan berdasarkan nisbah yang disepakati. Dalam hal bank menggunakannya untuk melakukan *mudharabah* kedua, maka bank bertanggung jawab penuh atas kerugian yang terjadi. Rukun *mudharabah* terpenuhi semua (ada mudharib-ada pemilik dana, ada usaha yang dibagihasilkan, ada nisbah, dan ada ijab Kabul). Prinsip *mudharabah* ini diaplikasikan pada produk tabungan berjangka dari deposito berjangka.

Teori Produk Perbankan syariah menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: Pembiayaan dengan prinsip jual-beli, Pembiayaan dengan prinsip sewa, Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan Pembiayaan dengan akad pelengkap antara lain:

1. Prinsip jual beli (ba'i)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (transfer of property). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual-beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut:

a) Pembiayaan Murabahah

Murabahah (al-bai bi tsaman ajil) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (marjin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (bi tsaman ajil, atau muajjal). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.

b) Pembiayaan Salam

Salam adalah transaksi jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan secara tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Sekilas transaksi ini mirip jual beli ijon, namun dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti. Dalam praktik perbankan, ketika

barang telah diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan nasabah atau nasabah itu sendiri secara tunai atau secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank menjualnya secara tunai biasanya disebut dengan pembiayaan talangan (*bridging financing*). Sedangkan dalam hal bank menjualnya secara cicilan.

c) **Pembiayaan Istishna**

Produk *istishna'* menyerupai produk salam, tapi dalam *istishna'* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (*termin*) pembayaran. Skim *istishna'* dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi. Ketentuan umum Pembiayaan *Istishna'* adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad *Istishna'* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

2. **Prinsip Sewa (ijarah)**

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip

jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual-beli objek transaksinya adalah barang pada ijarah objek transaksinya adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal ijarah *muntahhiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

3. Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

a) Pembiayaan Musyarakah

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah musyarakah (syirkah atau syarikah). Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (*trading asset*), kewirausahaan (*entrepreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*), atau *intangibile asset*

(seperti hak paten atau *goodwill*), kepercayaan atau reputasi (*credit worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan meragkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.

b) Pembiayaan muhdarabah

Secara spesifik terdapat bentuk musyarakah yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu mudharabah. Mudharabah adalah bentuk kerja sama antara dua atau lebih pihak di mana pemilik modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam paduan kontribusi 100% modal kas dari *shahib al-maal* dan keahlian dari *mudharib*. Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil *shahib al-maal* dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, *mudharib* harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil *shahib al-maal* dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal. Perbedaan yang esensial dari musyarakah dan mudharabah terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu di antara

itu. Dalam mudharabah, modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan dalam musyarakah modal berasal dari dua pihak atau lebih.

Musyarakah dan dan mudharabah dalam literatur fiqih berbentuk perjanjian kepercayaan (*uqud al-amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak harus menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama dan setiap usaha dari masing-masing pihak untuk melakukan kecurangan dan ketidakadilan pembagian pendapatan betul-betul akan merusak ajaran Islam.

4. Produk jasa perbankan

Produk jasa perbankan lainnya yaitu layanan perbankan dimana bank syariah menerima imbalan atas jasa perbankan diluar fungsi utamanya sebagai lembaga intermediasi keuangan.

1). Wakalah

Wakalah atau perwakilan, berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Yakni bank diberikan mandat oleh nasabah untuk melaksanakan suatu perkara sesuai dengan amanah/permintaan nasabah. Secara teknis perbankan, wakalah adalah akad pemberi wewenang/kuasa dari lembaga/seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil, dalam hal ini bank) untuk mewakili dirinya

melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan dalam waktu tertentu. Segala hak dan kewajiban yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberi kuasa. Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum.

2). Kafalah

Kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain kafalah berarti mengalihkan tanggungjawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggungjawab orang lain sebagai penjamin (QS. Yusuf 12:72). Secara teknis perbankan, kafalah merupakan jasa penjaminan nasabah dimana bank bertindak sebagai penjamin (*kafil*) sedangkan nasabah sebagai pihak yang dijamin (*makfullah*). Prinsip syariah ini sebagai dasar layanan bank garansi, yaitu penjaminan pembayaran atas suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mempersyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai jaminan. Atas dana tersebut bank dapat memperlakukannya dengan prinsip wadiah. Dalam hal ini bank mendapatkan imbalan atas jasa yang diberikan.

3). Sharf

Layanan jasa perbankan jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip sharf. Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama berdasarkan kurs jual atau kurs beli yang berlaku pada saat itu juga (transaksi *spot*). Jenis layanan berdasarkan transaksi *spot* adalah Bank syariah tidak melayani transaksi *forward*, *swap*, dan *option* yang dalam transaksinya diterapkan hedging sebagaimana telah dijelaskan di atas. Karena transaksi ini penyerahannya dilakukan pada masa yang akan datang dan mengandung unsur spekulasi.

4). Qardh

Qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Menurut teknis perbankan, qardh adalah pemberian pinjaman dari bank kepada nasabah yang dipergunakan untuk kebutuhan mendesak, seperti dana talangan dengan kriteria tertentu dan bukan untuk pinjaman yang bersifat komersial. Pengembalian pinjaman ditentukan dalam jangka waktu tertentu (sesuai kesepakatan bersama) sebesar pinjaman tanpa ada tambahan keuntungan dan pembayarannya dilakukan secara angsuran atau sekaligus

5). Rahn

Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Tujuan akad rahn adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Secara sederhana rahn adalah jaminan hutang atau gadai. Biasanya akad yang digunakan adalah akad qardh wal ijarah, yaitu akad pemberian pinjaman dari bank untuk nasabah yang disertai dengan penyerahan tugas agar bank menjaga barang jaminan yang diserahkan. Barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria, yaitu milik nasabah sendiri; memiliki nilai ekonomis sehingga bank memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya; harus jelas ukuran, sifat, dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar; dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan bank.

