

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di negara maju, bank merupakan lembaga yang berperan penting dalam mendorong pembangunan ekonomi nasional. Di negara berkembang, permintaan masyarakat terhadap bank tidak terbatas pada penyimpanan dana dan pengalokasian dana, tetapi juga mencakup layanan yang diberikan oleh bank. Bank menghimpun dana masyarakat kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka mendorong masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Dua fungsi utama bank adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat, sehingga bank disebut lembaga perantara keuangan.¹

Bank Islam merupakan lembaga keuangan syariah yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.²

Tujuan pendirian bank syariah adalah untuk mempromosikan dan mengembangkan prinsip-prinsip Islam, hukum Syariah dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan bisnis yang mengikat. Pendirian Bank Syariah murni di latar belakang oleh keinginan umat Islam untuk dapat bertransaksi dengan keuangan berbasis syariah.³ Transaksi yang dilakukan oleh bank syariah juga harus terhindar dari unsur yang bersifat merusak, seperti misalnya *riba*, *maisyir*, *gharar* dan lain-lain yang telah ditetapkan oleh syariah.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998, bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2011), ed. I, h. 24

² Tri Inda Fadhila Rahma, *Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Bagi Hasil Syariah di Indonesia*, dalam *Jurnal J-EBIS*, Vol.3, No.1 April 2018, h. 1

³ Muhammad Ikhsan Harahap, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Aset BPRS*, dalam *Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam*, Vol.5, No.1, 2019, h. 68

menyalurkan dananya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian pada tahun 2008 undang-undang tentang perbankan kembali di revisi, yaitu dengan disahkannya UU No. 21 Tahun 2008 sebagai penyempurna Undang-Undang sebelumnya. Jadi, sebagai lembaga perantara (*Intermediary*), bank berperan menjadi perantara antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana.⁴

Bisnis perbankan syariah di Indonesia mencerminkan tuntutan masyarakat akan sistem perbankan alternatif, yang selain memberikan layanan keuangan yang komprehensif, juga sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Syariah. Fungsi bank syariah sama dengan bank konvensional, yaitu memperoleh dana dari masyarakat dan menghimpun dana. Namun dalam perbankan syariah, pengalokasian dana dapat dilakukan melalui pembiayaan.

Pembiayaan (*Financing*) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam pembiayaan tersebut Bank Syariah menyalurkan dana kepada pihak lain (nasabah) baik berupa produk atau jasa sesuai dengan prinsip syariah serta dilandaskan pada kepercayaan yang diberikan oleh pihak pengguna dana. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai ikatan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang bersangkutan.⁵

Secara umum, produk-produk pembiayaan pada perbankan syariah dikelompokkan kedalam dua kelompok yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Alokasi pembiayaan pada

⁴ Undang-Undang Perbankan Syariah 2008 (UU RI No. 21 Tahun 2008), Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 3

⁵ Minta Ito Hasibuan, *Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Musyarakah dan Ijarah Terhadap Laba Bersih Pada Bank Umum Syariah di Indonesia*, (Skripsi, Fakultas FEBI UINSU, 2019), h. 2

bank syariah berjalan baik dalam bentuk pembiayaan sektor-sektor seperti sektor usaha, produksi dan properti.⁶

Sebagai lembaga perantara (*Intermediary*), bank syariah harus mengolah dananya secara optimal dengan mengalokasikan dana yang dihimpun ke beberapa jenis aktiva produktif salah satunya adalah pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank syariah dalam menyalurkan dana yang berhasil dihimpun dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana. Untuk itu bank syariah dalam menyalurkan pembiayaannya harus berdasarkan prinsip perbankan syariah yang mendasar yaitu, pertama, prinsip keadilan, yaitu pembiayaan harus saling menguntungkan baik bagi pihak pengguna dana maupun pihak penyedia dana. Kedua, prinsip kepercayaan, yang merupakan landasan dalam menentukan persetujuan pembiayaan yang akan diberikan.⁷

Dalam sektor properti terdapat beberapa jenis pembiayaan seperti pembiayaan apartemen dan perumahan. Pembiayaan rumah diadakan karena banyak masyarakat yang tidak sanggup untuk membeli rumah secara tunai. Saat ini banyak perbankan syariah yang menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) di seluruh Indonesia salah satunya adalah PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat Kab. Langkat.

PT. Bank Sumut Syariah merupakan bank milik pemerintah daerah Sumatera Utara berbasis syariah yang menawarkan berbagai produk syariah. PT. Bank Sumut Syariah saat ini tengah menghadapi persaingan yang sangat ketat baik dengan bank konvensional maupun dengan sesama bank syariah yang semakin meningkat jumlahnya.

PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat merupakan salah satu kantor cabang pembantu yang juga sama merupakan bank milik pemerintah daerah Sumatera Utara yang beralamatkan di Jl. KH. Zainul Arifin No.201, Stabat

⁶ Riri Riyanti, *Pengaruh Pembiayaan KPR BTN sejahtera iB Terhadap Profitabilitas Bank BTN Syariah Tahun 2010-2015*, (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018), h. 2-3

⁷ Azka Amany, *Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistem Akad Murabahah, Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistem Akad Istishna dan Non Porforming Financing Terhadap Profitabilitas Bank Syariah*, (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, 2016), h. 2

Baru, Kec. Stabat, Kabupaten Langkat, Sumatera Utara. PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat hadir sebagai bank yang memegang teguh prinsip-prinsip syariah dalam melaksanakan operasionalnya. Keyakinan pada perekonomian dan kegiatan muammalah yang sesuai dengan prinsip syariah. PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat juga menawarkan berbagai produk pembiayaan, salah satunya pembiayaan properti berakad *murabahah*.

Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* merupakan salah satu produk bank yang dapat memberikan keuntungan pada bank syariah. Akad *murabahah* biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha (modal kerja dan investasi, pengadaan barang, peralatan dan lain-lain) maupun kebutuhan pribadi misalnya kendaraan bermotor, pembelian rumah dan lain-lain.

Pembiayaan Properti termasuk dalam satu jenis pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk membiayai pembelian barang ataupun jasa yang akan memberikan suatu kepuasan kepada nasabah secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen).

Sebagai lembaga perantara dalam menghimpun dan mengalokasikan dana kepada masyarakat, bank memiliki pendapatan dan keuntungan yang disebut dengan *margin*. Perkembangan margin pembiayaan properti berakad *murabahah* di Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat terjadi peningkatan setiap tahunnya. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pembiayaan properti *murabahah* yang selalu mengalami kenaikan dari tahun ketahun. Sedangkan perolehan laba setiap tahunnya mengalami fluktuatif. Perkembangan pembiayaan dan perolehan laba tersebut dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1
Perkembangan Margin Pembiayaan Properti, Penyaluran Pembiayaan
Properti, dan Perolehan Laba PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat

No	Tahun	Pendapatan Margin Pembiayaan Properti	Pembiayaan Properti	Laba
1	Desember 2015	664.071.742	6.018.292.819	1.323.860.069
2	Desember 2016	966.367.521	8.860.498.991	1.248.067.918
3	Desember 2017	1.198.557.788	11.97.948.130	1.667.965.069
4	Desember 2018	2.165.187.341	21.052.879.651	2.452.698.675
5	Desember 2019	2.651.994.521	25.044.047.874	1.204.596.442

(Sumber : PT. Bank Sumut Syariah Kcp Stabat)

Berdasarkan tabel 1.1 bahwa pembiayaan properti selalu meningkat dan laba mengalami fluktuatif. Pada tahun 2015-2016 pembiayaan properti mengalami peningkatan dari Rp 6.018.292.819 menjadi Rp 8.860.498.991, akan tetapi laba pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan. Begitu juga pada tahun 2018-2019 pembiayaan properti mengalami peningkatan yaitu sebesar Rp 21.052.879.651 menjadi Rp 25.044.047.874, namun tidak dengan laba. Pada tahun 2018-2019 laba kembali mengalami penurunan sebesar Rp 2.452.698.675 menjadi Rp 1.204.596.442. Seharusnya semakin meningkatnya penyaluran pembiayaan, laba yang dihasilkan oleh suatu bank akan semakin meningkat.

Hal ini tidak sesuai dengan teori Muhammad yang menyatakan bahwa laba akan mengalami peningkatan apabila pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat mampu menghasilkan pendapatan yang tinggi, semakin tinggi pembiayaan yang disalurkan maka akan semakin tinggi pula tingkat pendapatan yang diterima oleh bank.

Dengan meningkatnya pendapatan melalui pembiayaan akan meningkatkan laba perbankan syariah⁸

Selalu naiknya angka pembiayaan yang disalurkan oleh PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat dari tahun ketahun menghasilkan laba yang memang menjadi tujuan dilakukannya sebuah kegiatan usaha adalah menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Ukuran keberhasilan suatu bank dapat dilihat dari besar kecilnya laba. Sebab dengan laba yang diperoleh bank, merupakan ukuran keberhasilan bahwa bank bekerja secara efisien.

Namun berdasarkan data pada tabel 1.1 laba tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh pembiayaan. Laba pada Bank Sumut Syariah masih mengalami fluktuatif setiap tahunnya, tidak selalu meningkat.

Berdasarkan dari uraian latar belakang dan permasalahan diatas membuat penulis tertarik mengambil judul penelitian tentang **“Pengaruh Pembiayaan Properti Terhadap Perolehan Laba PT. Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat Kab. Langkat Tahun 2015-2019”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka terdapat indentifikasi masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Pada tahun 2015-2016, di saat pembiayaan properti mengalami peningkatan namun laba mengalami penurunan.
2. Pada tahun 2018-2019 pembiayaan properti mengalami peningkatan namun tidak dengan laba yang mengalami penurunan.

C. Pembatasan masalah

Agar pembahasan penelitian ini tidak terlalu meluas dan agar penelitian ini terarah maka penulis membatasi penelitian ini adalah Akad Pembiayaan yang digunakan dalam penelitian adalah pembiayaan properti akad *murabahah*.

⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), h. 43.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah Apakah Pembiayaan Properti Berpengaruh Terhadap Perolehan Laba Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk Mengetahui Pengaruh Pembiayaan Properti Terhadap Perolehan Laba Bank Sumut Syariah Kcp. Stabat

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

a. Bagi Peneliti

Menambah Wawasan Penulis Mengenai Pengaruh Pembiayaan Properti Terhadap Perolehan Laba Di PT. Bank Sumut Syariah.

b. Bagi Perbankan

Penelitian ini dapat dijadikan acuan untuk membantu pihak manajemen bank terhadap pengaruh pembiayaan properti dalam meningkatkan laba (profitabilitas) sebagai pengukuran keberhasilan operasional bank.

c. Bagi Akademis

Sebagai bahan uji perbandingan penelitian selanjutnya, sehingga dapat menyempurnakan dan memperkaya ilmu pengetahuan bagi pembaca, menambah wawasan pengetahuan tentang pembiayaan pada bank syariah terhadap perolehan laba.