

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tinggi berbanding lurus dengan permintaan akan tempat tinggal. Pada akhir 2017, tingkat permintaan rumah sebesar 800.000 unit per tahun sementara kebutuhan rumah yang dapat terpenuhi sekitar 400.000 unit hingga 500.000 unit per tahun. Hal ini membuat harga tanah dan harga rumah menjadi sangat mahal, selain itu lahan yang tersedia semakin sedikit membuat kesenjangan pasokan perumahan (*backlog*) mencapai 13,5 juta unit pada tahun 2017 (Sekretaris Kabinet RI, 2017).

Selain itu, Data Statistik Perbankan Syariah periode 2015-2019 menunjukkan bahwa pembiayaan KPR menjadi salah satu penyaluran pembiayaan terbesar dengan rata-rata sebesar 15,96% dari total 22 macam penyaluran pembiayaan untuk lapangan usaha maupun non lapangan usaha. Dalam memberikan alternatif, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) memberikan kebijakan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui berbagai program yang sudah berjalan untuk memberikan alternatif bagi masyarakat yang tidak bisa membeli rumah secara tunai untuk mendapatkan rumah. Kemen PUPR menunjuk Industri perbankan dan Industri Keuangan Non Bank (IKNB) baik konvensional maupun syariah sebagai penyalur kredit pemilikan rumah (Biro Komunikasi Publik, 2019).

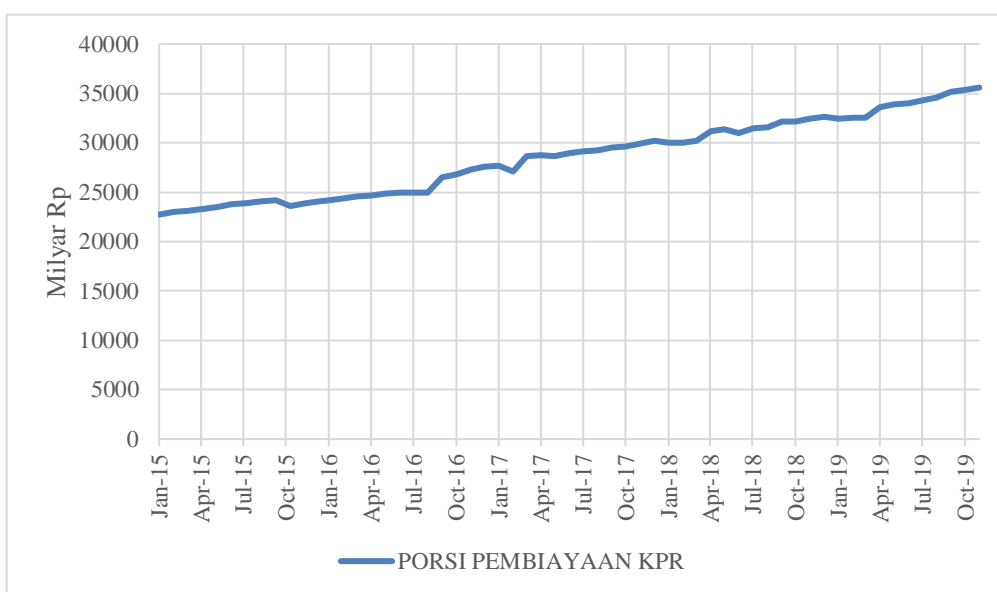
Bank Syariah sebagai penyalur KPR yang berbasis syariah menjalankan pembiayaan KPR secara tidak tunai dengan sistem pembayaran menggunakan akad kredit, sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam QS. Al Baqarah ayat 282 yang berbunyi :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ... ٢٨٢

*Yā ayyuhallazīna āmanū izā tadāyantum bidainin ilā ajalim musamman faktubūh...*

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu‘amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya ...”

Ayat diatas menjelaskan bahwa dalam melakukan mu‘amalah secara tidak tunai yakni KPR maka pihak perbankan perlu adanya perjanjian yang jelas mengenai skim yang akan digunakan. Menurut Haris (2007) salah satunya KPR iB *murabahah, istisna’* dan *ijarah* khususnya *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Selain itu terdapat skim baru yakni *musyarakah mutanaqisah* (OJK, 2016). Pertumbuhan properti cukup signifikan ini terbukti dari minat masyarakat untuk melakukan kredit ataupun pembiayaan KPR diperbankan konvensional atau perbankan syariah (Rahmadani, 2016). Berikut grafik pertumbuhan pembiayaan KPR di bank syariah pada tahun 2015-2019 yang diperoleh dari data Statistik Perbankan Syariah (SPS) tahun 2019.



