

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitan

4.1.1. Gambaran Umum Bank BTN Syariah

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan bagian dari Bank Tabungan Negara konvensional yang merupakan Bank BUMN, Bank Tabungan Negara Syariah menjalankan fungsi intermedia dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali melalui sektor Riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan Mottonya “*Maju Dan Sejahtera Bersama*”, maka Bank Tabungan Negara Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam menerapkam imbalan bagi hasil antara nasabah dan Bank.

Dengan adanya strategi bisnis maka peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar semakin tumbuh dan berkembang dimasa yang akan datang PT. Bank Tabungan Negara Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

Sejarah berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah khususnya daerah kota Kendari. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan cabang dari Bank Tabungan Negara Konvensional. Awalnya kantor Bank Tabungan Negara Syariah

cabang Kendari ini bukan merupakan kantor cabang, melainkan kantor cabang pembantu dari kantor cabang syariah yang ada di makassar. Akan tetapi pada saat proses perizinan untuk pembukaan kantor cabangnya, dari pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK) wilayah Sulawesi Tenggara tidak memperbolehkan jika kantor ini berdiri sebagai kantor cabang pembantu, harusnya berdiri sebagai kantor cabang. Oleh karena itu, tepat pada tanggal 20 November 2019 telah dibuka kantor cabang Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari yang sampai saat ini masih beroperasi.

Pertumbuhan ekonomi di ibu kota Sulawesi Tenggara tersebut mendominasi dibandingkan daerah lain di sekitarnya. Permintaan masyarakat terhadap layanan perbankan syariah pun naik, sehingga berpotensi pula bagi bisnis Unit Usaha Syariah (UUS) BTN. Pertumbuhan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) kota Kendari sebesar 6,26 persen pada 2018. Angka itu lebih tinggi dari PDB Nasional yakni 5,17 persen pada tahun lalu.

Per-September 2019, UUS Bank Tabungan Negara Syariah mencatatkan pertumbuhan penyaluran pembiayaan sebesar 19,56 persen year on year (yoy) atau naik dari Rp 24,64 triliun menjadi Rp 29,46 triliun pada September 2019. Kemudian Dana Pihak Ketiga (DPK) yang dihimpun, tumbuh sebesar 20,78 persen yoy, dari Rp 19,54 triliun menjadi Rp 23,6 triliun pada periode sama. Sampai November 2019, emiten

berkode saham BBTN tersebut telah melakukan penambahan jaringan kantor sebanyak 33 unit. Terdiri dari dua kantor cabang baru dan meningkatkan kantor kas menjadi 24 kantor cabang pembantu. Bank Tabungan Negara turut menambah satu kantor kas serta membuka sembilan kantor cabang pembantu syariah.

4.1.2. Tujuan Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Kendari

- 1) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah kepada nasabah
- 2) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- 3) Mempertahankan loyalitas nasabah Bank Tabungan Negara Syariah yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah
- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

4.1.3. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Kendari

Visi :

Mendukung visi PT. Bank Tabungan Negara Konvensional yakni menjadi “*Strategic Business Unit (SBU)*” Bank Tabungan Negara yang sehat, terkemuka

dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan Syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

Misi :

- 1) Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi, usaha kecil menengah
- 2) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategi berbasis teknologi tinggi.
- 3) Menyiapkan dan mengembangka *human capital* yang profesional dan memiliki *integritas* tinggi.
- 4) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- 5) Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungan.

4.1.4. Produk Perbankan Syariah Di Bidang Penghimpun Dana Masyarakat

1. Giro adalah simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat, artinya adalah bahwa uang yang disimpan direkening giro dapat diambil setiap waktu setelah memenuhi berbagai persyaratan yang ditetapkan. Pengertian giro juga dapat ditemukan dalam pasal 1 angka 23 undang- undang Nomor 21 tahun 2008 tentang

perbankan syariah, yakni simpanan berdasarkan Akad wadiah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan perintah pemindah bukuan.

Giro yang dalam perbankan konvensional dapat diaplikasikan dalam perbankan syariah dengan menghilangkan unsur bunga yang ada di dalamnya. Kemudian pasti akan timbul pertanyaan, prinsip apa dalam Islam yang cocok dipakai dalam produk giro dan keuntungan apa yang akan diperoleh oleh nasabah apabila memilih produk giro selain mendapatkan kemudahan dalam lalulintas pembayaran.

Jawaban dari pernyataan di atas dengan mendasarkan pada definisi giro dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ada dua macam, yaitu bisa berdasarkan prinsip bagi hasil (Mudharabah) atau berdasarkan prinsip titipan (Wadiah). Dengan demikian, dalam perbankan syariah dikenal adanya produk berupa giro wadiah dan giro mudharabah. Walaupun demikian dalam praktiknya prinsip wadiah yang paling banyak dipakai, mengingat motivasi utama nasabah memiliki giro adalah untuk kemudahan dalam

lalulintas pembayaran, bukan untuk mendapatkan keuntungan.

2. Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik, dengan cek bilyerty giro, dan atau alat lainya yang dipersamakan dengan itu. Nasabah jika hendak mengambil simpananya dapat datang langsung ke bank dengan membawa buku tabungan , slip penarikan, atau melalui fasillitas ATM. Pengertian yang hampir sama dijumpai dalam pasal 1 angka 21 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menyebutkan bahwa tabungan adalah simpanan berdasar kan akad wadiah atau investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro dan /atau alat lainya yang dipersamakan dengan itu.
3. Deposito merupakan produk dari bank yang memang ditunjukkan untuk kepentingan investasi dalam bentuk surat-surat berharga, sehingga dalam perbankan syariah akan memakai prinsip mudharabah. Berbeda dengan perbankan konvensional yang memberikan imbalan berupa bunga bagi nasabah deposan, maka dalam

perbankan syariah imbalan yang diberikan kepada nasabah deposan adalah bagi hasil (profit sharing) sebesar nisbah yang telah disepakati di awal akad.

Bank dan nasabah masing-masing mendapatkan keuntungan. Keuntungan bagi bank dengan menghimpun dana lewat depositio adalah uang yang tersimpan relatif lebih lama.

4.1.5. Produk Perbankan Syariah Di Bidang Penyaluran Dana

1. Pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad jual beli Produk, implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari murabahah, Salam dan istishna.

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri , maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.

Salam adalah jual beli barang dengan cara persamaan dengfan syarat-syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

Kemudian istishna didevenisikan sebagai kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Dengan demikian, menurut pendapat penulis istishna adalah bentuk khusus dari salam. Diantara ketiga hal tersebut, murabahah-lah yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

- 1). Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa, salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada nasabah adalah pembiayaan yang berdasarkan perjanjian/akad sewa-menyewa (Ijarah). Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.
- 2). Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad bagi hasil, bentuk penyaluran dana yang ditunjukkan untuk kepentingan investasi dalam perbankan Islam dapat dilakukan berdasarkan akad bagi hasil.

Secara umum akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu mudharabah dan musyarakah, termasuk di dalamnya sebenarnya terdapat jenis

muzaraah dan musaqah walaupun jarang digunakan oleh bank syariah khususnya di Indonesia.

