



ANALISIS KINERJA KEUANGAN PERBANKAN SYARIAH SEBELUM DAN SESUDAH IMPLEMENTASI PEMBATASAN FINANCING TO VALUE (FTV)

Miftha Farild¹, Fauziah Bachtiar²

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis perbandingan kinerja keuangan Perbankan Syariah di Indonesia sebelum dan sesudah diimplementasikan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS perihal Pembatasan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Adapun Perbankan Syariah yang diteliti yaitu 11 Bank Umum Syariah (BUS) di Indonesia dengan menggunakan data berupa Laporan Keuangannya yang diinterpolasi menjadi 6 Laporan Keuangan per semester. Jenis penelitian ini merupakan penelitian komparasi kuantitatif yang maksudnya menggambarkan satu keadaan atau fenomena berdasarkan angka untuk menganalisis perbandingan kinerja keuangan Perbankan Syariah sebelum dan sesudah implementasi pembatasan *Financing to Value* (FTV). Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perbankan Syariah di Indonesia yang mempublikasikan laporan keuangannya pada periode bulan Juni 2012 sampai dengan bulan Desember 2014. Teknik pengambilan data yaitu teknik kepustakaan (*library research*) dan metode dokumentasi. Untuk indikator kinerja keuangan dipergunakan perhitungan kuantitatif dengan menggunakan rasio *Return On Asset (ROA)* & *Non Performing Financing (NPF)* dari Perbankan Syariah di Indonesia. Penelitian ini memperoleh hasil bahwa kinerja Perbankan Syariah mengalami penurunan akibat terpengaruh oleh ketentuan *Financing to Value* (FTV) dimana ketentuan tersebut mengakibatkan perlambatan penyaluran pembiayaan khususnya pada sektor pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumsi beragunan properti.

Kata Kunci : Financing to Value (FTV), Kinerja Keuangan, Analisa Rasio, ROA, dan NPF.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the comparison of the financial performance of Islamic banking in Indonesia before and after the implementation of Bank Indonesia Circular No. 14/33 / DPbS regarding Limitation of Financing to Value (FTV) in Home Ownership Financing for Sharia Commercial Banks and Sharia Business Units. As for the Islamic banking studied, 11 Islamic Commercial Banks (BUS) in Indonesia used data in the form of their financial reports which were interpolated into 6 financial reports per semester. This type of research is a quantitative comparative study which means to describe a situation or



phenomenon based on numbers to analyze the comparison of Islamic banking financial performance before and after the implementation of Financing to Value (FTV) restrictions. The sample used in this research is Islamic banking in Indonesia which publishes its financial reports from June 2012 to December 2014. The data collection techniques are library research and documentation methods. For financial performance indicators, quantitative calculations are used using the Return On Asset (ROA) & Non-Performing Financing (NPF) ratio of Islamic Banking in Indonesia. This study shows that the performance of Islamic banking has decreased as a result of being influenced by the Financing to Value (FTV) provision which causes a slowdown in the distribution of financing, especially in the property financing sector and property-collateralized consumption financing.

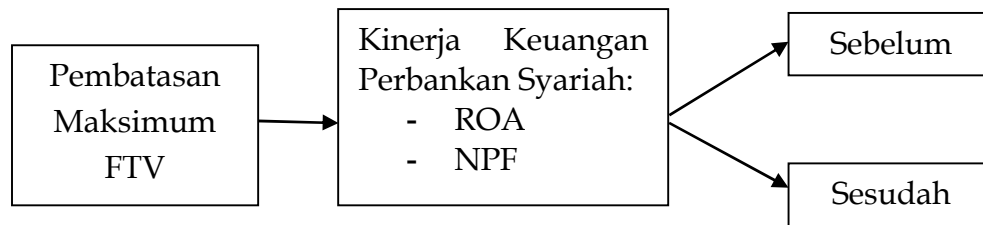
Keywords: Financing to Value (FTV), Financial Performance, Ratio Analysis, ROA, & NPF.