**Gambar 1.1**  
**Grafik Penyaluran Porsi Pembiayaan KPR (Milyar Rp), 2015-2019**

Sumber : Data Statistik Perbankan Syariah 2015-2019, diolah

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa pembiayaan KPR oleh bank umum syariah di Indonesia pada Januari 2015 sebesar Rp 22.739 Milyar meningkat menjadi Rp 35.595 Milyar pada November 2019, dengan persentase kenaikan sebesar 56,53%. Penyaluran pembiayaan KPR *Islamic Banking* (KPR iB) yang meningkat dikarenakan produk ini merupakan salah satu kebutuhan *daruriyat*

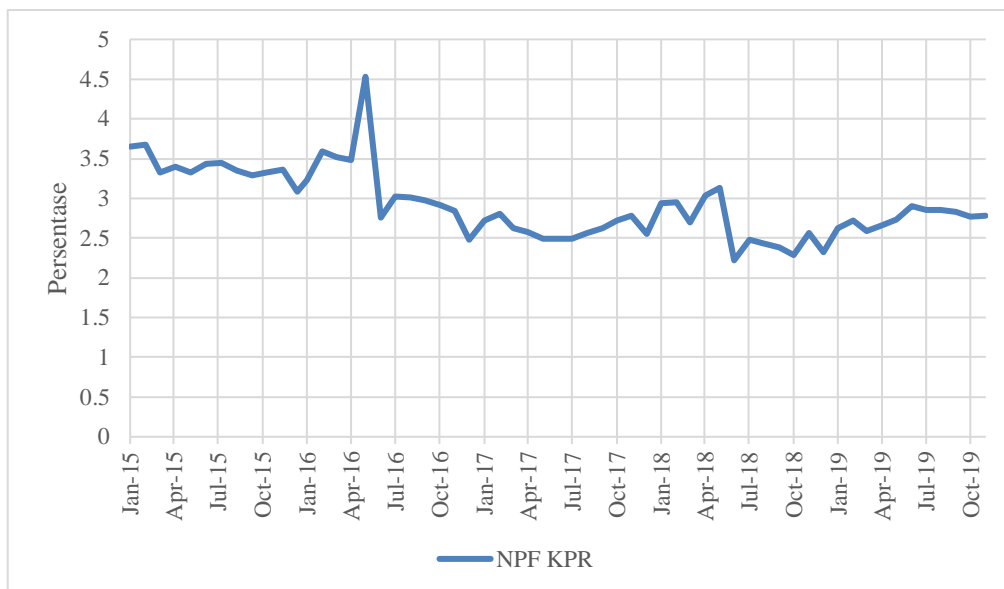
(kebutuhan primer) yang sedang banyak diminati oleh masyarakat. Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank syariah karena sumber pendapatan utama bank syariah berasal dari kegiatan ini. Penelitian Solihatun (2014) mengungkapkan semakin besarnya pembiayaan dibandingkan dengan deposit atau simpanan masyarakat pada suatu bank membawa konsekuensi semakin besarnya risiko yang harus di tanggung oleh bank yang bersangkutan.

Menurut Arfan Harahap terdapat empat risiko perbankan yang ditetapkan atau disyaratkan oleh Bank Indonesia untuk *dimanage* (dikelola) yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko likuiditas. Dari keempat risiko tersebut, risiko yang terbesar yang dialami oleh pihak perbankan adalah risiko kredit sehingga wajar jika risiko kredit mendapat urutan pertama yang mendapat perhatian. Hal ini dapat dilihat begitu banyaknya bank yang mengalami *take over* atau dibekukan operasinya karena timbulnya angka kredit macet (*bad debt*) atau tingkat NPL dalam jumlah yang begitu tinggi.

