BAB I
PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam perekonomian suatu negara yaitu sebagai lembaga pelantara keuangan. Sistem perbankan syariah di Indonesia dimulai tahun 1992 dengan digulirkannya UU No. 7 Tahun 1992 yang memungkinkan bank menjalankan operasional bisnisnya dengan sistem bagi hasil.

Bank Syariah adalah bank umum yang sebagaimana dimaksud dalam UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang saat ini telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah (Riyadi, 2005).

Di dalam produk bank syariah terdapat produk-produk Syariah, diantaranya : produk dana, produk jasa, dan produk pembiayaan. Salah satu produk di dalam produk pembiayaan adalah KPR. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Permintaan perumahan di Indonesia mencapai 800 ribu unit per tahun. Keperluan yang baru bisa disuplay adalah 400 ribu unit per tahun. Artinya, ada kekurangan (*backlog*) 400 ribu unit rumah per tahun. Untuk membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya akan perumahan, bank umum syariah mempunyai produk pembiayaan di bidang perumahan dengan nama Pembiayaan KPR.

Salah satu pembiayaan KPR adalah dengan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Transaksi *murabahah* merupakan transaksi yang lazim dilakukan oleh Rasulullah

SAW dan para sahabat. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang dengan harga sesuai barang tersebut dengan ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembelinya.

Tabel 1.1
Perbandingan Jumlah Permintaan Pembiayaan *Murabahah* KPR
(dalam milyar rupiah)

Bank Umum Syariah / Unit Usaha Syariah	**Tahun**			**Rata-rata pertumbuhan per bank**
	2010	**2011**	**2012**	
Muamallat	1.249.000	1.389.000	1.848.000	22,12%
BSM	1.687.500	1.831.200	2.698.000	27,92%
BNI Syariah	1.265.600	1.320.000	1.870.800	23,01%
BRI Syariah	1.260.000	1.481.000	1.936.000	24,13%
Bank Mega Syariah	1.176.000	1.341.400	1.521.980	13,76%
BJB Syariah	1.348.000	1.534.000	1.780.854	14,95%
Bukopin Syariah	761.000	991.000	1.178.000	24,54%
BCA Syariah	1.209.000	1.345.950	1.443.000	9,26%
Permata Syariah	832.980	981.909	1.259.098	23,04%
Panin Syariah	832.660	936.239	1.213.210	21,01%
BTN Syariah	992.598	1.436.657	1.975.846	41,13%
CIMB Niaga Sya	735.659	981.400	1.191.489	27,40%
BII syariah	767.987	989.765	1.193.241	24,71%
Victoria Syarian	854.034	976.643	1.187.055	17,94%
Rata-rata permintaan per tahun		0,08%	0,12%	
Rata-rata pertumbuhan pertahun		17,06%	27,64%	

Sumber : *laporan keuangan tahunan masing-masing bank*

Menurut data diatas, dapat dijelaskan bahwa rata-rata pertumbuhan per bank atas permintaan pembiayaan *murabahah* KPR berbeda-beda. Bank dengan perolehan jumlah pembiayaan *murabahah* KPR terbesar dipegang oleh BTN Syariah dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 41,13 %. Ini menunjukkan bahwa

kinerja BTN selaku pelopor pembiayaan rumah tetap terjaga walaupun banyak bank lain juga yang menyediakan pembiayaan yang sama. Kedua diperoleh oleh Bank Mandiri Syariah dengan pertumbuhan sebesar 27,92 %. Dan bank yang memperoleh pendapatan pembiayaan *murabahah* KPR terendah diperoleh oleh BCA Syariah dengan rata-rata pertumbuhannya sebesar 9,26 %.

Sedangkan permintaan pembiayaan *murabahah* KPR setiap tahunnya mengalami kenaikan. Pada tahun 2011 rata-rata permintaan pertahun sebesar 0,08 % dan pada tahun 2012 sebesar 0,12 %. Sedangkan rata-rata pertumbuhan pembiayaan *murabahah* KPR mengalami kenaikan juga. Pada tahun 2011 rata-rata pertumbuhannya sebesar 17,06% dan pada tahun 2012 sebesar 27,64 %.

Berdasarkan pemaparan dari data diatas, banyak sekali faktor-faktor yang mempenaruhi sedikit dan banyaknya permintaan pembiayaan *murabahah* KPR, diantaranya yaitu marjin keuntungan, pendapatan nasabah, serta tingkat suku bunga bank lain.

Dari rangkaian uraian diatas, selanjutnya masalah mengenai pembiayaan pada bank syariah tersebut ingin saya teliti melalui judul **"ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH KPR (Survey Pada Bank Umum Syariah di Indonesia)".**

1.2.Rumusan Masalah

Rumusan masalah dibuat untuk memperjelas dan mengarahkan masalah yang akan diteliti. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka peneliti merumuskan permasalah diatas melalui pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah marjin keuntungan berpengaruh terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR?
2. Apakan pendapatan berpengaruh terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR?
3. Apakah tingkat suku bunga bank lain berpengaruh terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR?

1.3.Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghitung dan mengukur :

1. Pengaruh marjin keuntungan terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR
2. Pengaruh pendapatan terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR
3. Pengaruh tingkat suku bunga bank lain terhadap permintaan pembiayaan *murabahah* KPR

1.4.Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis dan ilmiah, penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangsih berupa wacana dan pemikiran untuk memperkaya khasanah maupun ilmu ekonomi dalam skala mikro
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran bagi bank syariah untuk meningkatkan peraihan jumlah nasabah dalam pembiayaan *murabahah* KPR dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah pembiayaan *murabahah* KPR .