

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bank Syariah merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum) Islam. Menurut Schaik (2001), bank islam merupakan sebuah bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama islam, menggunakan konsep berbagai risiko sebagai metode utama, dan meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya.

Prakarsa tentang Perbankan Syariah di Indonesia sudah mulai dirintis sejak lama, yakni di tahun 1980-an, ketika beberapa aktivis muda Islam melakukan kajian tentang ekonomi syariah, merekomendasikan urgensi Perbankan Syariah.<sup>1</sup> Agustus 1990 yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian Perbankan Syariah di Indonesia yang dikenal dengan Tim Perbankan MUI yang hasil kerja Tim ini adalah pendirian PT Bank Muamalat Indonesia (BMI). Pada saat pendirian BMI, Presiden Soeharto, Wakil Presiden Sudharmono, dan pejabat negara lain menjadi pendukung utama pendiriannya. Beberapa tahun kemudian Bank Syariah bermunculan diantaranya adalah Bank Tabungan Negara Syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2009), halaman 9.

<sup>2</sup> Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 1993), halaman 48.

Perbankan Syariah atau Bank Islam merupakan suatu sistem perbankan yang dijalankan serta dikembangkan berdasarkan prinsip Syariah. Menurut jenisnya, perbankan Syariah terbagi menjadi dua bagian diantaranya Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>3</sup> Menurut Yahya Bin Umar, aktivitas ekonomi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari ketakwaan seorang muslim kepada Allah SWT. Hal ini berarti bahwa ketakwaan merupakan asas dalam perekonomian Islam, sekaligus faktor utama yang membedakan ekonomi Islam dengan ekonomi konvensional.<sup>4</sup>

Perkembangan perbankan Islam merupakan fenomena yang menarik bagi kalangan akademisi ataupun praktisi dalam 20 tahun terakhir. Bahkan, IMF juga telah melakukan kajian-kajian atas praktik perbankan Islam sebagai alternatif sistem keuangan internasional sehingga memberi peluang upaya penyempurnaan sistem keuangan internasional yang banyak sekali mengalami goncangan dan ketidakstabilan. Hal tersebut menyebabkan krisis dan keterpurukan ekonomi akibat lebih dominannya sektor finansial dibanding sektor real dalam hubungan perekonomian dunia.<sup>5</sup>

Bank Syariah dikembangkan sebagai lembaga bisnis keuangan yang melaksanakan kegiatan usahanya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam ekonomi Islam. Tujuan ekonomi Islam bagi Bank Syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial yang tergambar pada pencapaian keuntungan maksimal,

---

<sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, Cetakan pertama, (Bandung:PT Refika Aditama, 2009), hlm.57.

<sup>4</sup> Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 285.

<sup>5</sup> Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti, *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, Cetakan pertama, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2006), hlm 17.

tetapi juga peranannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.<sup>6</sup> Bank syariah didirikan dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan-penerapan prinsip Islam, syariah dan tradisi ke dalam transaksi keuangan perbankan serta bisnis yang terkait.<sup>7</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah pada bab 1 pasal 1 dijelaskan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS), menyangkut kelembagan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>8</sup>

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.<sup>9</sup>

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank

---

<sup>6</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, Cetakan pertama, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm 16.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Tangerang: Tazkia Publisher, 2009), hlm 3.

<sup>8</sup> Wiroso, *Penghimpunan Dana Dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hlm 2

<sup>9</sup> Editor "Sekilas Btn Syariah", dalam <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah>. Diakses pada tanggal 22 Januari 2017.

syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah).

Manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah. Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah.

Berdasarkan Ketetapan Direksi No. 37 14/DIR/DSYA/2004 Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi,

Pimpinan Devisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah.<sup>10</sup>

Bank Tabungan Negara *Syariah* bekerja keras untuk dapat mengelola kegiatan usahanya, salah satunya penyaluran dana. Penyaluran dana bank syariah dilakukan dengan menggunakan skema jual beli, skema investasi dan skema sewa. Skema jual beli memiliki beberapa bentuk, yaitu murabahah, salam, dan istishna. Sedangkan skema investasi terdiri dari dua jenis, yaitu mudharabah dan musyarakah, sementara itu skema sewa terdiri atas ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik.<sup>11</sup>

Bank Tabungan Negara Syariah memiliki produk Pembiayaan yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, serta transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna.<sup>12</sup> Bentuk pembiayaan pada Bank Tabungan Negara Syariah berupa produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana produk KPR terdiri dari KPR Subsidi dan Non Subsidi. Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar.

Tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang

---

<sup>10</sup> Editor “*Sekilas btn Syariah*” dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/800/5/Bab%203.pdf>. Diakses pada tanggal 23 januari 2017.

<sup>11</sup> Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta:SalembaEmpat,2009), hlm. 62.

<sup>12</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, (Bandung:Reflika Sditam,2009), hlm.126.

orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sebagaimana mereka merasa khawatir jikalau di tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya.

Kekhawatiran seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah (KPR iB). Dalam produk KPR Subsidi diantaranya terdapat produk KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Platinum iB dimana produk pembiayaannya menggunakan akad murabahah serta KPR BTN Indent iB dimana produk pembiayaannya menggunakan akad *istishna'*. Pembiayaan Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>13</sup>

Pembiayaan Istishna merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi murabahah muajjal. Namun, berbeda dengan jual-beli murabahah di mana barang diserahkan di muka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual-beli istishna' barang diserahkan di belakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual-beli murabahah muajjal sama persis dengan metode pembayaran dalam jual-beli istishna', yakni sama-sama dengan sistem angsuran (installment). Satu-satunya

---

<sup>13</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 113.

hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam murabahah muajjal, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam istishna' barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi, karena biasanya barangnya belum dibuat/belum wujud.<sup>14</sup>

Pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank syariah mengandung risiko kemacetan pelunasannya, sehingga dapat berpengaruh terhadap laba. Sebab laba merupakan peningkatan kekayaan seorang investor sebagai hasil penanam modalnya, setelah dikurangi biaya-biaya yang berhubungan dengan penanaman modal tersebut. Kenaikan jumlah pembiayaan murabahah dan pembiayaan istishna' yang dihimpun seharusnya berbanding lurus dengan perputaran aktiva, namun dalam kasus ini berbanding terbalik pada tahun 2014 dan 2015, seperti pada tabel di bawah ini:

**Tabel 1.1**  
**KPR Subsidi, KPR Non Subsidi dan Laba Perusahaan Pada PT.Bank**  
**Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni**

Tahun	Triwulan	KPR Subsidi (dalam jutaan rupiah)	KPR Non Subsidi (dalam jutaan rupiah)	Laba Perusahaan (dalam jutaan rupiah)
2014	I	19.889	63.459	443
	II	19.913	66.361	888
	III	<b>22.857</b>	<b>70.679</b>	<b>156</b>
	IV	<b>29.114</b>	<b>72.264</b>	<b>-360</b>
2015	I	<b>112.975</b>	<b>653.995</b>	<b>-66.964</b>
	II	<b>121.379</b>	<b>716.926</b>	<b>-103.820</b>
	III	127.046	767.333	23.262
	IV	132.132	864.362	105.601
2016	I	22.975	340.183	-4.963
	II	45.565	476.096	37.518

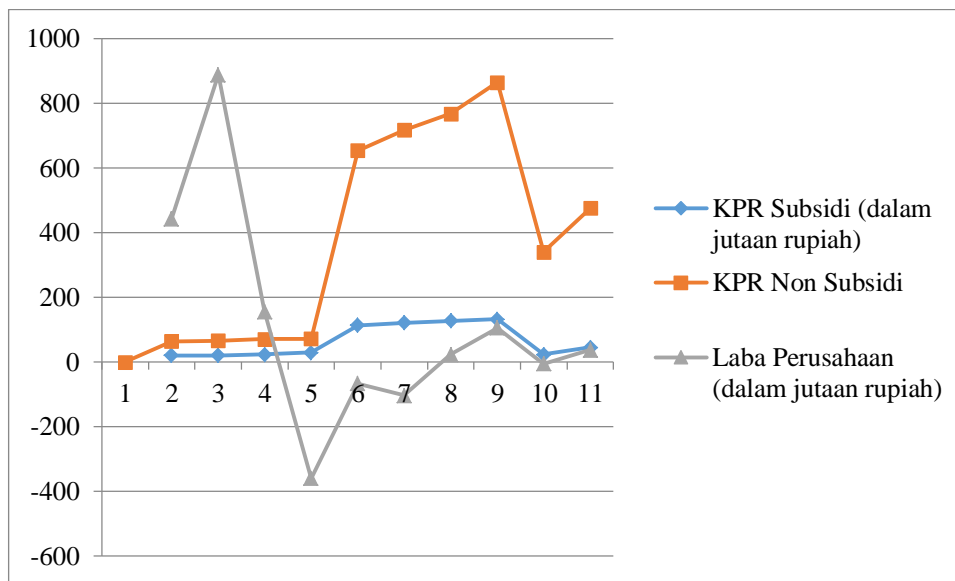
Sumber : PT BTN KCS Jakarta Harmoni Tahun 2014-2016

