

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dalam skripsi yang akan diteliti, bagian ini merupakan penelitian yang telah ada sebelumnya, namun memiliki fokus penelitian dan objek penelitian yang berbeda di antara masing-masing penelitian, begitupun dengan metode penelitian yang dilakukan. Artinya, bahwa penelitian yang mengungkap tema yang diangkat oleh penulis sekarang bukanlah penelitian awal. Penelitian terdahulu sedikit banyaknya menyinggung peran lembaga perbankan syariah terhadap peningkatan perekonomian secara umum, sehingga menjadi acuan bagi penulis di dalam penyusunan penelitian skripsi. Adapun penelitian terdahulu yang relevan adalah sebagai berikut:

1. Hasil penelitian pertama oleh Syahriyah Semaun dan Andi Bahri, yang mengangkat judul “Analisis Management Pemberian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare”.¹ Hasil penelitian ini diperoleh bahwa; 1) Penilaian kelayakan suatu kredit dapat dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare dengan menggunakan Analisis 5C’s namun, untuk kredit yang lebih besar jumlahnya seperti kredit ritel Komersial yaitu kredit modal kerja dan kredit investasi, perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan. 2) Hambatan-hambatan dalam meneliti management pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare yang menyebabkan 5C’s dalam analisis pemberian kredit tidak dapat dilaksanakan secara optimal.

¹Syahriyah Semaun dan Andi Bahri, yang mengangkat judul “Analisis Management Pemberian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare (Parepare, IAIN Parepare, 2019)

2. Hasil penelitian kedua oleh Ratnaningrum, yang mengangkat judul “Penerapan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di Indonesia”.² Hasil penelitian ini diperoleh bahwa; KPR pada perbankan syariah saat ini telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah di setiap transaksi kreditnya dengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan peminjaman (kredit), waktu pembayaran, cara pembayaran cicilan, dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (*prudential principle*). Dengan menggunakan konsep akad *murabahah*, akad yang lazim digunakan oleh beberapa bank syariah selain akad *Ijarah Munthaia Bi Tamlik* (IMB) dan Bai’ Bithaman Ajil (BBA), KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya semakin relatif panjang kepada para nasabah pada saat pembelian barang.
3. Hasil penelitian ketiga oleh Rahma Abdu, yang mengangkat judul “Implementasi manajemen risiko pembiayaan *mudhrabah* pada bank Negara Indonesia (BNI) syariah Sidrap”.³ Hasil penelitian ini diperoleh bahwa; secara umum manajemen risiko atas pembiayaan *mudharabah* yang dipraktekkan di BNI Syariah Sidrap dilakukan untuk menghindari terjadinya kerugian atas risiko-risiko yang mungkin akan terjadi selama praktek *mudharabah* berlangsung dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah menggunakan analisis 5C yaitu: *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economi* terhadap nasabah pembiayaan. Analisis yang digunakan oleh BNI Syariah Sidrap melakukan restrukturisasi sebagai langkah alternatif *shahibul mal* atau *mudharib*,

²Ratnaningrum, “Penerapan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di Indonesia”. (Yogyakarta, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2019)

³ Rahma Abdu. “Implementasi manajemen risiko pembiayaan *mudhrabah* pada bank NegaraIndonesia (BNI) syariah Sidrap”. (Parepare, IAIN Parepare. 2019)

yaitu terdapat 3 pilihan diantaranya: melakukan *rescheduling* (penjadwalan kembali), *restructuring* (penataan kembali) dan *reconditioning* (persyaratan kembali).

Ketiga perbedaan penelitian yang telah diuraikan tersebut dengan penelitian penulis dapat dilihat pada objek penelitian penelitian sebelumnya dan objek penelitian penulis. Dua antara penelitian sebelumnya menggunakan metode yang berbeda dengan yang penulis terapkan pada penelitian saat ini dan titik fokus penelitian sebelumnya dengan titik fokus penelitian sekarang juga berbeda karena penelitian terdahulu berfokus kepada management resiko pembiayaan, Analisis Management pemberian kredit serta penerapan KPR sedangkan penulis berfokus pada analisis pemberian pembiayaan kepada nasabah yakni proses yang dilewati nasabah sebelum mendapatkan pembiayaan KPR. Perbedaan yang sangat jelas juga dapat dilihat dari tempat penelitiannya.

