

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Perbankan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, proses dan tata cara dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²⁶

Bank adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya.²⁷

Bank Syariah adalah bank dimana kegiatannya berlandaskan hukum Islam dimana bank syariah tidak menerapkan sistem bunga kepada masyarakat atau pada mitra, tetapi menerapkan sistem bagi hasil.²⁸

Bank syariah adalah badan usaha yang melaksanakan fungsi intermediasinya berlandaskan prinsip syariah atau aktivitasnya sebagai penghimpun dana maupun menyalurkan dana serta imbalan berlandaskan prinsip syariah.²⁹

²⁶ Khotibul Umam dan Veri Antonio, *Corporate Action Pembentukan Bank Syariah (akuisisi, Konversi, dan Spin-Off)...*, hlm. 36

²⁷ Andrianto, Didin Fatihuddin dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank*, (Pasuruan: CVPenerbit Qiara Media, 2019), hlm 3

²⁸ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah...*, hlm. 23

²⁹ Agus Marimin, Abdul Haris Romadhoni dan Tira Nur Fitria, "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Volume 01 Nomor 02, Juli 2015

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga, tetapi bank syariah beroperasi sesuai dengan syariat islam dan ketentuan-ketentuan yang ada pada al-Qur'an dan hadist.³⁰

Bank syariah adalah bank yang berdasarkan prinsip syariah, melarang riba, menyingkirkan praktek transaksi kotor, melarang praktek jual beli yang mengandung gharar dan maysir, mengambil keuntungan sesuai kesepakatan dan praktek-praktek lain yang dilarang oleh islam yang dalam operasional kegiatannya di Negara Kesatuan Republik Indonesia bersandar kepada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).³¹

Dari pengertian beberapa ahli diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa bank syariah adalah badan usaha yang aktivitasnya memberikan layanan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang kepada masyarakat, baik menghimpun dana maupun menyalurkan dana dengan tata cara berdasarkan prinsip syariah bersandar kepada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

2. Dasar Hukum Perbankan Syariah di Indonesia

Indonesia menganut dua sistem perbankan (*Dual Banking System*) yaitu sistem yang menganut paham bahwa bank diperbolehkan

³⁰ Didin Rasyidin Wahyu, "Financing To Deposit Ratio (FDR) Sebagai Salah Satu Penilaian Kesehatan Bank Umum Syariah (Studi Kasus Bank BJB Syariah Cabang Serang)", *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam*, Volume 7, Nomor 1, Januari-Juni 2016

³¹ Muhammad Zuhirsyan dan Nurlinda, "Pengaruh Religiusitas dan Persepsi Nasabah Terhadap Keputusan Memilih Bank Syariah", *Al-Amwal*, Volume 10, Nomor 1, Tahun 2018

untuk melakukan kegiatan usahanya secara konvensional maupun syariah. *Dual Banking System* ini berlaku di Indonesia sejak disahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1998. Dasar hukum perbankan syariah nasional dapat dilihat secara umum dan khusus. Dasar hukum secara umum adalah segala bentuk peraturan perundang-undangan yang mengikat dengan aspek hukum perbankan syariah yang secara hierarki, antara lain:³²

- a. UUD 1945 dalam ketentuan yang mengatur tentang perekonomian negara dan prinsip demokrasi ekonomi.
- b. UU RI No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU RI No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- c. UU RI No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagai mana telah diubah dengan UU RI No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.
- d. UU RI No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- e. UU RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- f. UU RI No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- g. Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (P-OJK) sebagai peraturan pelaksanaan Undang-undang.

³² Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm.15-16

Dasar hukum perbankan syariah secara khusus, antara lain:

- a. UU RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- b. Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (P-OJK) sebagai peraturan pelaksanaan Undang-undang.

Dasar hukum perbankan syariah selain dari Undang-Undang dan Peraturan Bank Indonesia, terdapat juga dasar hukum dari Fatwa Dewan Syariah Nasional. Fatwa adalah pikiran atau keputusan yang berkenaan dengan ajaran atau hukum agama yang diterbitkan oleh kekuasaan yang diakui yang disebut *mufti*. Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah badan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang memiliki otoritas resmi sehingga memiliki kekuasaan untuk mengeluarkan ketentuan-ketentuan syariah dalam bentuk fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Fatwa tersebut kemudian dimasukkan kedalam bentuk Peraturan Bank Indonesia (PBI).

