

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Menurut Ismail, Pembiayaan adalah kegiatan bank syariah dalam menyalurkan dana kepada masyarakat berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan dana ini didasarkan pada pemberian kepercayaan pemilik dana (bank) kepada pengelola dana (nasabah).<sup>1</sup> Menurut Hestanto pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut : pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang, meningkatkan *utility* suatu barang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas barang, menimbulkan gairah usaha masyarakat dan sebagai alat stabilitas ekonomi.<sup>2</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>3</sup> Kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah menawarkan sejumlah keuntungan untuk masyarakat yang ingin mendapatkan rumah impian, sekaligus jadi alternatif lain di luar kredit yang ditawarkan perbankan konvensional. Praktisi properti Muhammad Arief mengatakan, konsep KPR syariah menawarkan kemudahan dan keadilan berdasarkan prinsip syariah seperti cicilan yang *flat* karena akad kredit didasarkan atas harga rumah di masa depan. Dalam konsep syariah, harga dan cicilan sudah ditentukan sejak awal perjanjian.

---

<sup>1</sup>Ismail, “Perbankan Syariah” (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 105.

<sup>2</sup> Hestanto, “Pengertian Pembiayaan” dalam [hestanto.web.id](http://hestanto.web.id). diakses 18 september 2021

<sup>3</sup> Ojk, “Kredit Pemilikan Rumah” dalam [sikapiuangmu.ojk.go.id](http://sikapiuangmu.ojk.go.id). diakses 18 september 2021

Sehingga cicilan bersifat tetap setiap bulan sampai lunas, di mana baik *developer* maupun bank syariah sudah menetapkan margin keuntungan saat proses akad (*murābahah*). Ini berbeda dengan KPR bank konvensional yang penetapan bunga bersifat mengambang (*floating*) tergantung kondisi pasar. Sehingga nasabah tidak dipusingkan dengan kenaikan cicilan.<sup>4</sup>

Industri keuangan syariah menunjukkan perkembangan yang positif seiring bertambahnya tahun. Salah satunya adalah pembiayaan properti berbasis syariah. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah (SPS) Mei 2020 yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Juli 2020, pembiayaan Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) untuk kepemilikan rumah tinggal dan apartemen telah mencapai Rp 86,774 triliun. Nilai ini merupakan pertumbuhan sebesar 16,39 persen secara tahunan (*year on year/yoy*) dari sebelumnya Rp 74,557 triliun.<sup>5</sup>

Marine Novita, *Country Manager Rumah.com* menyatakan, perkembangan positif perbankan syariah di Indonesia juga sejalan semakin besarnya minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan memanfaatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR Syariah, di mana pertumbuhannya lebih tinggi dibandingkan dengan KPR Konvensional yang tumbuh single digit. "Tren positif KPR Syariah ini juga tercermin dari hasil survei Rumah.com *Consumer Sentiment Study* H2 2020 di mana terjadi kenaikan preferensi konsumen untuk memilih KPR Syariah menjadi 35 persen responden pada semester II 2020 dari sebelumnya 29 persen responden pada semester I 2020

---

<sup>4</sup>Kompas.com, "Riset Ungkap KPR Syariah Makin Diminati, Ini Penyebabnya" dalam <https://money.kompas.com>, diakses 31 juli 2021.

<sup>5</sup>Kompas.com, "Riset Ungkap KPR Syariah Makin Diminati, Ini Penyebabnya" dalam <https://money.kompas.com>, diakses 31 juli 2021.

naik," kata Marine dalam keterangan tertulis, Rabu (26/8/2020). Sebaliknya, imbuhan Marine, peminat KPR konvensional mengalami penurunan dari 37 persen responden pada semester I 2020 turun menjadi 29 persen responden pada semester II 2020. Adapun hasil survei kali ini diperoleh berdasarkan 1.007 responden dari seluruh Indonesia yang dilakukan pada bulan Januari hingga Juni 2020.<sup>6</sup>