Ketiga peneliti terdahulu masing-masing fokus kepada penelitian pada Bank Rakyat Indonesia, Bank BNI Syariah, tetapi penelitian sekarang fokus kepada analisis Pemberian Pembiayaan KPR pada bank BTN Syariah Parepare secara mendalam. Jadi, Perbedaan penelitian yang telah dilakukan peneliti terdahulu dengan sekarang sangatlah jelas mulai dari Objek Penelitian, Metode serta lokasi/ tempat penelitian.

B. Tinjauan Teoritis

1. Pembiayaan

Untuk mengetahui lebih jauh tentang pembiayaan, perlu dibahas secara singkat sebagai berikut: Pembiayaan, secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikelarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan

lembaga pembiayaan, seperti bank syariah, kepada nasabah. Dalam kondisi ini, arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif. Tetapi bisa jadi penyempitan arti ini juga disebabkan karena keterbatasan pemahaman para pelaku bisnisnya.⁴

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 dana kepada pengguna dana.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.

Istilah kredit di dalam perbankan syariah tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

Menurut Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Ada beberapa pengertian pembiayaan menurut para ahli antara lain:

- a. Menurut Kasmir, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

⁴Muhammad, Manajemen Perbankan Syariah (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005). h. 304.

⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), h.105.

yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

- b. Menurut Hassan pembiayaan dapat dibagi menjadi tiga. Yang pertama,

Return bearing financing, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan. Kedua, *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak keuntungan yang dapat diberikan. Ketiga, *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak klaim terhadap pokok keuntungan.⁶

- c. Menurut Muhammad pembiayaan secara luas berarti financial atau pembelajaran, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.⁷

- d. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal: Pembiayaan produktif dan Pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008) hlm.122

⁷http://eprints.walisongo.ac.id/739/3/082411084_Bab2.pdf (01 September 2019).

digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini.⁸

- a. Al-bai'bi tsaman ajil (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran.

Pengertian *Al-bai' Bbitsaman Ajil* secara bahasa diartikan sebagai pembelian barang dengan pembayaran cicilan atau angsuran. Prinsip *Bai' Bbitsaman Ajil* merupakan pengembangan dari prinsip murabahah. Jadi dalam hal ini pihak bank membiayai pembelian barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran angsuran. Dalam pelaksanaannya dengan cara bank membeli atau memberi surat kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank. Selanjutnya pada saat yang sama bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar harga pokok ditambah sejumlah keuntungan atau mark-up, dimana jangka waktu serta besarnya angsuran berdasarkan kesepakatan bersama antara bank dengan nasabah.

Ba'I bitsaman ajil merupakan akad jual beli dan bukan merupakan pemberian pinjaman. Jual beli Ba'I bitsaman ajil adalah jual beli tangguh dan bukan jual beli spot (bai= jual beli, tsaman= harga, ajil= penangguhan) sehingga Ba'I bitsaman ajil termasuk dalam kategori perdagangan dan perniagaan yang dibolehkan syariah. Oleh karena itu, keuntungan dari jual beli Ba'I bitsaman ajil halal, sedangkan keuntungan dari pemberian pinjaman adalah riba yang diharamkan oleh syariah.⁹

⁸ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 168.

⁹Citra Panorama Nuramanda, *Analisis Pembiayaan Ba'i Tsaman Ajil Pada Pengembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*,

Adapun landasan syariah Ba’I bitsaman ajil seperti yang tercantum dalam al-Qur’an mengizinkan transaksi dalam bisnis selagi transaksi tersebut tidak keluar dari konteks syariah (agama). Menurut Muhammad adapun ayat-ayat yang dapat dijadikan rujukan dasar akad Ba’I bitsaman ajil, adalah sebagai berikut:

Firman Allah dalam QS. An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan hak sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.

Penjelasan ayat: jual beli Ba’I bitsaman ajil merupakan bagian terpenting dari perniagaan, yang merupakan bagian terbesar dari rangkaian perniagaan dan bisnis.

b. Al-ijarah al-muntahia atau sewa beli.