Risiko pada KPR dicerminkan dengan rasio pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*) yang menjadi salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja fungsi bank, karena pembiayaan bermasalah yang tinggi adalah indikator gagalnya bank dalam mengelolah bisnis perbankan yang akan memberikan efek bagi kinerja bank. Masalah yang ditimbulkan dari pembiayaan bermasalah yang tinggi antara lain masalah likuiditas (ketidakmampuan membayar pihak ketiga), rentabilitas (pembiayaan tidak bisa ditagih), dan solvabilitas (modal berkurang).

Rasio pembiayaan bermasalah merupakan indikator pembiayaan yang perlu diperhatikan karena sifatnya yang fluktuatif dan tidak pasti sehingga penting untuk diamati. Menurut Data Statistik Perbankan Syariah, selama tahun 2015-2019 rasio pembiayaan bermasalah KPR pada gambar 1.2 fluktuatif tetapi cenderung menurun. Rasio pembiayaan bermasalah KPR pada industri bank umum syariah yang tertera pada gambar 1.2 mengalami kenaikan yang signifikan sebesar 4,53% pada April 2016, kemudian pada bulan Mei 2016 mengalami penurunan sebesar yang cukup signifikan sebesar 2,76%. Rasio

pembiayaan bermasalah KPR pada gambar 1.2 menunjukkan tren fluktuatif tetapi cenderung menurun.



**Gambar 1.2**

**Grafik Pertumbuhan Rasio Pembiayaan Bermasalah KPR (Milyar Rp), 2015-2019**

Sumber : Data Statistik Perbankan Syariah 2015-2019, diolah.

Faktor penyebab fluktuasinya rasio pembiayaan bermasalah pada bank syariah terdapat dua faktor utama yaitu faktor internal yang maupun eksternal. Faktor penyebab kredit bermasalah dari sisi internal keuangan perbankan menurut penelitian Ardiningsih (2000) dalam Firdaus (2015) bank yang memiliki rasio *Capital Adequacy Ratio* (CAR) yang cenderung lebih tinggi dikelola secara berhati-hati. Artinya makin tinggi CAR, maka semakin tinggi besar pula kemampuan bank dalam meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi. Artinya bank tersebut mampu menutupi risiko pembiayaan yang terjadi dengan besarnya cadangan dana yang diperoleh dari perbandingan modal dan Aktiva Tertimbang Menurut Risiko (ATMR).

Selain itu, rasio pembiayaan bermasalah merupakan hal yang paling krusial dalam sistem perbankan syariah, karena hal tersebut berkaitan dengan likuiditas dan profitabilitas bank. Menurut penelitian Solihatun (2014) *Return on Asset* (ROA) dalam perbankan, merupakan rasio untuk menilai aspek profitabilitas. Bank yang memiliki ROA tinggi cenderung mempunyai

manajemen yang lebih baik dalam menyalurkan pembiayaan dan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan yang lebih tinggi sehingga lebih bisa melihat pembiayaan bersiko.

Faktor penyebab kredit bermasalah dari sisi eksternal yang disebabkan karena kegiatan perekonomian makro oleh Yusof, dkk (2018) yaitu suku bunga berpengaruh terhadap pinjaman perumahan syariah; Penelitian Lidyah (2016) *BI Rate* berpengaruh positif terhadap NPF bank umum syariah. Menurut Febriyanti (2015), kenaikan *BI Rate* yang diikuti dengan kenaikan suku bunga kredit bank dapat menyebabkan meningkatnya kredit bermasalah sebab beban bunga yang ditanggung debitur semakin berat. Meskipun bank syariah tidak mengenal sistem bunga dalam operasinya, namun bank syariah dan bank konvensional sebagai lembaga bisnis akan menghadapi persaingan di industri perbankan.

