

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan industri Perbankan Syariah di Indonesia saat ini sudah mengalami peningkatan yang cukup pesat. Sehingga membuat masyarakat Indonesia mulai berpindah dan mempercayai Perbankan Syariah. Sesuai dengan pernyataan yang dikeluarkan dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Dengan adanya UU No. 21 Tahun 2008, menjadikan Perbankan Syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasionalnya. Salah satu hal yang dapat membedakan antara bank konvensional dan bank syariah adalah penerapan sistem bagi hasil yang menggantikan sistem bunga.

Fungsi Bank Syariah itu sendiri yaitu sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 1 mengenai pembiayaan, Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu 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.

Industri perbankan memiliki peranan yang sangat penting bagi pembangunan suatu negara di bidang ekonomi. Bank memiliki peran sebagai lembaga perantara antara unit-unit yang memiliki kelebihan dana dengan unit-unit yang mengalami kekurangan dana.

Salah satu bentuk pembiayaan yang paling sering diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan konsumtif. Dimana pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi nasabah. Pembiayaan konsumtif terbagi dalam beberapa macam produk yang dapat dibiayai, mulai dari barang, kendaraan, barang-barang mewah, sampai kepada kepemilikan rumah. Khusus pada pembiayaan atas kepemilikan rumah atau umumnya dikenal dengan nama KPR (Kepemilikan Rumah) produk ini cukup diminati oleh nasabah Bank Syariah.

Tempat tinggal saat ini merupakan kebutuhan setiap manusia, yang tidak dapat ditunda permintaan dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk disuatu Negara atau daerah. Hal ini berimplikasi terhadap harga rumah yang terus berubah sesuai dengan peningkatan permintaan akan perumahan. Di daerah yang memiliki pertumbuhan jumlah penduduk yang signifikan, akan berdampak pada tingginya jumlah keluarga di masa yang akan datang, pada akhirnya permintaan akan rumah pun meningkat secara signifikan.

Bila terjadi kondisi seluruh permintaan akan rumah tidak dapat terpenuhi, maka harga rumah akan naik. Namun, sebaliknya apabila tingkat pertumbuhan populasi suatu daerah mengalami penurunan, maka akan terjadi kelebihan ketersediaan rumah. Tidak hanya laju pertumbuhan penduduk yang perlu dipertimbangkan, tetapi juga kemampuan daya beli masyarakat dalam membeli

rumah dan pertumbuhan ekonomi pun akan mempengaruhi pergerakan harga rumah.

Saat ini, tidak semua orang mampu untuk membeli rumah karena tidak adanya kemampuan daya beli, dan juga tidak semua orang memenuhi syarat untuk melakukan pinjaman. Dalam Islam, pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah pun bisa menjadi prioritas dalam mewujudkan keadilan. Tidak hanya orang yang mampu saja yang berhak mendapatkan pinjaman, tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.

Bank syariah memiliki produk yang dapat membantu masyarakat untuk memiliki rumah sesuai dengan yang dibutuhkan oleh masyarakat. Produk dalam bentuk Kepemilikan Rumah (KPR) ini diperuntukan bagi masyarakat untuk mempermudah dalam pembelian rumah baru ataupun rumah bekas dengan cara di angsur.

Pada saat ini, alternatif pembelian rumah dengan cara angsuran, tersedia beberapa model pembiayaan Islam di Indonesia salah satunya menggunakan akad *Murabahah*. Skema tersebut banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. KPR adalah singkatan dari Kepemilikan Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan dari bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara

diangsur dalam proses pembayarannya. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cara angsuran atau cicilan tersebut seiring dengan berjalannya waktu.

PT. Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *Murabahah*. yaitu akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan (margin) yang telah disepakati. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah untuk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dimana PT. Bank Syariah Mandiri menamakan produknya dengan nama produk Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM merupakan produk pembiayaan yang ditujukan untuk perorangan dalam pembelian rumah baik baru ataupun lama di lingkungan *developer* dengan sistem *Murabahah*. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah selama masa perjanjian.

PT. Bank Syariah Mandiri adalah bank umum syariah yang secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Sampai saat ini PT. Bank Syariah Mandiri menunjukkan kinerja yang terus mengalami peningkatan dalam hal pembiayaan, terutama pembiayaan dalam bentuk Pembiayaan Griya BSM. Dalam hal tersebut, dapat menunjukkan bahwa pembiayaan Griya BSM sangat mempengaruhi profitabilitas ROA PT. Bank Syariah Mandiri.