4.1.6. Produk Pembiayaan Perumahan

1. KPR BTN PLATINUM IB, Pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad murabahah (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.
2. KPR BTN INDENT IB, Fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad istishna (jual beli berdasarkan pesanan)
3. PEMBIAYAAN BANGUN RUMAH BTN IB, Pembiayaan yang dapat mewujudkan pembangunan rumah impian atau merenovasi hunian di atas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan nasabah melalui akad murabahah (jual beli).
4. Pembiayaan Properti BTN IB, Pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas property baru atau memerlukan pembiayaan ulang (refinancing) untuk properti yang telah dimiliki dengan

menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (kepemilikan asset bersama)

5. KPR BTN Bersubsidi IB, Pembiayaan yang ditunjukkan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad murabahah (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Syarat umum dari bank BTN syariah terkait fasilitas KPR antara lain sebagai berikut:

- 1). Calon debitur merupakan warga Negara Indonesia (WNI)
- 2). Sudah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah
- 3). Maksimal berusia 65 tahun pada saat angsuran lunas
- 4). Memiliki pekerjaan berpenghasilan tetap dengan minimum masa kerja (satu) tahun.
- 5). Tidak memilikin kredit/pembiayaan bermasalah (lolos BI Cheking)
- 6). Tidak sedang menggunakan layanan perbankan lain.
- 7). Mempunyai NPWP

Kelebihan KPR BTN Syariah antara lain sebagai berikut:

- 1) Transaksi sesuai syariat islam
- 2) Plafon tidak dibatasi
- 3) Bunga & biaya angsuran cenderung ringan

- 4) Proses pengajuan cepat
- 5) Jangka waktu atau tenor angsuran hingga selama 20 tahun
- 6) Bebas biaya provinsi
- 7) Besar angsuran tetap hingga lunas

Kekurangan KPR BTN syariah antara lain sebagai berikut:

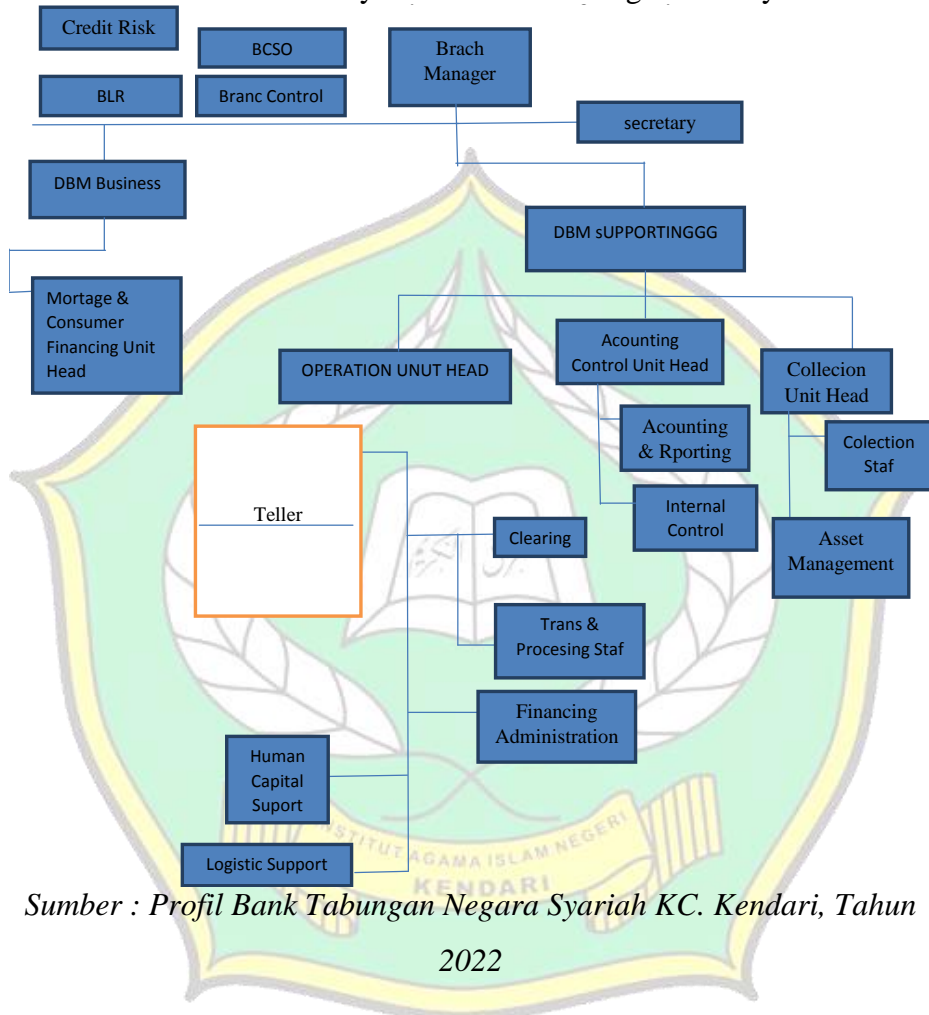
- 1). Masih harus menggunakan jaminan berupa sertifikat
- 2). Belum menyediakan pengajuan system online
- 3). KPR BTN bersubsidi memiliki batasan penghasilan

Data kinerja keuangan Nasabah Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021 sebanyak 3.000 nasabah



Gambar 4.1 Struktur Organisasi

Struktur dari BTN Syariah Kantor Cabang Kendari yaitu :



Sumber : Profil Bank Tabungan Negara Syariah KC. Kendari, Tahun

2022

4.1.7. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021

(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 makro ekonomi dan karakteristik industri.

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. Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 sudah melekat semenjak berdirinya Kantor Cabang Kendari Pada November 2019.

Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari ini memiliki Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021.

Berdasarkan hasil wawancara dari Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari, mengatakan bahwa: "Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Sudah ada semenjak berdirinya Bank BTN Syariah dan produknya hampir sama dengan produk-produk Bank Syariah lain" (Sumber Hary Nur Purwanto).

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dikatakan bahwa faktor-faktor kinerja keuangan terhadap produk pembiayaan perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Tahun 2019-2021 itu sudah melekat pada bank tersebut dari awal berdirinya sampai saat ini. Dari produknya juga hampir sama dengan produk bank syariah lain.

Faktor-faktor kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 produknya bisa diakses secara mudah dan cepat. Fasilitas produk pembiayaan perumahan salah satunya yaitu; Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan atau FLPP adalah sebuah fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki kesempatan memiliki rumah.

Berdasarkan hasil wawancara dari Consumer & Comercial Funding Unit Head , Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 terbagi menjadi dua yaitu:

a) Faktor internal

SDI (Sumber daya insan) adalah salah satu faktor yang sangat penting bahkan tidak dapat dilepaskan dari sebuah organisasi baik institusi maupun perusahaan karena SDI merupakan kunci yang menentukan perkembangan suatu perusahaan,

TIE (Teknologi Informasi) adalah istilah umum untuk teknologi apa pun yang membantu manusia dalam membuat, mengubah, menyimpan, mengomunikasikan dan/atau menyebarkan informasi. Contohnya komputer merupakan alat berupa hardware dan software yang digunakan untuk membantu dalam mengolah data menjadi informasi dan menyimpannya untuk ditampilkan di lain waktu.

SDM (Sumber Daya Manusia) adalah individu yang bertindak sebagai penggerak bagi organisasi dan

perusahaan, dan bertindak sebagai asset yang memerlukan pelatihan dan pengembangan keterampilan. Contoh sumber daya manusia adalah angkatan kerja. Tenaga kerja itu sendiri adalah penduduk yang telah mencapai usia kerja. Ketika ini dikembangkan prosesnya akan lebih cepat dengan proses pembiayaan perumahan. (Sumber: Hary Nur Purwanto, wawancara, 19 Juli 2022).