PENDAHULUAN

Secara nasional, pembiayaan properti Perbankan Syariah secara umum meningkat sangat pesat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2012. Peningkatan pembiayaan properti tersebut ternyata diikuti dengan kenaikan rasio *Non Performing Financing (NPF)* perbankan syariah menjadi 4,33% dibandingkan posisi akhir 2010 sebesar 3,02%. Sejalan dengan pertumbuhan tersebut, pangsa pembiayaan properti perbankan syariah mencapai 13,3% atau menjadi salah satu sektor pembiayaan terbesar Perbankan Syariah.

Meskipun, penerapan kebijakan FTV akan berdampak pada tertahannya ekspansi pembiayaan properti perbankan syariah walaupun dalam Perbankan Syariah, kebijakan FTV masih lebih fleksibel yang artinya disesuaikan dengan akad-akad pembiayaannya, yang artinya pasar Perbankan Syariah masih cukup terbuka dalam hal penyaluran pembiayaan properti. Bank Indonesia melalui kebijakan FTV mengharapkan pembiayaan properti yang tercipta adalah yang tidak memiliki potensi risiko pembiayaan. Munculnya potensi risiko pembiayaan terjadi manakala NPF pembiayaan properti terus meningkat. Dampak lanjutan dari peningkatan NPF adalah kenaikan pencadangan aset oleh Perbankan Syariah, sehingga aset tidak dapat dipergunakan untuk menghasilkan laba. Di sisi lain, meningkatnya NPF dapat berdampak pada berkurangnya pendapatan operasional Perbankan Syariah dan tertahannya likuiditas. Kondisi ini yang dikhawatirkan dapat berpengaruh terhadap kinerja keuangan bank. Merujuk dari hal tersebut menarik untuk lebih diteliti bagaimana kinerja keuangan Perbankan Syariah akibat dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia terkait pembatasan FTV sebelum maupun sesudah diimplementasikan.

Berdasarkan uraian diatas , maka kerangka konsep penelitian yang dilakukan dapat dijelaskan dalam gambar dibawah ini:



Gambar 1. Kerangka Konseptual

METODOLOGI

Jenis penelitian ini adalah komparasi kuantitatif. Maksudnya adalah penelitian yang bertujuan untuk membandingkan keadaan atau status fenomena. Penelitian ini menggunakan data kuantitatif karena dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari, menganalisis, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari kinerja keuangan Perbankan Syariah di Indonesia. Pemilihan jenis penelitian ini sesuai dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui perbandingan kinerja keuangan Perbankan Syariah di Indonesia sebelum dan sesudah Implementasi Pembatasan *Financing to Value* (FTV).

Adapun data yang dipergunakan terdiri dari Laporan Keuangan 11 Bank Umum Syariah (BUS) yaitu BCA Syariah, BNI Syariah, BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin Syariah, Maybank Syariah, Bank Mega Syariah, Bank Muamalat, Bank Panin Syariah, Bank Victoria Syariah, & Bank Jabar Banten Syariah. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang dengan mengumpulkan data laporan keuangan semesteran dari Bank Umum Syariah yang telah disebutkan yang telah *publish* dimulai dari periode laporan per Juni 2012 sampai dengan periode laporan per Desember 2014. Data laporan keuangan Perbankan Syariah tersebut diatas dapat diakses melalui situs resmi bank masing-masing dengan menghitung rasio-rasio yang dimaksud terlebih dahulu sebagai tolak ukur penelitiannya.

Populasi dalam penelitian ini adalah Bank Umum Syariah (BUS) di Indonesia dengan metode pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan dan kriteria tertentu.sebagai berikut:

1. Bank Syariah yang dijadikan sampel berstatus Bank Umum Syariah (BUS)
2. Bank Syariah yang dijadikan sampel telah berdiri atau berstatus Bank Umum Syariah (BUS) sebelum Januari 2012 dimana objek penelitian merupakan Laporan Keuangan yang diambil dari periode semester pertama tahun 2012.
3. Bank Syariah yang dijadikan sampel telah mempublikasikan secara lengkap Laporan Keuangan tahun 2012 sampai dengan tahun 2014.

