

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Persaingan dunia perbankan pada saat ini semakin ketat akibat semakin majunya usaha perbankan dalam negeri, meningkatnya kompleksitas karakteristik *asset* dan *liabilities*, serta ketidakpastian perekonomian. Ketidakpastian usaha dan perekonomian mendorong manajemen bank melakukan pendekatan yang bertitik berat pada interaksi antara sisi *Asset & Liability*, sehingga setiap usaha perbankan berusaha optimal dalam pengelolaan sumber dan penggunaan dana bank yang saat ini menjadi salah satu titik sentral perhatian manajemen bank. Bank harus mampu menentukan tingkat margin yang tepat (*pricing*) baik untuk *lending* maupun *funding* sehingga dapat mewujudkan efisiensi dan efektivitas baik dari segi produksi, konsumsi, maupun distribusi yang pada akhirnya akan meningkatkan daya saing perusahaan.

Menurut Leon & Ericson (2007: 3) pada umumnya kegiatan suatu bank terkonsentrasi pada bidang perkreditan, baik bank konvensional ataupun bank syariah, karena kegiatan perkreditan atau pembiayaan memberikan sumbangsih terbesar terhadap pendapatan bank. Keuntungan diperoleh dari selisih antara bunga, bagi hasil atau margin dari sumber-sumber dana dengan bunga, bagi hasil atau margin yang diterima dari alokasi dana tertentu. Menurut Antonio (2001:160) pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.

Pada tahun 2013 kredit Bank Jatim Syariah tumbuh sebesar 14,74%, dari kredit tersebut sebanyak 63,92% adalah kredit konsumen, sedangkan selebihnya adalah kredit ke segmen produktif. Jumlah kredit konsumen meningkat sebesar 17,74% dibandingkan tahun 2012. Produk yang tumbuh pesat adalah Kredit Pemilikan Rumah yang tercatat tumbuh 57,96% di akhir tahun 2013 (*annual report* Bank Jatim, 2013).

Idealnya, selain dituntut untuk mematuhi aturan-aturan syariah, bank syariah juga diharapkan mampu memberikan bagi hasil kepada dana pihak ketiga minimal sama dengan, atau bahkan lebih besar dari pada suku bunga yang berlaku di bank konvensional serta menerapkan margin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah dari pada suku bunga kredit bank konvensional (Saniaty, 2012).

Karim (2006:279) berpendapat bahwa idealnya bank syariah menerapkan margin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah daripada suku bunga kredit bank konvensional, dan penetapan margin keuntungan pada suatu bank syariah antara lain mempertimbangkan tingkat margin keuntungan rata-rata pada pasar perbankan syariah sebagai kompetitor langsung dan tingkat suku bunga rata-rata pada pasar perbankan konvensional sebagai kompetitor tidak langsung.

Namun penetapan margin yang diberikan oleh perbankan syariah terkadang lebih besar dari suku bunga perbankan konvensional. Pada bank konvensional banyak tawaran-tawaran KPR dengan bunga rendah, bahkan hingga 7%, sedangkan bunga pasar saat ini masih di atas 10%. Imanuddin, salah seorang Marketing Manager Bank Syariah di Indonesia, mengatakan besaran margin keuntungan yang ditetapkan bank syariah masih di atas 10% apabila disetarakan

dengan tingkat suku bunga di bank konvensional (finance.detik.com).

Tabel 1.1

Simulasi Angsuran KPR BRI Syariah, Bank Muamalat, BRI, Bank Mandiri, Bank Jatim, dan Bank Jatim Syariah

Bank	Akad	Plafond	Jangka Waktu / Angsuran atau Sewa per bulan					Eq. Rate
			12	24	36	48	60	
Mandiri		200.000.000			6.152.584	4.766.086	3.936.692	6,75%
BRI		200.000.000	17.315.493	8.964.493	6.185.483	4.799.462	3.970.628	7,11%
BRI Syariah	<i>Murabahah</i>	200.000.000	18.676.332	9.321.548	6.547.743	5.169.105	4.348.485	11,00%
Jatim		200.000.000	17.699.663	9.344.798	6.571.447	5.193.420	4.373.462	11,25%
Jatim Syariah	<i>Murabahah</i>	200.000.000	17.723.333		6.595.556		4.398.333	11,50%
Muamalat	<i>Murabahah</i>	200.000.000					4.653.650	14,00%
	<i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	200.000.000					4.448.890	12,00%

Sumber: Tabel Angsuran KPR Mandiri, KPR BRI, KPR BRIS iB, KPR Tapak Bank Jatim, KPR iB Griya Barokah Bank Jatim Syariah, KPR Muamalat iB (2013)

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa angsuran pembiayaan di Bank Syariah lebih tinggi dari pada di Bank Konvensional dengan plafond dan jangka waktu pembiayaan yang sama, berarti pula pembiayaan di Bank Syariah, dilihat dari sudut pandang orang awam, lebih mahal dari pada di Bank Konvensional. KPR Mandiri dengan angsuran Rp 3.936.692/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa suku bunga kredit sebesar 6,75%. KPR BRI dengan angsuran sebesar Rp 3.970.628/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa suku bunga kredit sebesar 7,11% sedangkan KPR BRIS iB dengan menggunakan akad *murabahah*, angsuran sebesar Rp 4.348.485/ bulan selama 5 tahun , maka diketahui bahwa equivalen rate sebesar 11%. KPR Tapak di Bank Jatim dengan angsuran Rp 4.373.462/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa suku bunga kredit sebesar 11,25% sedangkan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah dengan

angsuran Rp 4.398.333/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa equivalen rate sebesar 11,5%. KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *murabahah*, angsuran sebesar Rp 4.653.650/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa equivalen rate sebesar 14% dan dengan akad *musyarakah* (skema sewa beli) angsuran sebesar Rp 4.448.890/ bulan selama 5 tahun, maka diketahui bahwa bagi hasil yang digunakan adalah equivalen rate sebesar 12%.