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dikatakan bahwa fasilitas kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan Tahun 2019-2021 ini sangat memadai.

Nasabah yang menggunakan produk pembiayaan perumahan dalam suatu bank tujuan yang ingin dicapai bank tersebut adalah kemudahan atau kenyamanan dalam bertransaksi yang lebih cepat melalui website dari yang ditawarkan oleh pihak bank. Untuk menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan syaratnya adalah memiliki fasilitas atau akses tabungan di BTN Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dari Consumer & Commercial Funding Unit Head, dikatakan bahwa:

“ketika nasabah membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendari Dengan membawa kartu Tanda Penduduk (KTP) DAN Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) otomatis sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah. Jadi produk

pembiayaan perumahan itu sendiri akan mengikut dan dinikmati oleh nasabah, tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan” (Sumber Hary Nur Purwanto wawancara, 19 juli 2022).

Dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan itu terlebih dahulu nasabah harus membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendari dengan membawa KTP dan NPWP. Secara otomatis nasabah sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah, produk pembiayaan perumahan akan mengikut dan langsung dinikmati.

Setelah terdaftar sebagai nasabah di BTN Syariah, tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan.

Nasabah yang ingin menggunakan fasilitas layanan produk pembiayaan perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari akan mengikut Standard operasional prosedur yang telah ditetapkan. pihak Bank telah menetapkan panduan dan arahan terkait kegiatan operasional produk pembiayaan perumahan

Berdasarkan hasil wawancara dari Cosumer & Commercial Funding Unit Head, dikatakan bahwa:

“nasabah datang ke bank, dari pihak bank menawarkan langsung produk tabungan sesuai yang dibutuhkan oleh nasabah. Kemudian nasabah bisa memilih produk sesuai yang dibutuhkan, lalu dari pihak bank langsung mendaftarkan produk pembiayaan perusahaan itu sendiri”. (Sumber Hary Nur Purwanto)

Suatu keputusan dalam pembelian seorang konsumen secara kuat dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana faktor-faktor tersebut banyak mempengaruhi perilaku konsumen dalam keputusannya, baik faktor internal maupun faktor eksternal.

b) Faktor eksternal.

Faktor Eksternal merupakan faktor yang berasal dari luar individu, yang mempengaruhi seseorang dalam melakukan suatu tindakan atau aktivitas yang langsung terlibat dalam mendapatkan, mengkonsumsi, menggunakan dan menghabiskan barang-barang dan jasa.

Dari hasil wawancara Consumer & Commercial Funding Unit Head faktor eksternal yang mempengaruhi perubahan sosial sebagai berikut:

- a. Bencana alam adalah bencana yang disebabkan oleh alam dan diluar kehendak manusia

- b. Peperangan dinyatakan sebagai faktor eksternal karena datang dari luar masyarakat, bahkan dapat berasal dari luar Negara.
- c. Pengaruh budaya lain

Pada penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa faktor eksternal yang ada saat ini tidak memungkinkan karna kondisi hujan sekarang ini membuat kesulitan para pengembang developer perumahan. jadi ketika mereka lambat membangun itu juga akan lambat meratakan atau menjual rumahnya,

Upaya yang tepat yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah untuk mengatasi perubahan iklim yaitu dengan cara memetakan berbagai risiko dan peluang terkait perubahan iklim, mengukur dampak finansial yang terjadi, serta mengukur strategi dan biaya yang harus dikeluarkan untuk mengatasi risiko dan peluang perubahan iklim. Selain itu pihak Bank BTN Syariah Consumer & Commercial Funding Unit Head melakukan kegiatan penghematan energi dan pembiayaan hijau.

4.1.8. Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021

Kinerja keuangan adalah hasil kegiatan operasional yang di sajikan dalam bentuk angka –angka keuangan. Hasil kegiatan perusahaan periode 2019-2021 harus dibandingkan dengan kinerja keuangan. Anggaran neraca dan laba rugi rata-rata kinerja keuangan perusahaan sejenis.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa laporan keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari selama periode 2019-2021, data tersebut murni diperoleh Bank BTN Syariah Cabang Kendari. kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan bertujuan mengetahui perkembangan kinerja keuangan dari Bank BTN Syariah yang meliputi realisasi pembiayaan terhadap pembiayaan perumahan.

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.

4.1.9. Indikator kinerja keuangan Bank syariah sebagai berikut:

1. Menurut otoritas jasa keuangan (OJK), Likuiditas adalah kemampuan untuk memenuhi seluruh kewajiban yang harus dilunasi segera dalam waktu yang singkat. Sebuah perusahaan dikatakan liquid apabila mempunyai alat pembayaran berupa harta lancar yang lebih besar dibandingkan dengan seluruh kewajiban (Liquidity).

Ada beberapa jenis rasio Likuiditas yang sering digunakan perusahaan untuk mengukur seberapa besar pinjaman yang sesuai dengan kondisi perusahaan sebagai berikut:

- a) Rasio lancar merupakan angka yang dipakai menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancar dengan menggunakan aktiva lancar dan kewajiban lancar. Hal ini dilakukan dengan mengamati jumlah aktiva lancar perusahaan, seperti piutang, kas, persediaan dan aktiva lancar.

- b) Rasio cepat memperlihatkan seberapa besar kemampuan bisa perusahaan untuk melunasi hutang jangka pendek, selain itu tanpa disertakan nilai persediaan perusahaan.
- c) Rasio kas, rasio kas dibagi dengan kewajiban lancar, dalam perhitungannya digunakan saat perusahaan hanya bisa memakai uang untuk melunasi utang. Apabila rasio kas berjumlah 1 atau lebih besar, maka artinya bisnis memiliki banyak likuidasi dan memungkinkan tidak menghadapi masalah dalam pembayara hutang.gambaran terkait besarnya keuntungan yang diperoleh suatu perusahaan dari belanja modal kerja. Sementara perputaran kas didapat utuk menunjukkan angka relatif sebagai hasil dari jumlah penjualan produk ditambah dengan modal kerja.
- d) Rasio perputaran kas rasio ini digunakan untuk memberi gambaran terkait besarnya keuntungan yang diperoleh suatu perusahaan dari belanja modal kerja .
- e) Rasio modl kerja perusahaan berkaitan dengan modal kerja, karena itu dalm suatu perusahaan diperlukan rasio modal kerja dalam mengetahui gambaran tingkat likuiditas. Rasio dilihat lewat asset dan posisi modal kerja, yang dapat memiayai

operasional perusahaan. Perhitungan rasio modal dilakukan membandingkan total aset perusahaan dengan likuiditas dibagi dengan jumlah aset seluruh.

Dibandingkan dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pengelolaanya dilaksanakan oleh badan layanan umum pusat pembiayaan perumahan kementerian perumahan Rakyat melalui lembaga perbankan dimana sasaran utamanya untuk menurunkan dan meningkatkan tingkat margin pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2014 fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaanya dilaksanakan oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan Rakyat.

Berdasarkan hasil wawancara Financing Dokument di Bank BTN Syariah Cabang Kendari, menyatakan defenisi dari fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat

berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh kementerian perumahan Rakyat. Kelompok sasaran adalah permohonan KPR sejahtera baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap yang belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan. (sumber Gaza Farhan, wawancara, 2 November 2022)

2. Solvabilitas adalah rasio keuangan yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi semua kewajiban baik utang jangka pendek ataupun utang jangka panjangnya. Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melunasi seluruh utang yang ada dengan menggunakan seluruh asset yang dimilikinya.