Dewan Syariah Nasional (DSN) memiliki wewenang atau kekuasaan untuk mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah (DPS) di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi landasan hukum pihak terikat, selain itu Dewan Syariah Nasional (DSN) juga memiliki wewenang untuk mengeluarkan fatwa yang menjadi dasar hukum bagi ketentuan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia. Dewan Pengawas Syariah (DPS) merupakan bagian dari

lembaga keuangan syariah dimana penempatannya harus di setujui oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Setiap lembaga keuangan syariah harus memiliki setidaknya tiga orang anggota Dewan Pengawas Syariah (DPS), sedangkan tugas Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah mengawasi aktivitas lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan peraturan dan prinsip yang telah difatwakan Dewan Syariah Nasional (DSN).

Berikut adalah fungsi Dewan Syariah Nasional (DSN) bagi Bank syariah:³³

- a. Pedoman bagi Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam menjalankan tugas dimasing-masing bank syariah.
- b. Dasar hukum bagi bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya.
- c. Landasan bagi peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia tentang perbankan syariah dan kegiatan usaha bank syariah.

3. Karakteristik Bank Syariah

Secara umum karakteristik bank syariah adalah terbebas dari riba. Riba dilarang dalam islam karena riba didasarkan pada sistem pembagian resiko dan keuntungan. Bunga bank termasuk riba karena bunga dalam islam didefinisikan sebagai nilai surplus tanpa mitra.

Berikut adalah karakteristik bank syariah:³⁴

³³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 24-25

³⁴ Inggang Perwangsa Nuralam, *Manajemen Hubungan Pelanggan Perbankan Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm. 6-9

- a. Fungsi dan aktivitas bank syariah belandaskan prinsip Islam.
- b. Mempromosikan *Risk Sharing* antara penyedia modal (investor) dan pengguna dana (*entrepreneur*).
- c. Bank syariah berfokus memaksimalkan keuntungan tetapi tunduk pada batasan syariah.
- d. Bank syariah berorientasi untuk menjadi pusat koleksi zakat dan mereka juga membayar zakat mereka.
- e. Partisipasi dalam bisnis kemitraan merupakan fungsi fundamental bank syariah.
- f. Tidak memberlakukan uang tambahan dari para mangkir kecuali untuk kompensasi (biasanya dana tersebut diberikan untuk mal).
- g. Tujuan utama bank syariah adalah memastikan pertumbuhan dengan keadilan atau *Maslahah* (kesejahteraan umum).
- h. Didasarkan pada transaksi dasar syariah yang disetujui.
- i. Dilihat dari segi keuntungan dan kerugian, bank syariah lebih memperhatikan pengembangan penilaian evaluasi proyek.
- j. Penekanan lebih besar pada sebuah proyek.
- k. Bank syariah menyebut nasabah dengan mitra, investor dan pedagang, penjual dan pembeli.
- l. Bank syariah hanya bisa menjamin deposito untuk rekening simpanan, yang berlandaskan asas *al-wadiah* sehingga depositan dijamin melunasi dana mereka, namun jika rekening tersebut

berdasarkan konsep *mudharabah* nasabah harus ikut dalam posisi rugi.

4. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Terdapat tiga fungsi utama bank syariah yaitu sebagai penghimpun dana, penyalur dana dan memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah. Berikut adalah penjelasannya:³⁵

a. Fungsi bank syariah sebagai penghimpun dana

1) *Al-Wadiah* adalah akad titipan, masyarakat memberikan sejumlah uang kepada bank, kemudian bank menerima uang tersebut sebagai titipan dan dimanfaatkan sesuai dengan prinsip islam.

2) *Al-Mudharabah* adalah akad kerjasama antara pemilik dana dengan pengelola dana, dimana pemilik dana akan menginvestasikan sejumlah uang kepada pengelola dana dan mengelola dana tersebut akan memanfaatkannya sesuai dengan prinsip islam.

b. Fungsi bank syariah sebagai penyalur dana

1) Bank syariah akan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Penyaluran dana ini berupa pembiayaan. Penyaluran dana menjadi aktivitas penting bagi bank karena sebagian besar laba

³⁵ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah...*, hlm. 28-31

bank diperoleh dari penyaluran pembiayaan kepada masyarakat.