Menurut penelitian terdahulu oleh Aulia Fuad Rahman yang berjudul “Pengaruh Pembiayaan Jual Beli, Pembiayaan Bagi Hasil, dan Rasio *Non Performing Financing* terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia” dengan *keywords: Trade financing, profit loss sharing financing, non performing financing, profitability, Return On Assets (ROA)*, hasil pengujian menunjukkan bahwa secara simultan pembiayaan jual beli berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas yang di proksikan melalui *Return On Asset (ROA)*

Menurut Dendawijaya (2009:118) Profitabilitas bank atau biasa disebut Rentabilitas bank adalah alat untuk menganalisis atau mengukur tingkat efisiensi usaha dan keuntungan yang dicapai oleh bank yang bersangkutan. Profitabilitas dapat dikatakan sebagai salah satu indikator yang paling tepat untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Semakin tinggi profitabilitasnya, semakin baik pula kinerja keuangan perusahaan. Oleh karena itu perusahaan harus berusaha semaksimal mungkin untuk mendapatkan profitabilitas yang diharapkan dengan menggunakan berbagai produk yang telah di sediakan oleh perusahaan. Profitabilitas pada dasarnya dapat diperoleh dari hasil penjualan produk atau jasa yang diberikan. Pada perbankan syariah salah satu usahanya untuk memperoleh profitabilitas yaitu dengan cara menyediakan jasa pembiayaan kepada nasabah.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Pembiayaan KPR Akad *Murabahah* Terhadap Profitabilitas (ROA) (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan pembiayaan KPR akad *Murabahah* pada PT. Bank Syariah mandiri
2. Bagaimana perkembangan profitabilitas *Return On Asset* (ROA) pada PT. Bank Syariah Mandiri
3. Sejauhmana pengaruh pembiayaan KPR akad *Murabahah* terhadap profitabilitas *Return On Asset* (ROA) pada PT. Bank Syariah Mandiri

## 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh pembiayaan akad *Murabahah* terhadap Profitabilitas pada PT. Bank Syariah Mandiri, Tbk, dalam hal ini penulis mengambil *Return On Assets* (ROA) sebagai alat ukur profitabilitasnya. Penelitian ini akan penulis gunakan sebagai bahan penyusunan skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian sidang guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi S1 Manajemen pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) EKUITAS Bandung.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bagaimana kondisi pembiayaan KPR akad *Murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri.
2. Mengetahui bagaimana kondisi pendapatan profitabilitas *Return On Asset* (ROA) pada PT. Bank Syariah Mandiri.
3. Mengetahui bagaimana pengaruh pembiayaan KPR akad *Murabahah* terhadap pendapatan profitabilitas *Return On Asset* (ROA).

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang bersangkutan terutama kegunaan pengembangan ilmu maupun kegunaan operasional.

### **1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan dampak positif dalam perkembangan ilmu manajemen perbankan syariah khususnya mengenai pembiayaan KPR akad *Murabahah* dan *Return On Asset* (ROA) menambah ilmu pengetahuan teori yang telah didapat selama duduk di bangku perkuliahan dan teori yang didapat saat melakukan penelitian mengenai pembiayaan KPR akad *Murabahah* dan *Return On Asset* (ROA).

### **1.4.2 Kegunaan Operasional**

#### **1. Untuk Penulis**

Dapat mengaplikasikan teori-teori yang selama ini diperoleh selama di bangku perkuliahan dan membandingkannya dengan dunia nyata dilapangan.

#### **2. Untuk Pihak Objek Penelitian**

Dapat menjadi bahan masukan bagi PT. Bank Mandiri Syariah dalam analisis kerja bank, terutama yang terkait dengan KPR Akad *Murabahah* dan *Return On Asset* (ROA).

#### **3. Untuk Akademik**

Penelitian ini diharapkan sebagai referensi, bahan informasi ataaau bahan acuan studi lebih lebih lanjut mengenai KPR Akad *murabahah* dan profitabilitas

*Return On Asset (ROA)* dimasa yang akan datang serta untuk menambah wawasan dan pengetahuan terutama di bidang perbankan.

#### 4. Untuk Umum

Dapat menjadi tambahan informasi bagi masyarakat yang membutuhkan data yang bersangkutan dengan hasil penelitian ini.

### **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Tempat yang dijadikan lokasi penelitian ini adalah PT. Bank Syariah Mandiri dan data yang digunakan merupakan laporan keuangan PT. Bank Syariah Mandiri. Data yang diperoleh dapat di ambil dengan cara melihat literatur-literatur yang ada dimana data-data yang diambil dari laporan keuangan per triwulan pada PT. Bank Syariah Mandiri melalui website BI ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)) dan website resmi PT. Bank Syariah Mandiri ([www.banksyariahmandiri.co.id](http://www.banksyariahmandiri.co.id)). Sedangkan waktu penelitian yaitu dimulai pada bulan Februari 2015 sampai selesai.