<sup>14</sup> Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 126.



Dari data di atas terjadi kenaikan jumlah KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi yang signifikan. Kenaikan jumlah KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi ini tidak dibarengi dengan kenaikan *Laba*. Pada triwulan I tahun 2014 KPR Subsidi sebesar Rp.19.889.000.000 dan KPR Non Subsidi sebesar Rp.63.459.000.000 sedangkan *Laba* sebanyak Rp.443.000.000, kemudian KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi naik pada triwulan I tahun 2014 menjadi Rp.19.913.000.000 dan Rp.66.361.000.000 sedangkan *Laba* naik pesat menjadi Rp.888.000.000. Namun pada triwulan III pada periode 2014 turun labanya menjadi sebesar Rp.156.000.000, triwulan IV periode 2014 labanya turun sebesar Rp -360.000.000 dan triwulan I periode 2015 pula mengalami penurunan yang semakin drastis sebesar Rp -66.964.000.000 serta pada triwulan II periode 2015 turun sebesar Rp. -103.820.000.000 sedangkan KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi selalu naik. Untuk lebih jelas melihat fluktuasi data diatas dapat dilihat dari grafik berikut ini:





**Grafik 1.1**  
**KPR Subsidi, KPR Non Subsidi, dan Laba Perusahaan**  
**PT. Bank Tabungan Negara Syariah**

Sebagaimana masalah yang telah diuraikan di atas dan untuk dapat membuktikan apakah terdapat pengaruh antara KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan, maka dirasa perlu untuk dilakukan penelitian dengan judul: *Pengaruh Jumlah Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Subsidi dan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Jakarta Harmoni.*

## **B. Rumusan Masalah**

Pembiayaan KPR merupakan suatu produk pembiayaan yang terkenal pada Bank BTN Syariah. KPR juga merupakan dana terbesar yang di disalurkan bank dari masyarakat untuk dapat menjalankan oprasionalnya. Dengan jumlah KPR yang besar maka bank dapat menyalurkan dana melalui pembiayaan dengan akad murabahah dan istishna sehingga sangat berpengaruh secara signifikan terhadap

laba perusahaan. Namun pada fenomena ini terdapat beberapa masalah dalam penelitian, dimana teori tidak sesuai dengan praktik sebagaimana telah diuraikan tabel 1.1 yang ada pada latar belakang di atas. Dengan demikian munculah pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh jumlah KPR Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Jakarta Harmoni?
2. Seberapa besar pengaruh jumlah KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni?
3. Seberapa besar pengaruh jumlah KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh jumlah KPR Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni.
2. Untuk mengetahui pengaruh jumlah KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni.
3. Untuk mengetahui pengaruh jumlah KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan teoritis

Manfaat penelitian ini berguna bagi pengetahuan ilmiah agar dapat menarik minat para peneliti lain untuk dapat mengembangkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, sehingga penelitian tentang pengaruh jumlah KPR Subsidi

dan KPR Non Subsidi terhadap Laba Perusahaan pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Harmoni dapat memberikan kontribusi kepada dunia pendidikan.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih kepada jajaran direksi dan manajemen bank dalam penyaluran dana seperti KPR dengan menggunakan akad murabahah dan istishna supaya dikelola dengan maksimal sehingga dapat memaksimalkan aktiva yang dimiliki agar dapat meningkatkan penjualan sehingga laba akan meningkat.

