

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dengan pemilik dana. Dengan demikian, fungsi utama sektor perbankan dalam infrastruktur kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam konteks bagaimana menjadikan uang efektif untuk meningkatkan nilai tambah ekonomi (*how to make money effective and efficient to increase economic value*).¹

Perkembangan perekonomian yang semakin kompleks tentu dengan sokongan berbagai lembaga keuangan salah satu diantaranya adalah perbankan yang terbukti mempunyai peranan penting dalam kehidupan suatu Negara. Jasa layanan yang diberikan kepada masyarakat dapat mendukung laju pertumbuhan ekonomi dan dapat memperlancar kegiatan perekonomian.

Bank dalam perspective masyarakat hanya dianggap sebagai tempat menyimpan dan meminjam uang. Namun pada kenyataannya hampir semua sektor usaha, yang meliputi sektor industri, perdagangan, pertanian, perkebunan, jasa dan perumahan sangat membutuhkan bank sebagai mitra kerja dalam melakukan transaksi keuangan.²

Bank syariah adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau

¹Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2005), h.1.

² Ismail, *Manajemen Perbankan: dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: kencana, 2010)

yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha usaha yang dikategorikan haram (misal: usaha berkaitan dengan produksi makanan/minuman haram, usaha media yang tidak islami dan lain lain), dimana hal ini tidak dapat di jamin oleh sistem perbankan konvensional.³

Perkembangan Perbankan syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 telah menenggelamkan bank-bank konvensional dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan sistem bunganya. Sementara perbankan yang menerapkan sistem syariah dapat tetap eksis dan mampu bertahan. Tidak hanya itu lembaga keuangan syariah tetap stabil dan memberikan keuntungan, kenyamanan serta keamanan bagi para pemegang sahamnya, pemegang surat berharga, peminjam dan para penyimpan dana di bank-bank syariah.

Pemerintah sebagai orang/system yang mengatur sebuah Negara memiliki memiliki tugas untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat, salah satunya adalah melaksanakan pembangunan perumahan dengan jumlah yang banyak dengan harga yang terjangkau untuk masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan menengah kebawah dengan tetap memperhatikan persyaratan pengajuan pembiayaan perumahan dikatakan layak atau mampu membayar biaya angsuran yang telah ditentukan oleh bank. Oleh karena itu pemerintah melalui perbankan melaksanakan pemberian pembiayaan perumahan dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah subsidi salah satu bank yang melayani pembiayaan kepemilikan rumah subsidi adalah Bank BTN Syariah.

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik

³ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) hlm. xv

dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan(bank), sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.⁴

Praktik pembiayaan yang sebenarnya dijalankan oleh lembaga keuangan islami adalah pembiayaan dengan sistem bagi hasil atau *syirkah*.Praktik *syirkah* ini terkemas dalam dua jenis pembiayaan,yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*.Janis pembiayaan lainnya adalah terkemas dalam pembiayaan berakad/sistem jual beli, yaitu pembiayaan *murabahah*, *bai as-salam* dan *bai istisnha*’.

Praktik *mudharabah* dan *musyarakah* sesungguhnya merupakan praktik bisnis yang telah lama diterapkan oleh para pelaku bisnis bersamaan dengan dikenalnya istilah perdagangan atau perniagaan.Rasulullah telah melakukan praktik *mudharabah*jauh hari sebelum beliau diutus menjadi Nabi.Yakni ketika beliau melakukan perniagaan dengan Sitti Khadijah yang pada akhirnya menjadi istrinya.Namun, istilah *mudharabah* dan *musyarakah* di Indonesia baru tahun terakhir ini.Walaupun pada praktiknya sudah lama dilakukan oleh para pelaku bisnis di Indonesia.⁵

Jenis pembiayaan yang menjadi fokus penulis adalah pembiayaan dilihat dari sektor usaha yaitu bagian sektor perumahan yang mana bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan.

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*.(Jakarta: PT Prenada Media Group, cet. Ke -1 2011), h.105

⁵Muhammad, *Manajemen Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005). h. 303.

Pertimbangan pemberian pembiayaan, setiap bank haruslah mendapatkan keyakinan bahwa pembiayaan tersebut harus benar-benar dimanfaatkan nasabah dan bisa dikembalikan tepat pada waktunya, namun pembiayaan yang diberikan oleh pihak Bank memiliki resiko dimana setiap pembiayaan yang telah disetujui baik oleh setiap kepala cabang masing-masing maupun yang telah disetujui oleh komite pembiayaan kemudian diberikan kepada nasabah ada kemungkinan tidak dapat tertagih sehingga dapat menimbulkan tunggakan yang dinilai dari kurang lancar sampai dengan macet. Dan permasalahan lain yang terjadi diantaranya masalah pelarian agunan, penjualan agunan, sengketa jaminan yang umumnya disebabkan oleh buruknya karakter dari seorang nasabah. Masalah semacam ini biasa disebut resiko pembiayaan. Seperti halnya pembiayaan bermasalah atau non performing financing (NPF).

Sebab itu pemberian pembiayaan, bank tidak akan ceroboh secara langsung memberikan pembiayaan, ada prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk mengetahui apakah nasabah layak diberikan pembiayaan. Analisis pembiayaan merupakan suatu proses yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai keadaan pemohon pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah dengan menganalisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum memberikan pembiayaan KPR Subsidi. “

Melakukan analisis pembiayaan sebelum pembiayaan KPR Subsidi diberikan kepada Calon Nasabah adalah penerapan dari prinsip kehati-hatian. Analisis pembiayaan itu sendiri adalah kegiatan yang menelaah aspek-aspek penting dan patut diketahui dari nasabah yang akan dibiayai oleh pihak Bank. Pengujian kemampuan dan kesediaan nasabah melunasi pembiayaan dipengaruhi factor eksternal dan internal bank yang dicakup dalam analisis 5C dimana proses tahapan ini paling penting dalam kualifikasi pemberian pembiayaan, hambatan

yang dihadapi dan cara mengatasi hambatan dalam analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan adalah Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy.

Bank BTN Syariah yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah sebagai Bank yang memiliki kuota KPR subsidi terbanyak dengan jumlah 146 ribu unit dengan presentase yang cukup rendah dari batas yang telah ditentukan oleh Pusat. Dengan adanya penilaian calon nasabah berdasarkan 5C, diharapkan terjadinya pembiayaan macet tidak pernah terjadi. Namun, pada kenyataannya masih banyak nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran angsuran sehingga terjadi pembiayaan bermasalah. Perihal tersebut yang membuat penulis tertarik untuk meneliti kelayakan Nasabah dalam pemberian pembiayaan pada Bank BTN Syariah Parepare. Untuk itu penulis dalam hal ini mengangkat sebuah judul Tugas “**Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pemberian Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Parepare**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Parepare?
2. Bagaimana penilaian kelayakan nasabah melalui 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) dalam pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi untuk meminimalkan terjadinya pembiayaan bermasalah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Parepare.
2. Untuk mengetahui bagaimana penilaian kelayakan nasabah melalui 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) dalam pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi untuk meminimalkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis, dapat memberikan pengetahuan-pengetahuan atau penjelasan kepada pembaca tentang bank syariah.
2. Sebagai bahan masukan kepada bank syariah sekiranya mampu memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang bank syariah.
3. Sebagai bahan bacaan bagi siapa saja yang membutuhkan dan bahan referensi untuk mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya.