Variabel lain yang mempengaruhi NPF dari sisi makro yaitu Inflasi, oleh Auliani dan Syaichu (2016); Haifa dan Dedi (2015) yang menunjukkan hasil pengaruh negatif. Meningkatnya inflasi maka harga-harga barang kebutuhan masyarakat akan ikut meningkat dan akan menurunkan konsumsi masyarakat. Kondisi ini akan mempengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya ke pihak bank. Dari beberapa penelitian diatas, variabel yang digunakan pada penelitian ini yaitu *Capital Adequacy Ratio (CAR)*, *Return on Assets (ROA)*, *BI 7-Day Rate*, dan Inflasi yang diukur menggunakan rasio pertumbuhannya. Berdasarkan serangkaian uraian masalah diatas, penelitian ini tertarik untuk meneliti mengenai “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Rasio Pembiayaan bermasalah KPR pada Bank Umum Syariah periode 2015-2019”. Maka berdasarkan keterangan diatas dapat dirumuskan pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh secara parsial pertumbuhan dari masing-masing variabel *CAR*, *ROA*, *BI 7-Day Rate*, dan Inflasi terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR di bank umum syariah 2015-2019?

2. Bagaimana pengaruh secara simultan pertumbuhan dari masing-masing variabel CAR, ROA, BI *7-Day Rate*, Inflasi dan Kurs terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR di bank umum syariah 2015-2019 ?

## 1.2 Kesenjangan Penelitian

Beberapa temuan pada penelitian sebelumnya memiliki perbedaan hasil antara satu sama lain terhadap konsep dan hipotesis dari masing-masing variabel bebas yang sama pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Variabel CAR menurut Poetry dan Yulizar (2011); Haifa dan Dedi (2015); Astuty dan Nisa (2018) tidak berpengaruh signifikan terhadap NPF dan pembiayaan KPR syariah. Bertolak dengan itu, penelitian Firdaus (2015); Akbar (2016); Auliani dan Syaichu (2016); Lidyah (2016); Asnaini (2017); Buana (2018) variabel CAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Non Performing Financing* pada bank syariah.
2. Variabel ROA menurut Raysa (2014) berpengaruh signifikan dan positif terhadap NPF pada bank umum syariah. Sedangkan penelitian Wardoyo dan Endang (2009; Solihatun (2014); Buana (2018) berpengaruh signifikan dan negatif terhadap NPF. Bertolak dengan penelitian Bakti (2017) yang menunjukkan ROA berpengaruh tidak signifikan terhadap pembiayaan bank umum syariah.
3. Variabel Suku bunga menurut penelitian Yusof (2018) juga menunjukkan hasil signifikan terhadap pinjaman perumahan syariah. Penelitian Lidyah (2016); Hasanah (2017) menunjukkan suku bunga berpengaruh terhadap NPF BPRS; Hernawati, dkk (2018) menunjukkan BI *rate* memiliki pengaruh terhadap NPF. Selain itu, hasil berbeda Astuty dan Nisa (2018); bahwa BI *rate* atau *interest rate* menunjukkan hasil tidak signifikan terhadap KPR Syariah.
4. Variabel Infasi menurut Auliani dan Syaichu (2016); Firmansari dan Noven (2015) variabel Inflasi memiliki pengaruh signifikan negatif terhadap NPF bank syariah; Rahmadani (2016) menunjukkan variabel Inflasi berpengaruh negatif terhadap NPF Pembiayaan KPR. Bertolak dengan penelitian Asnaini (2017); Hasanah (2017); Hernawati, dkk (2019) menunjukkan tidak

berpengaruh signifikan dan positif terhadap NPF atau Pembiayaan bermasalah; Sedangkan Firdaus (2015); Lidyah (2016); Syahutra dan Achmad (2019); variabel Inflasi berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap NPF bank.

Berdasarkan kesenjangan penelitian diatas, penelitian ini dilakukan karena masih terdapat kesenjangan atau perbedaan hasil penelitian terdahulu terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah di bank umum syariah ataupun terhadap pembiayaan perumahan syariah. Perbedaan dari peneliti sebelumnya adalah pada variabel independen, variabel dependen dan periode penelitian. Pada penelitian ini menggunakan variabel independen yang diukur berdasarkan persentase pertumbuhannya dan menggunakan variabel dependen yang baru yakni pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR pada bank umum syariah. Periode penelitian yang diambil 2015-2019. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah untuk menguji pertumbuhan variabel CAR, ROA, BI7-Day Rate dan Inflasi terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR di perbankan syariah pada periode penelitian.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Secara umum tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu :

1. Mengetahui pengaruh secara parsial pertumbuhan dari masing-masing variabel CAR, ROA, BI 7-Day dan Inflasi terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR di bank umum syariah periode 2015-2019.
2. Mengetahui pengaruh secara simultan dari masing-masing variabel CAR, ROA, BI 7-Day dan Inflasi terhadap rasio pertumbuhan pembiayaan bermasalah KPR di bank umum syariah periode 2015-2019.