HASIL

1. Berdasarkan Laporan Keuangan semesteran 11 Bank Syariah (BUS) sebanyak 6 semester diperoleh hasil dari masing-masing rasio keuangan sebagai berikut:

a. Return On Assets (ROA)

Tabel 1: Hasil Analisa Rasio Return On Assets (ROA) (%)

BANK	Sebelum Ketentuan FTV			Setelah Ketentuan FTV		
	Jun-12	Dec-12	Jun-13	Dec-13	Jun-14	Dec-14
BCA Syariah	0.74%	0.84%	0.97%	1.01%	0.69%	0.76%
BNI Syariah	0.65%	1.48%	1.24%	1.37%	1.11%	1.27%
BRI Syariah	1.21%	1.19%	1.41%	1.15%	0.03%	0.06%
Bank Syariah Mandiri	2.25%	2.25%	1.79%	1.53%	0.66%	0.17%
Bank Bukopin Syariah	0.52%	0.55%	1.04%	0.69%	0.27%	0.27%
Maybank Syariah	4.35%	2.88%	2.32%	2.87%	2.36%	3.61%
Bank Mega Syariah	4.13%	3.81%	2.94%	2.33%	0.99%	0.29%
Bank Muamalat	1.61%	1.54%	1.69%	1.37%	1.03%	0.17%
Bank Panin Syariah	3.03%	3.29%	2.34%	1.03%	1.64%	1.99%
Bank Victoria Syariah	1.02%	1.43%	1.34%	0.50%	-0.02%	-1.87%
Bank Jabar Banten Syariah	0.11%	0.67%	0.93%	0.91%	0.07%	0.72%
Rata-Rata	1.78%	1.81%	1.64%	1.34%	0.80%	0.68%

Sumber: Laporan Keuangan Bank Syariah

b. Non Performing Financing (NPF)

Tabel 2: Hasil Analisa Rasio Non Performing Financing (NPF) (%)

BANK	Sebelum Ketentuan FTV			Setelah Ketentuan FTV		
	Jun-12	Dec-12	Jun-13	Dec-13	Jun-14	Dec-14
BCA Syariah	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.04%	0.10%
BNI Syariah	1.75%	1.42%	1.54%	1.13%	1.35%	1.04%
BRI Syariah	2.15%	1.84%	1.94%	3.26%	3.61%	3.65%
Bank Syariah Mandiri	1.41%	1.14%	1.10%	2.29%	3.90%	4.29%
Bank Bukopin Syariah	2.50%	4.26%	4.03%	3.68%	3.86%	3.34%
Maybank Syariah	0.00%	1.25%	0.00%	0.00%	4.70%	4.29%
Bank Mega Syariah	1.51%	1.32%	2.19%	1.45%	1.81%	1.81%
Bank Muamalat	1.94%	1.81%	1.86%	0.78%	3.18%	4.76%
Bank Panin Syariah	0.23%	0.19%	2.34%	0.77%	1.64%	0.29%
Bank Victoria Syariah	1.25%	2.41%	1.98%	3.31%	6.44%	4.75%
Bank Jabar Banten Syariah	3.99%	2.10%	0.89%	1.16%	2.41%	3.87%
Rata-Rata	1.52%	1.61%	1.62%	1.62%	2.99%	2.93%

Sumber: Laporan Keuangan Bank Syariah

Dari hasil perhitungan masing-masing rasio diatas, maka berikut adalah hasil penalaran dari masing-masing rasio tersebut:

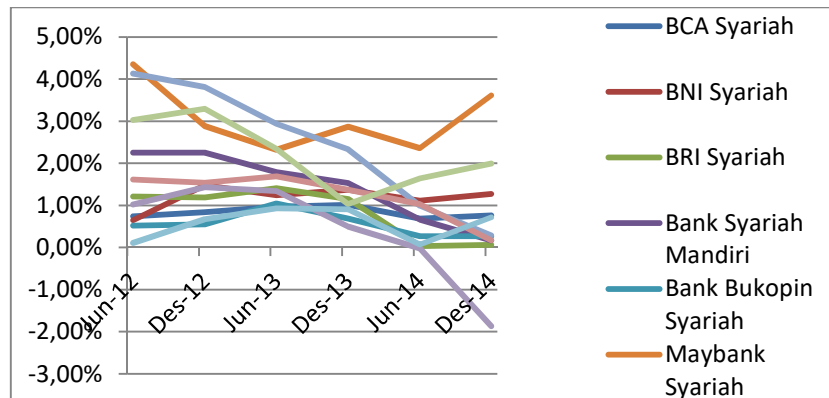
Return On Assets (ROA)