- 2) Penyaluran dana atau pembiayaan yang diberikan bank kepada masyarakat menggunakan berbagai macam akad, seperti akad jual beli dan akad kerja sama. Sedangkan perolehan keuntungan didapat dari margin dan bagi hasil.

c. Fungsi bank syariah memberikan pelayanan jasa bank

- 1) Tujuan bank syariah memberikan pelayanan jasa adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Pelayanan jasa ini berupa pengiriman uang (*transfer*), pemindah bukuan, penagihan surat hutang dan sebagainya.
- 2) Dalam memberikan pelayanan jasa, bank juga akan mendapatkan *fee*. Sehingga banyak bank berlomba-lomba untuk meningkatkan pelayanan mereka salah satunya meningkatkan pelayanan melalui teknologi informasi.

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak untuk diberikan kepada pihak lain yang membutuhkan dana untuk

mendukung investasi yang telah direncanakan baik perorangan maupun lembaga.³⁶

Pembiayaan adalah penyediaan dana oleh lembaga keuangan untuk mendukung investasi, konsumsi dan produksi kepada masyarakat dengan jumlah uang , jangka waktu dan imbalan yang diterima oleh lembaga keuangan harus sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak.³⁷

Pembiayaan syariah adalah kegiatan berupa penyediaan uang dan barang antara pihak yang membutuhkan dana dan penyedia dana dimana perjanjian tersebut harus sesuai dengan kesepakatan yang mewajibkan pihak yang dibiayai harus mengembalikan pinjaman tersebut sesuai jumlah uang dan jangka waktu yang disepakati dengan berlandaskan prinsip syariah.³⁸

Jadi menurut beberapa pengertian ahli diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang oleh suatu pihak untuk diberikan kepada pihak yang membutuhkan dana dengan tujuan untuk menunjang investasi yang telah direncanakan, dimana pihak yang meminjam dana harus mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati.

³⁶ Rahmat Ilyas, “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah”, *Jurnal Penelitian*, Volume 9, Nomor 1, Februari 2015

³⁷ Muhamad Turmudi, “Pembiayaan Mikro BRI Syariah: Upaya Pemberdayaan dan Peningkatan UMKM Oleh BRI SYariah Cabang Kendari), *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 2, Nomor 2, Desember 2017

³⁸ Ahmad Supriyadi, “Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah (Suatu Tinjauan Terhadap Praktek Pembiayaan di Perbankan Syariah di Indonesia), *Al-Mawarid Journal of Islamic Law*, Edisi X Tahun 2003

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Terdapat unsur-unsur yang terkandung dalam proses pemberian pembiayaan, antara lain:³⁹

a. Pemilik dana (kreditur)

Pemilik dana adalah seseorang yang memberikan sejumlah uang untuk diberikan kepada orang lain sebagai peminjam dana.

b. Peminjam dana (Debitur)

Debitur adalah seseorang yang membutuhkan dana atau pihak yang mendapatkan pinjaman dana dari bank.

c. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan unsur yang paling penting dalam memberikan sebuah pembiayaan. Unsur kepercayaan diberikan lembaga dimana sebelumnya telah melakukan analisis pada pembiayaan terlebih dahulu.

d. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kontrak kerjasama yang dilakukan oleh bank dengan pihak peminjam dana untuk menandatangani sebuah kesepakatan yang telah di sepakati.

³⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Praktik*, (Jakarta: Prenamedia Grup, 2018), hlm. 95

e. Resiko

Resiko adalah kemungkinan yang terjadi dalam menyalurkan pembiayaan yang disebabkan karena berbagai faktor internal maupun eksternal.

f. Jangka waktu

Jangka waktu adalah lamanya masa atau waktu yang diberikan bank kepada peminjam dana untuk mengembalikan pinjaman tersebut.

g. Balas jasa

Balas jasa adalah keuntungan yang diperoleh bank atas penyaluran pembiayaan kepada debitur atau peminjam dana.

3. Fungsi Pembiayaan

Pada awalnya pembiayaan berfungsi sebagai jalan kedua belah pihak untuk saling tolong menolong dalam memenuhi kebutuhannya. Dalam kehidupan ekonomi dan perdagangan, pembiayaan memiliki fungsi antara lain:⁴⁰

- a. Meningkatkan daya guna uang.
- b. Meningkatkan semangat berusaha.
- c. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- d. Merupakan salah satu alat stabilitas perekonomian.
- e. Meningkatkan hubungan internasional.