Ada beberapa jenis rasio solvabilitas yang sering digunakan perusahaan untuk mengukur seberapa besar pinjaman yang sesuai dengan kondisi perusahaan sebagai berikut:

- a) Debt To Asset Ratio, merupakan rasio hutang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total aktiva. Dengan kata lain seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelola aktiva.
- b) Debt Ekuity (Ratio rasio utang terhadap modal)

adalah sebuah rasio keuangan yang membandingkan jumlah hutang dengan ekuitas,

- c) Tangible Assets Debt Coverage (Hutang Asset Berwujud) besarnya aktiva tetap tangible yang digunakan untuk menjamin utang jangka panjang setiap rupiahnya. Hutang atau dibiayai oleh pihak luar berupa investor atau bank,
3. Rasio Kecukupan modal fungsi menampung risiko kerugian yang kemungkinan dihadapi oleh bank. Semakin tinggi CAR maka semakin baik kemampuan bank tersebut untuk menanggung risiko dari setiap kredit/aktiva produktif yang beresiko.

Cara mengukur kecukupan modal suatu bank, modal merupakan faktor utama bagi suatu bank untuk dapat mengembangkan pertumbuhan usahanya. Pemenuhan kebutuhan Rasio Modal minimal Bank atau dikenal CAR ditentukan oleh BIS (Bank for International Settlement) sebesar 8%. Rasio CAR diperoleh dengan menggunakan rumus : $(\text{Modal ATMR}) \times 100\%$.

Mengikuti ketentuannya yang ditetapkan pemerintah, Capital Adequacy Ratio perbankan untuk tahun 2022 minimal sebesar 8% yaitu menurut peraturan Bank Indonesia Nomor 3/21/PBI/2001 pasal 2 tentang kewajiban minimum Bank, yang kemudian diperbarui

dalam penyediaan modal minum Bank Umum dalam pasal 2.

Dibandingkan dengan pengaruh kecukupan modal terhadap penyaluran KPR kecukupan modal merupakan indikator utama perbankan yang memberikan gambaran mengenai aspek permodalan yang dimiliki oleh bank. Rasio kecukupan modal dapat diketahui dengan perhitungan Capital Adequacy Ratio (CAR).

Rasio ini mencerminkan seberapa besar jumlah seluruh aktiva bank yang mengandung resiko (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) yang ikut dibiayai dari modal sendiri disamping memperoleh dana-dana dari sumber diluar bank. Rasio ini juga merupakan ukuran kesehatan bank yang sangat penting dan paling banyak mendapat perhatian dari investor perbankan.

Berdasarkan hasil wawancara Financing Dokument di Bank BTN Syariah Cabang Kendari, menyatakan semakin tinggi CAR maka semakin besar pula sumber daya finansial yang dapat digunakan untuk keperluan pengembangan usaha dan mengantisipasi potensi kerugian yang dilakukan oleh penyaluran kredit. Secara singkat bisa dikatakan besarnya nilai CAR akan meningkatkan kepercayaan diri perbankan dalam menyalurkan kredit. Dengan demikian CAR diprediksi

mempunyai pengaruh yang positif terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah. (Sumber Farhan Gaza, Wawancara, 2 November 2022)

4. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu. Profitabilitas suatu perusahaan dapat dinilai melalui berbagai cara tergantung pada laba dan aktiva atau modal yang akan diperbandingkan satu dengan lainnya.

Data dari laporan keuangan perusahaan dianalisis menggunakan Rasio profitabilitas yaitu Return On Asset (ROA) dan Return On Equity (ROE). Analisis terhadap laporan keuangan suatu perusahaan bertujuan untuk menilai ketetapan kebijakan manajemen dan mengelola keuangan perusahaan.

Yang menyebabkan profitabilitas menurun karena perusahaan menggunakan lebih banyak modal yang memiliki biaya yang lebih tinggi (Modal jangka panjang) dibandingkan dengan modal jangka pendek yang biayanya lebih murah.

Pengaruh pembiayaan pemilikan rumah sistem akad murabahah terhadap profitabilitas, Pembiayaan dengan sistem akad murabahah yang disalurkan akan memberikan keuntungan dan pendapatan. Keuntungan dan pendapatan ini akan mempengaruhi profitabilitas

Bank. Semakin tinggi pembiayaan murabahah yang disalurkan maka bertambah tingkat profitabilitas. Sehingga dapat dikatakan pembiayaan pemilikan rumah sistem akad murabahah berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Dari hasil wawancara Financing Dokument di Bank BTN Syariah Cabang Kendari, menyatakan bahwa risiko murabahah berpengaruh terhadap tingkat profitabilitas bahwa pembiayaan murabahah berpengaruh positif terhadap laba bank BTN Syariah. Penyaluran dana atau pembiayaan pada bank BTN syariah menggunakan sistem bagi hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara penyalur dana dan peminjam dana, penyalur dana pada bank harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang sudah ditentukan. Bank syariah tidak menentukan keuntungan pasti, jadi keuntungan yang diterima dari prinsip jual beli berasal dari *mark up* yang ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Sedangkan keuntungan yang diperoleh dari prinsip bagi hasil ditentukan berdasarkan kesepakatan besarnya nisbah, keuntungan bank tergantung pada keuntungan nasabah. Jadi semua keuntungan ditentukan oleh akad-akad yang dilakukan kedua belah pihak untuk menghindari unsur riba. (Sumber Gaza Farhan, Wawancara, 2 November 2022).

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan terbesar suatu bank syariah yang kemudian akan memengaruhi profitabilitas bank. Oleh karena itu bank harus mampu menyalurkan pembiayaan dengan efektif, agar likuiditas pada bank tersebut baik. Likuiditas sebuah bank dapat diukur dengan rasio (FDR) *financing to deposit ratio*. Rasio ini menunjukkan seberapa mampu suatu bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan deposan dengan menggunakan pembiayaan. Sehingga semakin tinggi nilai (FDR) maka bank akan memperoleh kesempatan lebih banyak untuk mendapatkan keuntungan, dengan ketentuan penyaluran pembiayaan dilakukan dengan efektif. Selain itu kolektibilitas pembiayaan juga harus diperhatikan dengan baik, karena di pada kenyataannya banyak nasabah yang memilih pembayaran secara angsuran atau tunda maka tidak jarang pada tanggal jatuh tempo angsuran sampai dengan tutup buku bulanan syariah, nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran. Dengan kata lain nasabah lalai/gagal dalam menyelesaikan pembayaran angsuran atau dengan sengaja tidak membayar angsuran padahal yang bersangkutan mampu. Sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah dapat dilihat dari tingkat *Non Performing Financing* (NPF). Pembiayaan bermasalah merupakan

keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. Dimana semakin tinggi tingkat NPF menunjukkan kualitas pembiayaan bank syariah semakin buruk. Hal tersebut meungkinkan mempengaruhi keuntungan yang didapat bank sehingga berdampak pada profitabilitas bank syariah.