KPR Syariah menjadi preferensi responden survei Rumah.com dengan alasan utama adalah karena adanya kepastian besaran cicilan bulanan (*fixed rate*) yang dinyatakan oleh 74 persen responden. Ini juga merupakan kenaikan dari sebelumnya 69 persen responden pada semester I 2020. Adapun mereka yang memilih KPR Syariah dengan pertimbangan keyakinan agama sebesar 70 persen responden dengan kenaikan sebesar 1 persen dari semester sebelumnya. Jika didasarkan pada besaran penghasilan, mereka yang berpenghasilan rendah mayoritas lebih memilih pembiayaan dengan KPR Syariah atau sekitar 40 persen responden dibandingkan yang memilih KPR Konvensional yaitu sekitar 25 persen. Sementara kelompok berpenghasilan sedang dan tinggi cenderung untuk memilih KPR Konvensional, yaitu masing-masing 37 persen dan 34 persen responden dibandingkan yang memilih KPR Syariah dengan persentase masing-masing kelompok adalah 31 persen dan 28 persen responden. Berdasarkan survei tersebut pula, pembiayaan dengan KPR Syariah cenderung lebih diminati oleh generasi muda. Sebanyak 37 persen responden yang berusia 22-29 tahun dan 36 persen responden yang berusia 30-39 tahun menyukai KPR Syariah

---

<sup>6</sup>Kompas.com, "Riset Ungkap KPR Syariah Makin Diminati, Ini Penyebabnya" dalam <https://money.kompas.com>, diakses 31 juli 2021.

dibandingkan KPR Konvensional.<sup>7</sup>

Pembiayaan dengan KPR Syariah cenderung lebih diminati oleh kalangan muda, dimana 56 persen responden berusia 22-29 tahun dan 50 persen responden berusia 30-39 tahun menyukai KPR Syariah dibandingkan KPR Konvensional. Sedangkan responden dari generasi yang lebih tua cenderung lebih meminati KPR Konvensional, dimana 60 persen responden berusia 40-49 tahun dan 68 persen responden berusia 50 tahun ke atas lebih menyukai KPR Konvensional.<sup>8</sup>

**Tabel 1.1** Jumlah Pembiayaan KPR Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah

TAHUN	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PEMBIAYAAN KPR (Rp)</b>	58.88	40.202	26.145	14.878	110.6	4.037	842	763	15.04	81.78	152.14	247.44

Sumber : Laporan Tahunan Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah

Fungsi Lembaga Keuangan adalah sebagai perantara antara kelompok masyarakat yang kelebihan dana dengan kelompok masyarakat yang mengalami kekurangan dana. Kelompok masyarakat yang dengan berbagai alasan menyimpan uangnya pada Bank atau Lembaga keuangan lainnya dengan alasan *safety*, *liquidity*, *accessibility*, *convenience* dan untuk mencapai target jumlah tertentu. Salah satu sumber dana yang bisa digunakan untuk menyalurkan pembiayaan adalah simpanan, sehingga semakin meningkat sumber dana yang ada maka akan dapat meningkatkan peyaluran pembiayaan kepada masyarakat<sup>9</sup>

<sup>7</sup>Kompas.com, "Riset Ungkap KPR Syariah Makin Diminati, Ini Penyebabnya" dalam <https://money.kompas.com>, diakses 31 juli 2021.

<sup>8</sup>Kompas.com, "Tren KPR Syariah yang Semakin Diminati Generasi Milenial" dalam <https://money.kompas.com>, diakses 31 juli 2021.

<sup>9</sup>hikma dwi r, "*3 alasan mengapa umkm penting bagi perekonomian indonesia*", dalam <https://kumparan.com>, diakses rabu 16 juni 2021.