⁴⁰ Aldila Septiana, *Analisis Laporan Keuangan (Pemahaman Dasar dan Analisis Kritis Laporan Keuangan)*, (Pamekasan: DUTA MEDIA PUBLISHING, 2019), hlm. 145

- f. Meningkatkan daya guna dan juga peredaran barang.
- g. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
- h. Pembiayaan sebagai motivator dan dinamisator kegiatan perdagangan dan perekonomian.
- i. Memperbesar modal dari perusahaan.
- j. Pembiayaan dapat meningkatkan IPC (*Income per Capita*) masyarakat.
- k. Mengubah cara berpikir dan tindakan masyarakat agar bernilai ekonomis.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain:⁴¹

a. Jenis pembiayaan berdasarkan agunan

1) Pembiayaan dengan jaminan (*Secured Loan*)

Pembiayaan dengan jaminan terbagi menjadi dua yaitu jaminan benda terwujud (obligasi, saham, surat berharga, dll) dan jaminan benda berwujud (kendaraan, mesin, inventaris kantor, dll), jaminan perorangan.

2) Pembiayaan tanpa jaminan (*Unsecured Loan*)

Pembiayaan ini diberikan kepada mitra yang dianggap mampu untuk membayar pinjamannya dengan lancar, hal ini dikarenakan mitra memiliki sumber pelunasan kedua agar hutang pembiayaannya dapat terbayar.

⁴¹ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah ...*, hlm. 9-15

b. Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu

1) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan ini berjangka waktu sekitar tiga tahun lebih, biasanya pembiayaan ini berupa investasi seperti investasi pembelian gedung, pembangunan proyek dan pembiayaan yang bernilai besar sehingga butuh waktu lama untuk melunasinya.

2) Pembiayaan jangka menengah

Pembiayaan ini berjangka waktu sekitar satu sampai tiga tahun, biasanya pembiayaan ini digunakan untuk modal, kebutuhan investasi dan kebutuhan konsumtif.

3) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan ini berjangka waktu tidak lebih dari satu tahun, biasanya pembiayaan ini digunakan untuk modal kerja yang memiliki siklus usaha kurang tidak sampai satu tahun.

c. Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaannya

1) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan ini disediakan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan membeli barang atau jasa yang digunakan secara pribadi, seperti kendaraan, rumah, perabotan rumah tangga, dll.

2) Pembiayaan modal kerja⁴²

Pembiayaan ini digunakan untuk mendapatkan modal dalam rangka mengembangkan usaha

3) Pembiayaan investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk keperluan investasi, jangka waktu pembiayaan ini adalah jangka panjang dengan nilai yang besar. Seperti pendirian proyek baru, pengadaan barang modal, pendirian perusahaan, dll.

d. Jenis pembiayaan berdasarkan cara penarikannya

1) Pembiayaan rekening koran

Pembiayaan dimana penarikannya melampaui pemindahan buku, untuk cara penarikannya bisa melalui bilyet, giro, cek, surat pemindahan buku. Penarikan pada rekening koran bisa dilakukan sewaktu-waktu secara bertahap.

2) Pembiayaan bertahap

Pembiayaan dimana penarikannya tidak dilakukan secara sekaligus, tetapi dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan mitra.

⁴² Rahmat Ilyas, "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Volume 9, Nomor 1, Februari 2015

3) Pembiayaan sekaligus

Pembiayaan dimana penarikannya dilakukan secara sekaligus sesuai dengan plafond pembiayaan yang disetujui bank.

e. Jenis pembiayaan berdasarkan bentuk penyaluran

1) *Cash Loan*

Pembiayaan yang diberikan bank yang memiliki fasilitas dana (*Fresh Money*) yang dapat digunakan mitra berdasarkan ketentuan yang disepakati.

2) *Non Cash Loan*

Pembiayaan yang memiliki fasilitas yang diberikan kepada mitra, tetapi bank belum mengeluarkan uang tunai sebelum ada pihak ketiga yang menjamin pembayaran tersebut.

f. Pembiayaan berdasarkan isi akad

1) Pinjaman dengan akad pembiayaan

Pembiayaan yang disertai surat perjanjian tertulis antara bank dengan mitra yang memuat besarnya pembiayaan, suku bunga, jangka waktu, jaminan, dll.

2) Pinjaman tanpa akad pembiayaan

Pembiayaan yang disertai perjanjian tertulis yang diperinci didalam cerukan (*Overdraft*) antara bank dengan mitra.