Realisasi pembiayaan dimana kegiatan operasional Bank BTN Syariah secara real yang menyediakan fasilitas dana untuk memenuhi pihak – pihak (deficit unit) berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

Dari hasil wawancara Consumer & Commercial Funding Unit Head, yang menjadi pertimbangan utama bank BTN Syariah Cabang Kendari untuk merealisasikan pembiayaan perumahan terfokus pada pembiayaan perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Bank BTN Syariah Cabang Kendari memang Bank yang diamandatkan dengan pemerintah untuk memberikan pelayanan untuk pembiayaan

kepemilikan rumah KPR pada masyarakat jadi pihak bank BTN Syariah terfokus pada pembiayaan perumahannya. Maka dari itu alasan khususnya tidak ada karna sudah dikordinir jadi produk utama kami adalah pembiayaan perumahan.

Tabel 4.1.
Kinerja Keuangan Pada Realisasi Pembiayaan Perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari

Keterangan	Pencapaian kinerja keuangan Tahun 2019	Pencapaian kinerja keuangan Tahun 2020	Pencapaian kinerja Kinerja Keuangan Tahun 2021
Pendapatan ADM	23.386.824	220.983.953	475.179.476
Pendapatan Margin	30.766.667	1.744.300.000	3.750.750.000
Realisasi KPR	25	236	507
Realisasi KPR (unit)	3.692.000.000	34.866.000.000	75.015.000.000

Sumber: *Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021*

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan ADM pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 23.386.824 dibandingkan periode 2021 pendapatan ADM pencapaian kinerja keuangannya mengalami penurunan sebesar 220.983.953 namun pada tahun 2022

pendapatan ADM pencapaian kinerjanya mengalami kenaikan sebesar 475.179.476 dibandingkan sebelumnya.

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Commercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan margin pencapaian kinerja Tahun 2019 30.766.667 dibandingkan periode 2021 pendapatan margin pencapaian kinerja keuangannya mengalami penurunan sebesar 1.744.300.000 namun pada tahun 2022 pencapaian kinerja keuangannya mengalami kenaikan 75.015.000 dibandingkan tahun sebelumnya

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Commercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 25 dan di tahun 2020 Realisasi KPR pencapaian keuangannya mengalami kenaikan 236 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan semakin meningkat sebesar 507 dibandingkan tahun sebelumnya.

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Commercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR unit pencapaian kinerja 3.692.000.000 dan di tahun 2020 Realisasi KPR unit pencapaian kinerjanya 34.866.000.000 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR

semakin meningkat sebesar 75.015.000.000 dibandingkan tahun sebelumnya.

Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang kendari dalam produk pembiayaan perumahan

Pembiayaan perumahan adalah mekanisme dan proses yang melibatkan berbagai pelaku dalam mengalirkan dana dari pihak pemilik dana (Investor) ke pihak yang membutuhkan pendanaan (Peminjam) untuk memenuhi kebutuhan dan atau memiliki hunian melalui lembaga intermediary.

Dari hasil wawancara penelitian dilihat dari kinerja keuangan akoun bisnisnya tentang pembiayaan perumahan. untuk kinerja keuanganya pasti kami lebih banyak di pembiayaan perumahan. Kemudian untuk periode juni menghasilkan yang positif berdasarkan data dari BPJS 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 dilihat dari situ kinerja keuangan Bank BTN Syariah saat ini cukup baik dalam pembiayaan KPR. Setelah memahami pilihan layanan KPR BTN syariah kita perlu mengetahui besarnya biaya serta bunga angsuran dari tiap jenisnya. bank BTN syariah memberlakukan kebijakan terkait biaya serta bunga KPR.

Pembiayaan perumahan asuransi syariah adalah sebuah usaha untuk saling melindungi dan saling tolong menolong di antara para pemegang polis (Peserta), yang dilakukan melalui pengumpulan dan pengelolaan dana terbaru yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi risiko tertentu melalui akad (Perikatan) yang sesuai dengan prinsip syariah.

Dari hasil wawancara yang dilakukan *Consumer dan ComercialFunding Unit Head*, bahwa pembiayaan asuransi dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

- a) Asuransi jiwa merupakan asuransi yang bertujuan menanggung orang terhadap kerugian finansial, ketika nasabah ada musibah misalkan meninggal itu pembiayaannya asuransinya lunas karna orang yang bersangkutan telah meninggal dunia.
- b) Asuransi pembakaran yaitu, ketika ada nasabah mengalami musibah pembakaran maka rumahnya itu bisa dikafer jadi tidak menyusahkan nasabah.

Keunggulan pembiayaan perumahan syariah dibandingkan kredit pada umumnya antara lain sebagai berikut:

- a) Nominal (biaya) angsuran yang tetap tiap bulannya (Untuk pembiayaan Murabahah).
- b) Tidak terdapat pinalti untuk pelunasan dipercepat, bahkan nasabah dimungkinkan untuk mendapatkan

potongan harga atas pelunasan dipercepat tersebut (nominal tidak diperjanjikan di awal).

- c) Apabila terdapat diskon dari supplier awal pada saat setelah dilakukannya akad Murabahah maka nominal potongan harga tersebut menjadi hak sama rata antara Bank dan nasabah pembiayaan.
- d) Proses perjanjian dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang diawasi oleh DPS dan DSN.

Nilai bagi hasil relatif jauh lebih kecil dibandingkan dengan jenis pinjaman lainnya. Sehingga tidak membebani nasabah peminjam. tujuan pemberian pinjaman adalah untuk membantu nasabah dan meningkatkan gairah usaha masyarakat dengan mengharap keberkahan bagi kedua belah pihak.

Dari hasil wawancara peneliti dengan Consumer & Commercial Funding Unit bahwa keunggulan pembiayaan perumahan syariah dan kredit pada umumnya terlihat jelas berbeda kalo untuk pembiayaan perumahan khususnya di Bank BTN Syariah yang disebut KPR (Kepemilikan Rumah), jadi itu agak berbeda dengan konvensional bedanya di akad, kalo akad Bank BTN Syariah itu sendiri menggunakan akad murabahah/jual beli sedangkan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Konvensional itu memakai akad kredit/akad pinjam meminjam uang. jadi bedanya disitu, sedangkan kalo

murabahah sifatnya Bank itu selaku penjual, setelah kami membeli rumah dari developer perumahan kami menjual kembali kepada nasabah, namanya penjual pasti kita mencari keuntungan yang mau di ambil harga jual yang kami berikan/ harga beli kami developer itu ditambahkan jadi keuntungan itulah yang kami jual ke nasabah. Nanti itu bisa di cicil selama beberapa jangka waktunya.

Pada penjelasan diatas dapat dipaparkan bahwa keunggulan kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari sangat berbeda, yang membuat beda itu terletak pada akadnya Kriteria pembiayaan dikatakan bermasalah sehinggah banyak pembiayaan dapat ditolak.

Dari hasil wawancara *Consumer dan Comercial Funding Unit Head*, Ada beberapa faktor yang menyebabkan pembiayaan dapat ditolak yaitu:

- a) Tidak lengkapnya berkas dari nasabah
- b) Nasabah memiliki cacat riwayat kredit di bank lain.

Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada bank BTN syariah cabang kendari.