Transaksi yang disebut dengan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* (IMB) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* memiliki banyak bentuk, bergantung pada apa yang disepakati kedua pihak yang berkontrak. Misalnya, *al-ijarah* dan janji menjual; nilai sewa yang mereka

tentukan dalam *al-ijarah*; harga barang dalam transaksi jual; dan kapan kepemilikan dipindahkan.¹⁰

c. Al-musyarakah mutanaqishah atau decreasing participation, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah pertisipasinya.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisha* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).¹¹

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syarakah-yusyrikusyarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. *Musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan

¹⁰Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 118.

¹¹ Indonesia, Keputusan Dewan Syari'ah Nasional No: 01/DSN-MUI/XI/2013 tentang Pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan, definisi produk.

yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹²

d. *Ar-Rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Ar-Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.

Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah;283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمَّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (٢٨٣)

Terjemahnya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)...” (al-Baqarah:283).

Ayat tersebut secara eksplisit menyebutkan “barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”. Dalam dunia finansial, barang tanggungan biasa dikenal sebagai jaminan (*collateral*) atau objek pegadaian.¹³

¹²Bayu Prasetio, *Analisis Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO. 01/DSN-MUI/IX/2013* (Jakarta: : Jurusan/Fakultas: Perbankan Syariah/Syariah dan HUKUM Islam, 2014), h. 20.

¹³Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 128.

Pembiayaan konsumsi tersebut diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersial. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir dan miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberikan zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qard al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.

2. Metode Pembiayaan KPR Subsidi

a. *Ba'i Al-murabahah*

Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Landasan syariah *murabahah* fatwa No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang keuntungan *al-tamwil bi'a al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah. Fitur dan mekanisme sebagai berikut:

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah.
- 2) Bank dapat membiayai sebagian harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- 3) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- 4) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa dijanjikan dimuka.

Dalam akad pembiayaan KPR juga terdapat rincian mengenai jumlah total angsuran, harga rumah, alamat/lokasi, tanggal jatuh tempo, jangka waktu

pembiayaan, cicilan /bulan, denda apabila terjadi tunggakan termasuk pasal pasal mengenai pembayaran ekstra.¹⁴

b. Akad Wakalah

Wakalah atau *wakilah* berarti menyerahkan, pendeglasian, atau pemberian mandat. Pengertian *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal hal yang diwakilkan dalam hal ini pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa yang diberikan oleh pihak pertama.

3. Jenis- jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

a. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Tujuan.

Dalam pembiayaan Bank Syariah ada beberapa pembiayaan dilihat dari tujuannya dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

- 1) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
- 2) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
- 3) Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.

b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktu

1) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu pendek maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan bank syariah

¹⁴ Andri Soemitra, "Bank dan Lembaga Keuangan Syariah", Depok (Kencana Edisi kedua 2009) hlm.79

untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus dalam satu tahun.

2) **Pembiayaan Jangka Menengah**

Pembiayaan diberikan jangka waktu antar satu tahun hingga 3 tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

3) **Pembiayaan Jangka Panjang**

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan pralatan yang nominalnya besar serta pembiayaan untuk pembelian rumah.

c. **Pembiayaan berdasarkan akad jual beli**

Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli terdiri dari:

1) *Murabahah*

Murabahah adalah suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.

2) *Salam*

Salam adalah jual beli barang pesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh baru barang dibuatkan sesuai spesifikasi yang dibutuhkan pembeli.

3) *Isthisna*

Isthisna adalah jual beli pesanan membayar harga jual barang dimuka secara tunai, secara angsuran ataupun membayar pada saat pesanan sudah jadi.

d. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil

Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil dapat dibedakan menjadidua macam yaitu:

1) *Mudharabah*

Mudharabah adalah penanaman dana untuk melakukan kegiatan usaha sesuai prinsip syariah dengan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan bagi hasil yang telah disepakati di awal akad.

2) *Musyarakah*

Musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana/ modal berdasarkan bagian dana/ modal mereka pada suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati di awal akad dan kerugian ditanggung semua pemilik yg telah sama sama memasukkan modalnya dalam usaha tersebut.

e. Pembiayaan Dilihat dari Segi Jaminan

1) Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

2) Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukungnya jaminan. Pembiayaan tanpa jaminan biasanya diberikan untuk perusahaan yang benar benar *benefit* dan professional sehingga kemungkinan pembiayaan bermasalah sangat kecil.