Pada umumnya trend *Return On Assets (ROA)* dari 11 Bank Umum Syariah (BUS) mengalami penurunan setelah adanya ketentuan FTV pada pertengahan tahun 2013. Adapun beberapa bank syariah seperti Maybank Syariah, Bank Panin Syariah, dan BCA Syariah mengalami trend meningkat setelah mengalami penurunan dari akibat ketentuan FTV. Namun peningkatan tersebut masih lebih rendah dari *Return On Assets (ROA)* pada periode sebelum



adanya ketentuan FTV. Selain itu, Bank Victoria Syariah merupakan bank yang paling terpengaruh dampak dari ketentuan FTV dimana trend dari *Return On Assets (ROA)* Bank Victoria Syariah menurun secara signifikan sampai menunjukkan angka negatif. Hal tersebut dapat disimpulkan pada grafik sebagai berikut:

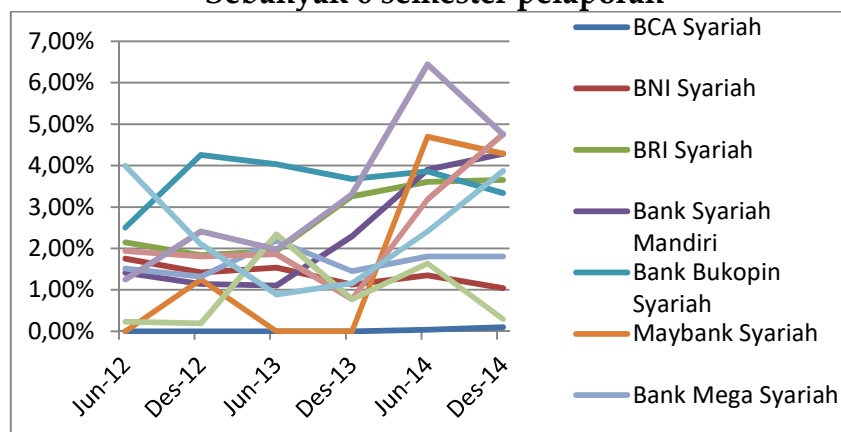
**Grafik 1 : Pergerakan Return on Asset (ROA)
Bnk Umum Syariah (BUS)
Sebanyak 6 semester pelaporan**



Non Performing Financing (NPF)

Pada umumnya trend *Non Performing Financing (NPF)* dari 11 Bank Umum Syariah (BUS) mengalami peningkatan setelah adanya ketentuan FTV pada pertengahan tahun 2013. Adapun beberapa bank syariah yang paling terpengaruh dari adanya ketentuan FTV antara lain Maybank Syariah, Bank Victoria Syariah, Bank Muamalat, dan Bank Syariah Mandiri dimana trend *Non Performing Financing (NPF)* dari bank tersebut meningkat secara signifikan setelah adanya ketentuan FTV tersebut.

**Grafik 2 : Pergerakan Non Performing Financing (NPF)
Bnk Umum Syariah (BUS)
Sebanyak 6 semester pelaporan**





DISKUSI

Hasil penelitian yang diperoleh adalah kinerja keuangan pada Bank Syariah yang mengalami penurunan akibat terpengaruh oleh ketentuan FTV dimana ketentuan FTV tersebut mengakibatkan perlambatan penyaluran pembiayaan khususnya pada sektor pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumsi beragunan properti. Perlambatan tersebut dikarenakan kehati-hatian bank syariah dalam penyaluran pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumsi beragunan properti. Selain itu turunnya daya beli masyarakat akibat penyediaan uang muka yang cukup besar dalam hal pembelian properti menjadi salah satu yang mempengaruhi turunnya penyaluran pembiayaan pada sektor tersebut.