Dana Pihak Ketiga (DPK) adalah dana nasabah yang disalurkan kepada bank dan menjadi aset terbesar yang dimiliki oleh bank syariah. Pertumbuhan setiap bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan kemampuannya menghimpun dana masyarakat, baik berskala kecil maupun besar dengan masa pengendapan yang memadai. Sebagai lembaga keuangan, maka dana merupakan masalah utama bagi setiap bank. Tanpa dana yang cukup, maka bank tidak dapat berbuat apa-apa atau dengan kata lain bank menjadi tidak berfungsi sama sekali. Semakin tinggi Dana Pihak Ketiga yang dimiliki oleh bank syariah, maka akan semakin banyak jumlah dana yang akan disalurkan bank kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Dana titipan dari Dana Pihak Ketiga yang sudah terkumpul tersebut disalurkan bank kepada masyarakat melalui pembiayaan, dengan menganalisa pembiayaan nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan melihat jenis usaha, lama usaha, dan jaminan (agunan) yang diberikan nasabah ke bank syariah tersebut.<sup>10</sup>

**Tabel 1.2** Jumlah Dana Pihak Ketiga Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah

TAHUN	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>TABUNGAN (Rp)</b>	11.214	18.528	28.854	42.387	52.57	55.07	66.22	81.25	83.2	107.3	115.85	133.99
<b>DEPOSITO (Rp)</b>	27.206	58.549	95.602	183.84	254	278.5	306.1	408.3	418.9	481.2	501.06	455.74
<b>GIRO (Rp)</b>	1.914	5.587	10.85	9.427	7.258	14.66	1.375	2.668	4.749	7.884	13.844	13.614
<b>JUMLAH (Rp)</b>	40.334	82.664	135.31	235.65	313.9	348.3	373.7	492.2	506.8	596.4	630.75	603.34

Sumber : Laporan Tahunan Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah

<sup>10</sup>Wahyu Syarvina, "Peranan Dana Pihak Ketiga Dalam Kegiatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Pada Bank Syariah", Inferensi: Jurnal At-Tawassuth, vol 2, no. 1, 2018, h. 557.

Dari pernyataan-pernyataan di atas banyak yang menarik untuk di cermati sebab pembiayaan KPR ini berpotensi cukup besar bagi perkembangan Perbankan Syariah dan begitupun sebaliknya. Maka dari itu berdasarkan uraian di atas penulis bermaksud ingin mengkaji dan menganalisis mengenai “Pengaruh Jumlah Dana Pihak Ketiga (DPK) Terhadap Alokasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Periode 2009-2020 Pada Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebelumnya maka penulis merumuskan permasalahan pokok yaitu apakah Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh signifikan terhadap Alokasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Periode 2009-2020 Pada Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah?

## **C. Tujuan dan Manfaat**

### **1. Tujuan Penelitian**

Bedasarkan uraian latar belakang dan pokok masalah yang diangkat maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apakah Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh signifikan terhadap Alokasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Periode 2009-2020 Pada Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah.

### **2. Manfaat Penelitian**

Bedasarkan uraian latar belakang dan pokok masalah yang diangkat maka manfaat penelitian adalah secara teoritis, penelitian ini memberikan sumbangsi ilmu maupun pengetahuan dan referensi bagi peneliti maupun pembaca yang nantinya mampu memahami bagaimana dana pihak ketiga berpengaruh positif terhadap pembiayaan pengaruh jumlah dana pihak ketiga

terhadap alokasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) periode 2009-2020 pada bank Sulselbar unit usaha syariah.

#### **D. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup pada penelitian ini adalah jumlah dana pihak ketiga (DPK) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) unit usaha syariah bank Sulselbar periode 2009-2020.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Agar pembahasan dalam penyusunan skripsi ini menjadi terarah dan teratur maka sistematika pembahasan sebagai berikut :

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup, penelitian dan sistematika pembahasan.

##### **BAB II: KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang kajian penelitian terdahulu, kajian teori tentang analisis keputusan nasabah menabung, kerangka pikir dan hipotesis.

##### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang model penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, data dan sumber data, populasi dan sampel, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, dan alat analisis data.

##### **BAB IV: HASIL PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang hasil penelitian.

## BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari serangkaian pembahasan skripsi, dan saran-saran yang peneliti berikan berupa masukan serta implikasi penelitian berupa implikasi ilmiah dan praktis.