C. Akad Pembiayaan

1. Akad *Murabahah*

a. Pengertian Akad *Murabahah*

Murabahah adalah prinsip jual beli (*bai'*) dimana penjual menyebutkan harga jual yaitu harga pokok barang disertai keuntungan kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan untuk pembayarannya bisa dilakukan dengan tunai, tangguh maupun cicilan.⁴³

Murabahah adalah akad jual beli dengan harga jual disertai biaya perolehan dan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁴⁴

Murabahah adalah menjual barang dengan harga awal disertai dengan imbalan atau keuntungan sesuai kesepakatan dimana jual beli ini bisa dilakukan secara kontan maupun tunai.⁴⁵

Murabahah adalah jual beli barang dengan menyebutkan harga perolehan dan margin yang disepakati antara penjual dan pembeli, dimana jual beli ini akan batal jika benda yang diperjual belikan mengandung unsur haram.⁴⁶

⁴³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), hlm. 40

⁴⁴ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori Dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hlm. 168

⁴⁵ Ardito Bhinadi, *Muamalah Syar'iyah Hidup Barokah*, (Sleman: Deepublish, 2018), hlm. 55

⁴⁶ Sri Wahyuni, *Kinerja Sharia Conformity And Profitability Index Dan Faktor Determinan*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2010), hlm. 18

Jadi dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa akad *Murabahah* adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli, dimana penjual menyebutkan harga awal yang ia peroleh kemudian pembeli membeli barang tersebut disertai margin berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, jual beli ini akan batal apabila terdapat unsur haram.

b. Landasan Hukum Akad *Murabahah*

Ayat-ayat Al-Qur'an yang menjadi landasan hukum akad *Murabahah* diantaranya adalah⁴⁷

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-baqarah ayat 275⁴⁸

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

Ayat ini menunjukkan boleh melakukan transaksi jual beli dan *Murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29⁴⁹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

⁴⁷ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik*, (Jepara: UNISNU PRESS, 2019), hlm. 28-29

⁴⁸ Khadim al Haramain asy Syarifain, *Al Qur'an Dan Terjemahannya*, (Madinah: Penaung Umum Al-Mujamma', 1971), hlm. 69

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 122

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu".

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 198⁵⁰

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya: "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu".

Berdasarkan ayat diatas, maka *Murabahah* merupakan upaya mencari rezeki melalui jual beli. *Murabahah* menurut Azzuhaili adalah jual beli berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Adapun rukun akad *Murabahah*, antara lain:⁵¹

- 1) *Ba'i* (Penjual)
- 2) *Musyitari'* (pembeli)
- 3) *Mabi'* (barang yang diperdagangkan)
- 4) *Tsaman* (harga)
- 5) *Ijab qabul* (*sighat*)

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 48

⁵¹ Abd. Shoma, *Hukum Islam: Pernormaam Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 163

Adapun syarat akad *Murabahah*, antara lain:⁵²

1) Pelaku

Pelaku harus cakap hukum, berakal dan dapat membedakan yang baik dan benar, sehingga jual beli dengan orang gila tidak sah, sedangkan dengan anak kecil sah apabila seizin walinya.

2) Barang yang diperjual belikan

Barang yang dijadikan objek jual beli harus halal, memiliki nilai manfaat dan barang yang diperjual belikan tidak boleh menimbulkan ketidakpastian. Sehingga barang harus jelas dan dapat diidentifikasi pembeli.

3) Harga barang

Harga barang harus jelas dan diketahui oleh penjual dan pembeli serta cara pembayarannya.

4) *Ijab Qabul*

Ijab Qabul merupakan pernyataan saling rela antara penjual dan pembeli.

2. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

a. Pengertian akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah adalah akad kerjasama untuk usaha antara dua orang atau lebih dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana untuk mengelola usaha sesuai dengan kesepakatan

⁵² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 165-167

antara keduanya untuk membagi keuntungan dan menanggung resiko.⁵³

Musyarakah Mutanaqishah adalah kerjasama antara modal dan keuntungan antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset, dimana pada akad kerjasama ini akan mengurangi porsi kepemilikan salah satu pihak sedangkan pihak lain akan bertambah porsi kepemilikannya.⁵⁴

Musyarakah Mutanaqishah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih dan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana, kerjasama ini akan mengurangi hak pemilikan salah satu pihak melalui mekanisme pembayaran, untuk pihak yang lain akan bertambah dengan demikian kerjasama ini akan berakhir.⁵⁵

Musyarakah Mutanaqishah adalah akad berbasis perkongsian antara dua orang atau lebih pada kepemilikan barang atau modal yang kemudian kepemilikan salah satu pihak akan berkurang sedangkan yang lain akan bertambah.⁵⁶