Kondisi tersebut turut mempengaruhi kemampuan Bank Syariah dalam memanfaatkan asset yang diperoleh dalam menghasilkan laba. Hal tersebut telah tercermin dari *Return On Assets (ROA)* dari Bank Syariah yang pada umumnya mengalami penurunan setelah ditentukannya pengaturan FTV. Selain itu, kondisi tersebut mengakibatkan *Non Performing Financing (NPF)* dari Bank Syariah pada umumnya mengalami peningkatan yang berpengaruh negatif terhadap pendapatan margin. Kebijakan *Financing To Value (FTV)* yang memperketat pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) oleh bank telah memberikan dampak terhadap aktifitas perbankan syariah yang ada di Indonesia. Hasil analisis menunjukkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Risiko pembiayaan yang ditunjukkan oleh rasio *Non Performing Financing (NPF)* pada Perbankan Syariah (BUS) meningkat sesudah diterapkannya kebijakan FTV. Bahkan terdapat salah satu bank yang rasio *Non Performing Financing (NPF)* pernah melebihi ketentuan Bank Indonesia sebesar 5% pada periode setelah ketentuan FTV.
2. Dalam ruang lingkup nasional, dari sebelas bank syariah yang diperbandingkan, Bank Victoria Syariah merupakan bank yang menerima dampak lebih signifikan akibat kebijakan FTV dibandingkan dengan bank lainnya. Hal ini tercermin dari tingginya *Non Performing Financing (NPF)* dan *Return On Assets (ROA)* yang negatif untuk Bank Victoria Syariah dibandingkan bank-bank lainnya. Sementara, kinerja keuangan bank-bank syariah setelah implementasi pembatasan *Financing To Value (FTV)* lebih rendah dibandingkan sebelumnya.

PENELITIAN LANJUTAN

Kebijakan FTV bertujuan menahan pertumbuhan Pembiayaan Properti yang disalurkan bank syariah, sehingga bank diharapkan lebih berhati-hati dan *prudent* dalam menyalurkan pembiayaan tersebut. Perbankan syariah perlu merubah strategi untuk tidak terlalu agresif meningkatkan penyaluran pembiayaan, melainkan lebih mendorong mobilisasi dana simpanan agar asset meningkat dan konsolidasi agar beban operasional yang bukan pembayaran bagi hasil kepada deposan dapat diturunkan. Konsekuensi dari strategi ini adalah pendapatan tidak setinggi periode sebelumnya dan biaya operasional turun,



sehingga dari sisi keuangan akan lebih tahan menghadapi kemungkinan terus meningkatnya risiko pembiayaan.

Perbankan syariah disarankan pula agar dalam menyusun, memilih, dan mengevaluasi strategi usaha harus mempertimbangkan pengaruh dari kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dibidang perbankan atau sektor keuangan lainnya. Pertimbangan tersebut mencakup dampak dari kebijakan terhadap usaha bank syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang. Sebagai ilustrasi, pada situasi guncangan ekonomi domestik maka perbankan syariah wajib mulai mengamati kemungkinan pemerintah akan melakukan suatu tindakan dalam bentuk kebijakan yang bertujuan mengendalikan moneter atau stabilitas sistim keuangan.

Adapun bentuk kebijakan tersebut berupa pengaturan pembiayaan, pengaturan lalu lintas devisa, ataupun pengaturan lainnya. Perbankan syariah harus mampu melakukan simulasi apakah kebijakan yang diambil pemerintah berpengaruh besar terhadap operasional bank syariah tersebut.

REFERENSI

Bank Indonesia (2012), *Laporan Perkembangan Perbankan Syariah*

Bombang, Saifullah. 2013. Prospek Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Diskursus Islam*, Volume 1 Nomor 2

Peraturan Bank Indonesia No. 11 /25 /PBI /2009 ,(http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_112509.aspx)

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP

<http://www.bcasyahiah.co.id>

<http://www.bnisyariah.co.id>

<http://www.brisyahiah.co.id>

<http://www.syahiahmandiri.co.id>

<http://www.syahiahbukopin.co.id>

<http://www.maybanksyahiah.co.id>

<http://www.megasyahiah.co.id>

<http://www.bankmuamalat.co.id>

<http://www.paninbanksyahiah.co.id>

<http://www.bankvictoriasyahiah.co.id>

<http://www.bjbsyahiah.co.id>