4. Analisis pembiayaan

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di bank syariah adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan analisis pembiayaan

Ada beberapa pembiayaan pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan yaitu:

- 1) Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh penjamin.
- 2) Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisa kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- 4) Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- 5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

b. Prinsip analisis pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- 1) *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.

Character artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah di bank syariah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran, kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.¹⁵

- 2) *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan.

- 3) *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.

atau besarnya modal yang diperlukan peminjam. Analisis ini mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon anggota. Hasil analisis akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.¹⁶

¹⁵ Novi Isfiyani, "Implementasi 5C pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri KCP Kaliurang, Yogyakarta" (Skripsi IAIN Purwokerto, Fakultas Ekonomi, 2017)

¹⁶ Novi Isfiyani, "Implementasi 5C pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri KCP Kaliurang, Yogyakarta" (Skripsi IAIN Purwokerto, Fakultas Ekonomi, 2017)

- 4) *Colateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Collateral adalah penilaian atas aspek jaminan yang diperlukan untuk meng-cover pembiayaan yang diberikan bank¹⁷. Di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.¹⁸
- 5) *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak. Prinsip 5C tersebut kadang ditambahkan 1C, yaitu *constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.¹⁹

Analisis ini merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

c. Unsur-Unsur Pembiayaan

¹⁷ Taufik Rahman, “Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi pada Bank BTN Syariah KCP Panam Pekanbaru Baru” (Skripsi UIN Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, 2019).

¹⁸ Taufik Rahman, “Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi pada Bank BTN Syariah KCP Panam Pekanbaru Baru” (Skripsi UIN Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, 2019).

¹⁹ Muhammad, Manajemen Perbankan Syariah (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005). h. 304.

1) Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra usaha atau partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah

3) Kepercayaan(Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitrausaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesempatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra. Secara khusus akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan).

5) Risiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan

kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6) Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

7) Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati.²⁰

5. Teori Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada Bab 1 pasal 1 dan ayat 7 disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²¹ Dalam pengertian lain disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Dalam pengertian ini, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan barang utama.

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), h.107.

²¹ Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,” dalam Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Bandung: ALFABETA, cv, 2014), h. 21.

b. Bagi Hasil Bank Syariah

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

1) Pembiayaan *Musyarakah*

Al-musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²²

Transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan, kewiraswastaan, kepandaian, kepemilikan, peralatan, atau aset, kepercayaan/reputasi dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.

2) Pembiayaan *Mudharabah*

Mudharabah adalah bentuk kerja sama antara dua orang atau lebih pihak di mana pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan

²² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* h. 90.

sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam panduan kontribusi 100% modal kas dari *shahibul maal* dan keahlian dari *mudharib*.

Perbedaan yang esensial dari *musyarakah* dan *mudharabah* terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu di antara itu.²³ Dalam *mudharabah*, modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan dalam *musyarakah* modal berasal dari dua pihak atau lebih.

C. Tinjauan Konseptual

1. Kelayakan

Kelayakan adalah penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan *financial* dan *nonfinansial* sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan.

2. Nasabah

Nasabah adalah seorang atau perusahaan yang mempunyai simpanan (tabungan, giro dan deposito) maupun berupa pinjaman pada sebuah bank.

3. Pembiayaan

²³Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 88.

Pembiayaan secara luas berarti *financing* pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.²⁴ Pada pembiayaan adanya bank sebagai penyedia dana, mitra usaha sebagai pengguna dana dan akad sebagai kontrak perjanjian.

4. KPR (Kepemilikan rumah)

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.²⁵ KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen, baik baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad murabahah (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.²⁶

5. Subsidi

Bantuan uang dan sebagainya kepada lembaga, perkumpulan, yayasan dan lain lain (biasanya dari pihak pemerintah)

6. Bank Tabungan Negara Syariah

Berian BTN Syariah merupakan unit usaha syariah (UUS) dari Bank BTN (persero). Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor

²⁴ Muhammad, Manajemen Bank Syariah h. 304.

²⁵ Wikipedia, "Kredit Pemilikan Rumah". https://id.wikipedia.org/wiki/Kreditpemilikan_rumah (01 September 2019).