Di zaman Rasulullah SAW yang benar-benar mengusung nilai-nilai islam dengan konsep penetapan harga yang ditambah dengan margin sewajarnya yang telah disepakati oleh dua belah pihak, sehingga tidak ada unsur mendzalimi satu sama lain seperti halnya konsep riba melalui bunga yang merugikan orang lain. Sebagaimana makna yang terkandung dalam QS. *Asy-Syu'arā*: 183. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menyebarluaskan ekonomi islam (Hariaji, 2012:37). QS. *Asy-Syu'arā*: 183

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

Wa-lā tabkhasū 'n-nāsa 'asy-yā'ahum wa-lā ta'tsāu fī 'l-ardī mufsidīn

Artinya : “Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan” (Depag, 2010:375).

Berawal dari fenomena di atas, maka perlu dilakukan kajian lebih lanjut untuk menarik permasalahan dari kasus yang sedang terjadi dan menjadi salah satu penghalang berkembangnya perbankan syariah sampai saat ini, yaitu besaran harga yang ditetapkan bank syariah lebih tinggi dari pada bank konvensional, sehingga membuat nasabah masih enggan beralih dari bank konvensional.

Penelitian yang dilakukan oleh Daniar (2012) Fakultas Ilmu Komunikasi

Universitas Pajajaran mengenai “Persepsi dan Motif menjadi nasabah Bank Konvensional bagi nasabah Muslim”. Hasil penelitiannya adalah terdapat sebagian informan yang tidak konsisten. Informan yang tidak konsisten sebenarnya menginginkan produk yang berasal dari Bank yang tidak berbasis bunga, namun karena produk Bank Syariah masih belum sesuai dengan kebutuhannya, maka informan akhirnya memilih Bank Konvensional sebagai tujuan pengganti. Ketidakonsistenan tersebut dapat juga karena motif ekonomi lebih kuat dibandingkan dengan motif religi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis akan meneliti bagaimana metode penetapan *pricing* pada pembiayaan KPR Syariah, dan Bank Jatim Syariah sebagai subjek penelitian. Berdasarkan hal tersebut maka penulis memilih judul “Metode Penetapan *Pricing* Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi Kasus: Bank Jatim Syariah) “.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana metode penetapan *pricing* pembiayaan KPR Syariah di Bank Jatim Syariah ?”

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, dengan judul “Metode Penetapan *Pricing* Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi Kasus: Bank Jatim Syariah)” memiliki tujuan untuk mengetahui secara praktik mengenai metode penetapan *pricing* pembiayaan KPR di bank syariah.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, informasi, dan wawasan pengetahuan kepada beberapa pihak yang berkepentingan antara lain sebagai berikut :

1. Bank Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat melihat tingkat keberhasilan program-program Bank Syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah serta dapat mempertimbangkan kembali dalam menetapkan *pricing* yang adil sehingga dapat bersaing dengan suku bunga pinjaman perbankan konvensional.

2. Pemerintah

Sebagai masukan dalam menetapkan kebijakan mengenai pembiayaan pada Bank Syariah.

3. Masyarakat

Dapat memberikan informasi tentang pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah terkait dengan biaya-biaya yang dibutuhkan untuk melakukan kredit kepemilikan rumah, sehingga dapat memilih produk KPR yang sesuai dengan keinginan dan kemampuan nasabah.

4. Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan mengenai manajemen bank syariah baik dari sudut pandang pengambil kebijakan (Bank Indonesia) maupun pelaksana kebijakan (Bank Umum Syariah).

5. Peneliti selanjutnya

Dapat dijadikan kajian penulisan lebih lanjut dalam bidang *Assets and Liability Management* di Bank Syariah.

1.5 Sistematika Skripsi

Secara garis besar, penulisan penelitian ini terdiri dari lima bab dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Bab ini meliputi penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Pustaka

Bab ini akan menjelaskan lebih dalam tentang landasan teori yang digunakan untuk mendukung penelitian dan sekaligus juga beberapa penelitian sebelumnya.

BAB III: Metode Penelitian

Bab ini menguraikan secara detail tentang metode penelitian yang digunakan selama melakukan penelitian. Penjelasan dimulai dari pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, prosedur dan teknik pengumpulan data serta teknik analisis data.

BAB IV: Hasil Dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan gambaran umum obyek penelitian, data penelitian, analisis hasil penelitian, dan keterbatasan penelitian.

BAB V: Simpulan Dan Saran

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang ditujukan peneliti kepada berbagai pihak yang berkepentingan.