Dari hasil wawancara peneliti penanganan pembiayaan KPR bermasalah ada beberapa cara yang dilakukan yang pertama melakukan pembinaan, ketika nasabah menungak kami membina dulu. Misalkan kami

menanyakan apa yang menjadi kendala nasabah untuk membayar pembiayaan , adapun kendala nasabah untuk membayar pembiayaan ada 2 hal yaitu:

1. Tidak ada kemauan, dari pihak bank BTN syariah cabang kendari mengadakan pembinaan terhadap nasabah kemudian memberikan surat peringatan, jika sudah diberi surat peringatan sebanyak 3 kali belum ada kemauan untuk melakukan pembayaran maka pihak bank menjual rumah nasabah secara paksa ataupun secara suka rela .
2. Tidak ada kemampuan, misalkan tidak ada kemampuan dari pihak nasabah untuk melakukan pembayaran tapi masih ada kemauan untuk melakukan pembayaran maka dari pihak bank BTN syariah Cabang kendari melakukan rekstrukturrisasi pembiayaan menagguhkan pembiayaan sampai kondisi pembiayaanya membaik atau perpanjangan waktu supaya cicilanya lebih ringan

Prosedur bank BTN syariah cabang kendari dalam memberikan pembiayaan KPR dengan akad murabahah.

Dari hasil wawancara *Consumer dan ComercialFunding Unit Head*, yang saya lakukan dari pihak bank BTN syariah cabang kendari memberitahu Nasabah harus melengkapi berkas yang sudah disediakan oleh pihak bank BTN syariah. setelah

berkasnya lengkap pihak bank BTN syariah langsung memproses untuk penilaian anggunan, setelah anggunanya dinilai dari pihak bank BTN syariah melakukan proses analisa dari kemampuan, kemauan, serta kapasitas dari nasabah itu sendiri, ketika nasabahnya sudah lolos analisa dari pihak bank BTN syariah itu memproses memberikan surat persetujuan surat persetujuan itu akan disetujui oleh nasabah, jika nasabah menyetujui kita lanjut akad jika nasabah tidak menyetujui maka boleh melakukan banding atau mengundurkan diri dari pihak bank BTN syariah tidak melakukan pemaksaan jika nasabah tidak menyetujuinya. Tapi jika dari pihak nasabah menyetujui kami dari pihak bank BTN syariah melangsungkan akad murabahah, pihak bank BTN syariah melunasi dulu ke developer setelah itu kami dari pihak bank BTN syariah menjual kembali ke nasabah secara cicilan. Sedangkan kalo nasabah tidak lolos berkas dari pihak bank BTN syariah langsung menolak karna memang ada nasabah sebenarnya mampu tetapi tidak menkebel maksudnya berkasnya tidak memenuhi syarat.

Dari hasil wawancara *Consumer dan Comercial Funding Unit Head*, dari pihak bank BTN syariah Bila terjadi gagal bayar ,bagaimana sistemnya apakah rumah akan disitaterkait dari biaya menunggak atau bermasalah

dari pihak bank BTN syariah itu sendiri melakukan diskusi lalu memanggil nasabah untuk silaturahmi kemudian melakukan musyawarah dan bertanya kepada nasabah apa yang diinginkan. Kalo misalkan nasabah maunya itu karena tidak mampu lagi membayar dia mau menjual rumahnya secara suka rela, dari pihak bank BTN syariah memperbolehkan nanti setelah hasil penjualannya melakukan pembagian kepada pihak bank BTN syariah. Yang penting nasabah melakukan pelunasan kepada pihak bank BTN syariah.

Kemudian uang sisa penjualan rumah nasabah ambil, namun sebaliknya jika nasabah masih ingin menempatkan rumahnya ini yang menjadi masalah akhirnya pihak bank BTN syariah menggunakan surat peringatan sampai surat peringatan ke tiga. Ketika surat peringatan ke 3 masih istilahnya nasabah belum ada itikad baik untuk melakukan pembayaran kami dari pihak bank BTN syariah memasukan rumah nasabah dalam proses lelang, ketika proses lelang ini terjadi nanti kalo rumah nasabah terjual ketika ada lebihnya setelah dilunasi pembiayaannya kami dari pihak bank BTN syariah akan memberikan sisahnya kepada nasabah, tapi jika hasil lelang tersebut tidak mencukupi untuk melunasi pembiayaan, kami dari pihak bank BTN syariah melakukan penagihan kepada nasabah. Ketika

nasabah itu menuntut dari pihak bank BTN syariah itu sendiri bisa memproses di pengadilan.

Berikut ini adalah simulasi dari perjalanan akad murabahah untuk produk pembiayaan perumahan:

Pada tanggal 1 februari 2022 nasabah A datang ke Bank BTN Syariah Cabang Kendari untuk memenuhi keinginanya membeli rumah pihak Bank BTN Syariah Cabang Kendari bekerja sama dengan PT.Sarana Multi Griya Finansial (Persero).untuk pembelian rumah yang ingin dimiliki nasabah. Harga beli rumah tambah biaya balik nama sebesar RP.200.000.000 penjualan yang disepakati nasabah A sebesar 10%

Penyelesaian:

Harga pokok rumah = RP. 200.000.000 x 10% = RP 20.000.000

Margin yang disepakati 10% = RP 200.000.000

Harga jual rumah = RP 20.000.000 + RP 200.000.000
=RP 220.000.000

Jangka waktu pembayaran = 28 bulan

Pembayaran angsuran yang disepakati setiap awal bulan

Biaya administrasi = RP 100.000(0.5% x RP 20.000.000

Biaya matrai (3 lembar) = RP 20.000

Biaya asuransi rumah pertahun = RP 54.000(0.27% x 20.000.000

Untuk 2 tahun maka biaya asuransi rumah = RP 108.000

Uang muka minimal 20% dari harga rumah dan margin keuntungan

Uang muka = 20% x RP 20.000.000 = RP 4.000.000

Margin 10% x RP 200.000.000 = RP 20.000.000-94%

Total yang harus dibayarkan = RP 1.200.000

Asset murabahah

Akun	Debit	Kredit
Asset jual beli Rumah	20.000.0000	
Kas		20.000.000

Terdapat diskon dari PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero). Namun diskon ini belum disepakati dalam akad sebesar RP 1000.000

Akun	Debit	Kredit
Kas	RP 1000.000	
Pendapatan operasai lain		1000.000

Pengakuan keuntungan murabahah

Akun	Debit	Kredit
Kas	RP. 20.000.000	
Piutang murabahah	RP. 200.000.000	
Asset murabahah		RP. 20.000.000
Margin murabahah		RP. 200.000.000

. Pengakuan uang muka murabahah

Akun	Debit	Kredit
Kas	RP.4000.000	
Hutang lain - uang muka murabahah		RP. 4000.000

1. Pelunasan piutang murabahah per bulan

- Total pembiayaan per bulan: $RP\ 20.000.000 - RP\ 4000.000 : 28 = RP\ 571.000$
- Total margin per bulan = $RP\ 200.000.000 - RP\ 4.000.000 : 28 = RP\ 7.000.000$

Akun	Debit	Kredit
Kas	RP 571.000	
Margin ditangguhkan	RP 7.000.000	
Piutang murabahah		RP 571.000
Margin		RP 7.000.000

4.2. Pembahasan

4.2.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021

Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 sudah melekat semenjak berdirinya Kantor Cabang Kendari Pada November 2019.

Fasilitas produk pembiayaan perumahan salah satunya yaitu; Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan atau FLPP adalah sebuah fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki kesempatan memiliki rumah.

Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021 terbagi menjadi dua yaitu:

a) Faktor internal

Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksiapa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan

Adanya kolusi antara pejabat bank yang menagani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan.misalnya, bank melakukan over transaksi terhadap nilai anggunan

Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.

Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank, sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

Kelemahan dalam melakukan pembinaan monitoring kredit debitur.