### **1.4 Ringkasan Metode Penelitian**

Penelitian menggunakan penelitian kuantitatif untuk mengetahui secara parsial dan simultan antara variabel independen terhadap variabel dependen. Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data runtut waktu atau *time series* dengan skala bulanan periode Januari 2015 sampai dengan November 2019. Data diperoleh dari website Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan.

Teknik sampel yang digunakan adalah sampel jenuh dengan memilih seluruh industri bank umum syariah di Indonesia sebagai sampel penelitian. Pengolahan data ini menggunakan metode analisis regresi OLS (*Ordinary Least Square*) dengan menggunakan alat yaitu E-Views 10.

### **1.5 Ringkasan Hasil Penelitian**

Hasil dari penelitian ini menunjukkan secara parsial faktor yang mempengaruhi pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR pada bank umum syariah periode 2015-2019 yaitu pertumbuhan CAR dan pertumbuhan ROA memiliki hasil berpengaruh signifikan dan negatif. Sedangkan pertumbuhan BI 7-Day tidak berpengaruh signifikan dan negatif, pertumbuhan Inflasi berpengaruh tidak signifikan dan positif. Secara simultan, pertumbuhan variabel CAR, ROA, BI 7-Day Rate, dan Inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR pada bank umum syariah selama periode penelitian.

### **1.6 Kontribusi riset**

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi semua pihak seperti :

1. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi bahan pengembangan dan keluasan khazanah ilmu pengetahuan sebagai sumber bacaan atau referensi pada pihak-pihak yang ingin mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya rasio pembiayaan bermasalah KPR oleh perbankan syariah.
2. Bagi perbankan, dapat digunakan sebagai referensi untuk menjadi rambu-rambu dalam menyalurkan pembiayaan untuk kepemilikan rumah tinggal agar dapat meminimalisir terjadinya rasio pembiayaan bermasalah KPR.

### **1.7 Uji Ketahanan (*Robustness Test*)**

Metode *Robustness* merupakan kemampuan metode analisis untuk memvalidasi kekuatan suatu metode yang kecil dan terus mengevaluasi respon analitik dan efek presisi dan akurasi (Herlina,2018). Pengujian yang dilakukan yang pada peneletian ini pertama yaitu menguji pertumbuhan masing-masing variabel CAR, ROA, BI 7-Day Rate dan Inflasi terhadap pertumbuhan rasio pembiayaan bermasalah KPR pada bank umum syariah periode 2015-2019



dengan menggunakan teknik uji regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan menggunakan *software* E-Views 10. Setelah itu langkah yang ditempuh untuk memvalidasi yaitu dengan menguji kembali variabel independen yang hasilnya signifikan menggunakan teknik dan *software* yang sama terhadap rasio pembiayaan bermasalah.

## **1.8 Sistematika Penulisan**

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang yang diangkat dari suatu fenomena tentang penyebab terjadinya rasio pembiayaan bermasalah KPR di bank umum syariah, rumusan masalah, ringkasan metode, ringkasan hasil, kontribusi riset, dan uji ketahanan (*Robustness*).

### **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini dijabarkan mengenai landasan teori mengenai risiko kredit yang menjadi dasar pemikiran dan membantu menganalisis hasil penelitian, penelitian sebelumnya, hubungan antar variabel dan hipotesis yang telah ditentukan berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya.

### **BAB 3 METODE PENELITIAN**

Bab ketiga ini merupakan penjelasan pendekatan penelitian, model empiris, definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, serta metode analisis data yang akan digunakan dalam menganalisis .

### **BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian, hasil analisis data dan hasil Uji *Robustness*, serta mendeskripsikan interpretasi hasil dan pembahasan penelitian.

### **BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN**

Menguraikan kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil pengolahan data dan analisis yang dilakukan pada bab 4 serta memberikan saran-saran dan keterbatasan penelitian kepada pihak yang berkepentingan terhadap penelitian ini.