6). Hiwalah

Hiwalah adalah transaksi mengalihkan utang piutang. Dalam praktik perbankan syariah fasilitas hiwalah lazimnya untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti biaya atas jasa pemindahan utang. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan

penelitian atas kemampuan pihak yang berhutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berhutang. Katakanlah seorang *supplier* bahan bangunan menjual barangnya kepada pemilik proyek yang akan dibayar dua bulan kemudian. Karena kebutuhan *supplier* akan likuiditas, maka ia meminta bank untuk mengambil alih piutangnya. Bank akan menerima pembayaran dari pemilik proyek.

7). Ijarah

Akad ijarah selain menjadi landasan syariah untuk produk pembiayaan, yaitu sewa cicil, juga menjadi prinsip dasar pada jasa perbankan lainnya, antara lain layanan penyewaan kotak simpanan atau SDB (*safe deposit box*). Bank mendapat imbalan sewa atas jasa tersebut.

8). Al-Wadiah

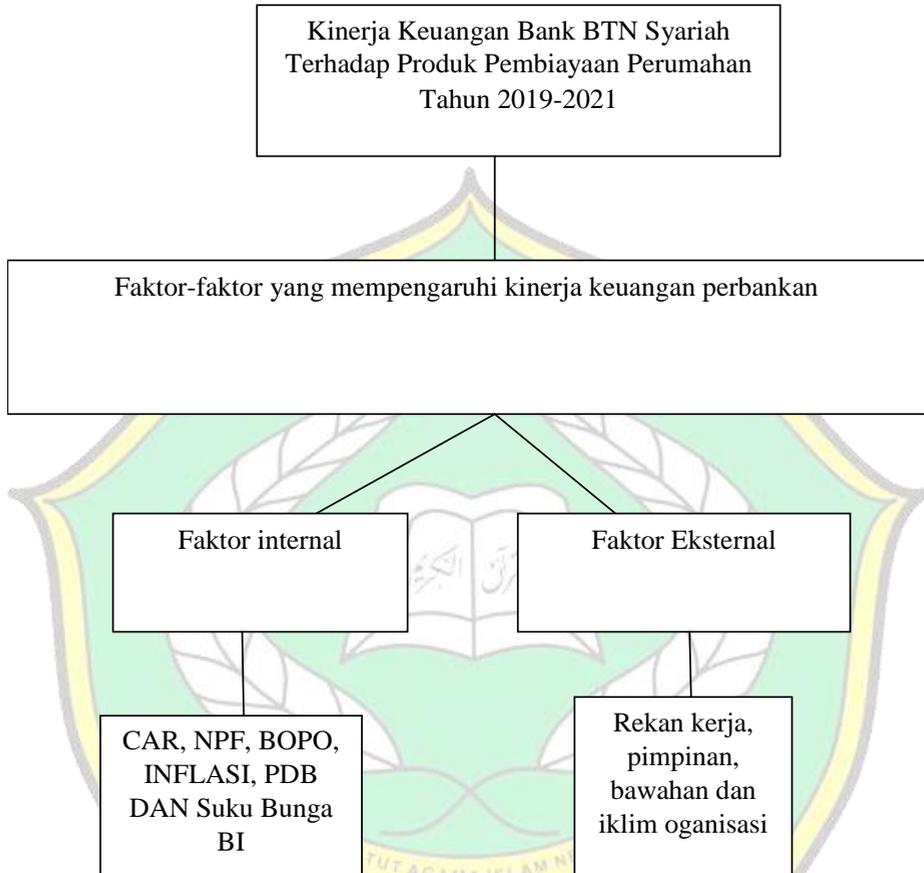
Akad Al-Wadiah selain menjadi landasan syariah produk tabungan, termasuk giro, juga menjadi prinsip dasar layanan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*). Bank mendapatkan imbalan atas jasa tersebut.

2.3. Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini menggunakan teori Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk

Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021. yang didalamnya terdapat instrument Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan indikator kinerja keuangan yaitu: tingkat asset likuiditas, tingkat kecukupan likuiditas, tingkat kecukupan aset investasi, tingkat rasio tabungan bulanan, tingkat rasio hutang, tingkat kemampuan pembayaran hutang bulanan, dan tingkat solvabilitas. sedangkan indikator Produk pembiayaan perumahan yaitu: KPR Non Subsidi, KPR Subsidi, KPR Syariah (Akad Murabahah), KPR Pembelian, KPR Refinancing, KPR Take Over, KPR Duo, KPR Plus, KPR Bebas Bunga, KPR Angsuran Berjenjang, dan Tips Memilih KPR Sesuai Kebutuhan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif, menggunakan teknik pengumpulan data, wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam prosesnya data yang diperoleh adalah data kualitatif lalu data tersebut dianalisis terlebih dahulu, sehingga mendapatkan temuan baru. Kemudian dapat menarik kesimpulan yang telah ditemukan pada analisis data dan memberikan saran serta rekomendasi pada penelitian selanjutnya. Dalam lembaga keuangan, berbagai cara akan dilakukan untuk mendapatkan nasabah karena nasabah adalah salah satu aset besar perusahaan, apalagi dari pihak lembaga keuangan menawarkan berbagai produk unggulan, salah satunya produk pembiayaan perumahan (property) adapun kerangka pemikiran dari penelitian saya ini adalah sebagai berikut:

Gambar 2.1.
Kerangka Pikir



Sumber: *Data diolah di Lapangan, Tahun 2022*