Nasabah yang menggunakan produk pembiayaan perumahan dalam suatu bank tujuan yang ingin dicapai bank tersebut adalah kemudahan atau kenyamanan dalam bertransaksi yang lebih cepat melalui website dari yang ditawarkan oleh pihak bank. Untuk menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan syaratnya adalah memiliki fasilitas atau akses tabungan di BTN Syariah.

“ketika nasabah membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendari Dengan membawa kartu Tanda Penduduk (KTP) DAN Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) otomatis sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah. Jadi produk pembiayaan perumahan itu sendiri akan mengikut dan dinikmati oleh nasabah, tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan” (Sumber Hary Nur Purwanto).

Dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan itu terlebih dahulu nasabah harus membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendari dengan membawa KTP dan NPWP. Secara otomatis nasabah sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah, produk pembiayaan perumahan akan mengikuti dan langsung dinikmati.

Setelah terdaftar sebagai nasabah di BTN Syariah, tidak ada persyaratan khusus untuk

menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan.

Nasabah yang ingin menggunakan fasilitas layanan produk pembiayaan perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari akan mengikuti Standard operasional prosedur yang telah ditetapkan pihak Bank telah menetapkan panduan dan arahan terkait kegiatan operasional produk pembiayaan perumahan

“nasabah datang ke bank, dari pihak bank menawarkan langsung produk tabungan sesuai yang dibutuhkan oleh nasabah. Kemudian nasabah bisa memilih produk sesuai yang dibutuhkan, lalu dari pihak bank langsung mendaftarkan produk pembiayaan perumahan itu sendiri”. (Sumber Hary Nur Purwanto).

Suatu keputusan dalam pembelian seorang konsumen secara kuat dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana faktor-faktor tersebut banyak mempengaruhi perilaku konsumen dalam keputusannya, baik faktor internal maupun faktor eksternal.

b) Faktor Eksternal.

Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.

Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan kredit pemilikan rumah (KPR).

Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (side streaming). Misalnya dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan digunakan untuk kredit pemilik rumah (KPR).

Unsur ketidaksengajaan Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran

Perusahaanya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi

Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur

Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur

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,

Upaya yang tepat yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah untuk mengatasi perubahan iklim yaitu dengan cara memetakan berbagai risiko dan peluang terkait perubahan iklim, mengukur dampak finansial yang terjadi, serta mengukur strategi dan biaya yang harus dikeluarkan untuk mengatasi risiko dan peluang perubahan iklim. Selain itu pihak Bank BTN Syariah Consumer & Commercial Funding Unit Head melakukan kegiatan penghematan energi dan pembiayaan hijau.

Produk pembiayaan perumahan dalam akad murabahah adalah melakukan perjanjian antara nasabah dan bank dalam transaksi jual beli rumah dimana bank mermbeli rumah sesuai permintaan nasabah, kemudian rumah tersebut dijual kepada

nasabah dengan harga lebih tinggi sebagai profit bank dalam hal ini nasabah mengetahui harga beli rumah dan perolehan laba bank

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.

4.2.2. Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021

Kinerja keuangan adalah hasil kegiatan operasional yang di sajikan dalam bentuk angka –angka keuangan. Hasil kegiatan perusahaan periode 2019-2021 harus dibandingkan dengan kinerja keuangan. Anggaran neraca dan laba rugi rata-rata kinerja keuangan perusahaan sejenis.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa laporan keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari selama periode 2019-2021, data tersebut murni diperoleh

Bank BTN Syariah Cabang Kendari .kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan bertujuan mengetahui perkembangan kinerja keuangan dari Bank BTN Syariah yang meliputi realisasi pembiayaan terhadap pembiayaan perumahan.

Realisasi pembiayaan dimana kegiatan operasional Bank BTN Syariah secara real yang menyediakan fasilitas dana untuk memenuhi pihak – pihak (deficit unit) berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

Yang pertimbangan utama bank BTN Syariah Cabang Kendari untuk merealisasikan pembiayaan perumahan terfokus pada pembiayaan perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Bank BTN Syariah Cabang Kendari memang Bank yang diamandatkan dengan pemerintah untuk memberikan pelayanan untuk pembiayaan kepemilikan rumah KPR pada masyarakat jadi pihak bank BTN Syariah terfokus pada pembiayaan perumahannya. Maka dari itu alasan

khususnya tidak ada karna sudah dikordinir jadi produk utama kami adalah pembiayaan perumahan.

Table 4.2

Kinerja Keuangan Pada Realisasi Pembiayaan Perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari

Keterangan	Pencapaian kinerja Tahun 2019	Pencapaian kinerja Tahun 2020	Pencapaian kinerja Tahun 2021
Pendapatan ADM	23.386.824	220.983.953	475.179.476
Pendapatan Margin	30.766.667	1.744.300.000	3.750.750.000
Realisasi KPR	25	236	507
Realisasi KPR (unit)	3.692.000.000	34.866.000.000	75.015.000.000

Sumber: *Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021*

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan ADM pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 23.386.824 dibandingkan periode 2021 pendapatan ADM pencapaian kinerja keuanganya mengalami penurunan sebesar 220.983.953 namun pada tahun 2022 pendapatan ADM pencapaiannya mengalami kenaikan sebesar 475.179.476 dibandingkn sebelumnya.

Hary Nur purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan margin

pencapaian kinerja Tahun 2019 30.766.667 dibandingkan periode 2021 pendapatan margin pencapaian kinereja keuanganya mengalami penurunan sebesar 1.744.300.000 namun pada tahun 2022 pencapaian kinerja keuanganya mengalami kenaikan 75.015.000 dibandingkan tahun sebelumnya

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 25 dan di tahun 2020 Realisasi KPR pencapaian keuanganya mengalami kenaikan 236 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan semakin meningkat sebesar 507 dibandingkan tahun sebelumnya.

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR unit pencapaian kinerja 3.692.000.000 dan di tahun 2020 Realisasi KPR unit pencapaian kinerjanya 34.866.000.000 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR semakin meningkat sebesar 75.015.000.000 dibandingkan tahun sebelumnya.

Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang kendari dalam produk pembiayaan perumahan

Pembiayaan perumahan adalah mekanisme dan proses yang melibatkan berbagai pelaku dalam mengalirkan dana dari pihak pemilik dana (Investor) ke pihak yang membutuhkan pendanaan (Peminjam) untuk memenuhi kebutuhan dan atau memiliki hunian melalui lembaga intermediary.

Dilihat dari kinerja keuangan akoun bisnisnya tentang pembiayaan perumahan. untuk kinerja keuanganya pasti kami lebih banyak di pembiayaan perumahan. Kemudian untuk periode juni menghasilkan yang positif berdasarkan data dari BPJS 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 dilihat dari situ kinerja keuangan Bank BTN Syariah saat ini cukup baik dalam pembiayaan KPR. Setelah memahami pilihan layanan KPR BTN syariah kita perlu mengetahui besarnya biaya serta bunga angsuran dari tiap jenisnya. bank BTN syariah memberlakukan kebijakan terkait biaya serta bunga KPR.

Pembiayaan perumahan asuransi syariah adalah sebuah usaha untuk saling melindungi dan saling tolong menolong di antara para pemegang polis (Peserta), yang dilakukan melalui pengumpulan dan

pengelolaan dana terbaru yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi risiko tertentu melalui akad (Perikatan) yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pembiayaan asuransi dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

- a) Asuransi jiwa merupakan asuransi yang bertujuan menanggung orang terhadap kerugian finansial, ketika nasabah ada musibah misalkan meninggal itu pembiayaannya asuransinya lunas karna orang yang bersangkutan telah meninggal dunia.
- b) Asuransi pembakaran yaitu, ketika ada nasabah mengalami musibah pembakaran maka rumahnya itu bisa dikafer jadi tidak menyusahkan nasabah.