²⁶ BTN Syariah, "Profil BTN Syariah". *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> (01 September 2019).

Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 kantor cabang, 1 kantor cabang pembantu syariah, dengan 119 kantor layanan syariah.²⁷

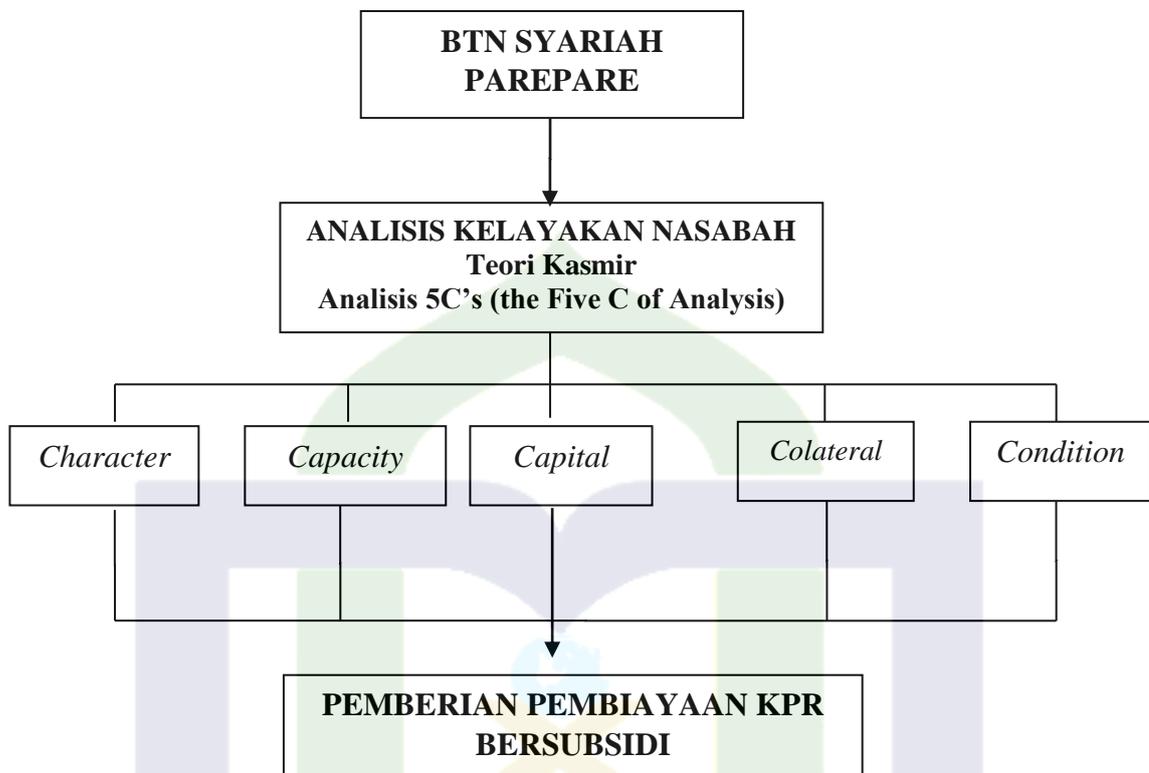
Berdasarkan beberapa pengertian yang telah dibahas yang dimaksud dengan analisis kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Parepare adalah penelitian secara mendalam terhadap perusahaan dalam pemberian pendanaan berupa kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi yang diberikan oleh BTN Syariah Parepare selaku unit usaha syariah yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah di Parepare.

D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan gambaran tentang pola hubungan antar variabel secara koheren yang merupakan gambaran yang utuh terhadap fokus penelitian.²⁸ Menurut Sugiyono, kerangka pikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Kerangka pikir tersebut mempermudah alur peneliti dalam melakukan penelitian.

²⁷ BTN Syariah, "Profil BTN Syariah". *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> (01 September 2019).

²⁸Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)* (Parepare: STAIN Parepare, 2013), h. 26.



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

Untuk menentukan apakah seorang nasabah layak diberikan pembiayaan KPR Bersubsidi atau tidak, maka perlu di adakan analisis kelayakan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (*Character, Capacity, Capital, Colateral* dan *Condition*).