Keunggulan pembiayaan perumahan syariah dibandingkan kredit pada umumnya antara lain sebagai berikut:

- a) Nominal (biaya) angsuran yang tetap tiap bulannya (Untuk pembiayaan Murabahah).
- b) Tidak terdapat pinalti untuk pelunasan dipercepat, bahkan nasabah dimungkinkan untuk mendapatkan potongan harga atas pelunasan dipercepat tersebut (nominal tidak diperjanjikan di awal).
- c) Apabila terdapat diskon dari supplier awal pada saat setelah dilakukannya akad Murabahah maka nominal

potongan harga tersebut menjadi hak sama rata antara Bank dan nasabah pembiayaan.

- d) Proses perjanjian dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang diawasi oleh DPS dan DSN.

Nilai bagi hasil relatif jauh lebih kecil dibandingkan dengan jenis pinjaman lainnya. Sehingga tidak membebani nasabah peminjam. tujuan pemberian pinjaman adalah untuk membantu nasabah dan meningkatkan gairah usaha masyarakat dengan mengharap keberkahan bagi kedua belah pihak.

Keunggulan pembiayaan perumahan syariah dan kredit pada umumnya terlihat jelas berbeda kalo untuk pembiayaan perumahan khususnya di Bank BTN Syariah yang disebut KPR (Kepemilikan Rumah), jadi itu agak berbeda dengan konvensional bedanya di akad, kalo akad Bank BTN Syariah itu sendiri menggunakan akad murabahah/jual beli sedangkan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Konvensional itu memakai akad kredit/akad pinjam meminjam uang. jadi bedanya disitu, sedangkan kalo murabahah sifatnya Bank itu selaku penjual, setelah kami membeli rumah dari developer perumahan kami menjual kembali kepada nasabah, namanya penjual pasti kita mencari keuntungan yang mau di ambil harga jual yang kami berikan/ harga beli kami developer itu ditambahkan jadi keuntungan itulah

yang kami jual ke nasabah. Nanti itu bisa di cicil selama beberapa jangka waktunya.

Pada penjelasan diatas dapat dipaparkan bahwa keunggulan kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari sangat berbeda, yang membuat beda itu terletak pada akadnya

Kriteria pembiayaan dikatakan bermasalah sehingga banyak pembiayaan dapat ditolak

Faktor-Faktor yang menyebabkan pembiayaan dapat ditolak yaitu:

- a) Tidak lengkapnya berkas dari nasabah
- b) Nasabah memiliki cacat riwayat kredit di bank lain.ada aib perngecekan riwayat kredit melalui aplikasi slip OJK nasabah memiliki koliktibilitas 3, 4, dan 5

Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada bank BTN syariah cabang kendari.

Dari hasil wawancara peneliti penanganan pembiayaan KPR bermasalah ada beberapa cara yang dilakukan yang pertama melakukan pembinaan, ketika nasabah menungak kami membina dulu. Misalkan kami menayakan apa yang menjadi kendala nasabah untuk membayar pembiayaan , adapun kendala nasabah untuk membayar pembiayaan ada 2 hal yaitu:

1. Tidak ada kemauan, dari pihak bank BTN syariah cabang kendari mengadakan pembinaan terhadap nasabah kemudian memberikan surat peringatan, jika sudah diberi surat peringatan sebanyak 3 kali belum ada kemauan untuk melakukan pembayaran maka pihak bank menjual rumah nasabah secara paksa ataupun secara suka rela .
2. Tidak ada kemampuan, misalkan tidak ada kemampuan dari pihak nasabah untuk melakukan pembayaran tapi masih ada kemauan untuk melakukan pembayaran maka dari pihak bank BTN syariah Cabang kendari melakukan rekstrukturisasi pembiayaan menagguhkan pembiayaan sampai kondisi pembiayaanya membaik atau perpanjangan waktu supaya cicilanya lebih ringan

Prosedur bank BTN syariah cabang kendari dalam memberikan pembiayaan KPR dengan akad murabahah.

Dari pihak bank BTN syariah cabang kendari memberitahu Nasabah harus melengkapi berkas yang sudah disediakan oleh pihak bank BTN syariah. setelah berkasnya lengkap pihak bank BTN syariah langsung memproses untuk penilaian anggunan, setelah anggunanya dinilai dari pihak bank BTN syariah melakukan proses analisa dari kemampuan, kemauan, serta kapasitas dari nasabah itu sendiri, ketika

nasabahnya sudah lolos analisa dari pihak bank BTN syariah itu memproses memberikan surat persetujuan surat persetujuan itu akan disetujui oleh nasabah, jika nasabah menyetujui kita lanjut akad jika nasabah tidak menyetujui maka boleh melakukan banding atau mengundurkan diri dari pihak bank BTN syariah tidak melakukan pemaksaan jika nasabah tidak menyetujuinya. Tapi jika dari pihak nasabah menyetujui kami dari pihak bank BTN syariah melangsungkan akad murabahah, pihak bank BTN syariah melunasi dulu ke developer setelah itu kami dari pihak bank BTN syariah menjual kembali ke nasabah secara cicilan. Sedangkan kalo nasabah tidak lolos berkas dari pihak bank BTN syariah langsung menolak karna memang ada nasabah sebenarnya mampu tetapi tidak menkebel maksudnya berkasnya tidak memenuhi syarat.

Dari hasil wawancara *Consumer dan Comercial Funding Unit Head*, dari pihak bank BTN syariah Bila terjadi gagal bayar ,bagaimana sistemnya apakah rumah akan disitaterkait dari biaya menunggak atau bermasalah dari pihak bank BTN syariah itu sendiri melakukan diskusi lalu memanggil nasabah untuk silaturahmi kemudian melakukan musyawarah dan bertanya kepada nasabah apa yang di inginkan. kalo misalkan nasabah maunya itu karna tidak mampu lagi

membayar dia mau menjual rumahnya secara suka rela, dari pihak bank BTN syariah memperbolehkan nanti setelah hasil penjualannya melakukan pembagian kepada pihak bank BTN syariah. Yang penting nasabah melakukan pelunasan kepada pihak bank BTN syariah.

Kemudian uang sisa penjualan rumah nasabah ambil, namun sebaliknya jika nasabah masih ingin menempatkan rumahnya ini yang menjadi masalah akhirnya pihak bank BTN syariah menggunakan surat peringatan sampai surat peringatan ke tiga. Ketika surat peringatan ke 3 masih istilahnya nasabah belum ada itikad baik untuk melakukan pembayaran kami dari pihak bank BTN syariah memasukan rumah nasabah dalam proses lelang, ketika proses lelang ini terjadi nanti kalo rumah nasabah terjual ketika ada lebihnya setelah dilunasi pembiayaanya kami dari pihak bank BTN syariah akan memberikan sisahnya kepada nasabah, tapi jika hasil lelang tersebut tidak mencukupi untuk melunasi pembiayaan, kami dari pihak bank BTN syariah melakukan penagihan kepada nasabah. Ketika nasabah itu menuntut dari pihak bank BTN syariah itu sendiri bisa memproses di pengadilan