Jadi dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* adalah kerjasama atau perkongsian antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset, dimana

⁵³ Sri Wahyuni, *Kinerja Sharia Conformity and Profitability Index Dan Faktor Determinan...*, hlm. 17

⁵⁴ Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah", *Al-Iqtishad*, Volume 1, Nomor 2, Juli 2009

⁵⁵ Putri Kalimatur Rohmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang", *Iqtishoduna*, Volume 5, Nomor 1, April 2015

⁵⁶ Muh Turizal Husein, "Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah", *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, Volume 1, Nomor 1, Juli 2019

masing-masing pihak akan memberikan kontribusi dana, kemudian salah satu pihak akan berkurang porsi kepemilikan melalui mekanisme pembayaran sedangkan pihak lain akan bertambah.

b. Landasan Hukum Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Ayat Al-Qur'an yang menjadi landasan hukum *Musyarakah* diantaranya adalah⁵⁷

Firman Allah SWT dalam surat Shaad ayat 24⁵⁸

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Artinya: "Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh".

Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 12⁵⁹

وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَالَةً أَوِ امْرَأَةٌ وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَحِدٍ
مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي التُّلْثِ ج مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ
يُوصِي بِهَا أَوْ ذَيْنَ غَيْرِ مُضَارٍ ج وَصِيَّةٍ مِّنَ اللَّهِ فَلَ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya: "Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar utangnya dengan

⁵⁷ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik...*, hlm. 54-55

⁵⁸ Khadim al Haramain asy Syarifain, *Al Qur'an Dan Terjemahannya...*, hlm. 735-736

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 117

tidak memberi mahdorot (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syariat yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui Lagi Maha Penyantun".

Kedua ayat tersebut menunjukkan bahwa Allah SWT memperbolehkan adanya perserikatan dan pemilikan harta. Pada surat Shaad ayat 24 menyebutkan perkongsian terjadi atas dasar (*ikhtiar*), sedangkan surat An-Nisa menyebutkan bahwa perkongsian terjadi secara otomatis (*jabr*) karena waris.

c. Rukun dan Syarat Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun rukun dan syarat akad *Musyarakah Mutanaqishah* antara lain:⁶⁰

1) *Sighat* (lafadz akad)

Sighat merupakan kemauan para pihak untuk melakukan kerjasama pada suatu usaha. Perjanjian akad dapat ditunangkan melalui perjanjian tertulis maupun lisan.

2) Orang atau pihak yang mengadakan serikat

Orang yang mengadakan kerjasama harus berakal, dewasa dan atas kehendaknya sendiri.

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), hlm. 119

3) Pokok pekerjaan atau bidang usaha yang dijalankan

Kerjasama harus memiliki spesifikasi yang jelas, tujuan dan kerangka kerja yang benar menurut Islam. Jumlah barang dan modal harus jelas jumlahnya.

D. Prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition*)

Sebelum menyalurkan pembiayaan, bank akan melakukan analisis untuk menyatakan atau memberi sebuah keputusan bahwa anggota atau nasabah tersebut layak diberi pembiayaan atau tidak. Analisis pembiayaan pada perbankan dikenal dengan analisis prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition*). Tujuan melakukan analisis adalah untuk memberikan pembiayaan yang aman dan berkualitas kepada anggota atau nasabah yang sesuai dengan kebutuhan. Selain itu dengan adanya penilaian prinsip 5C diharapkan dapat menghindari atau meminimalisir resiko yang mungkin terjadi, seperti pembiayaan bermasalah.

1. *Character*

Character adalah prinsip 5C yang didasarkan pada watak, kepribadian, sifat, perilaku seseorang yang dinilai bank sebelum memberikan pembiayaan.⁶¹ Bank perlu melakukan analisis karakter calon anggota untuk mengetahui bahwa orang tersebut memang mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjamannya sampai lunas. Penilaian ini

⁶¹ Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State...*, hlm.

meliputi tanggung jawab terhadap kewajiban, kejujuran, bersifat terbuka atau tertutup dan tingkat religious.

Penilaian *Character* merupakan aspek yang paling sulit untuk dilakukan dibanding aspek lainnya. Hal ini karena, *Character* berhubungan langsung dengan niatan atau sifat calon nasabah dalam berhubungan baik. Bagi calon nasabah yang memiliki niatan buruk, sulit untuk dideteksi, karena pada saat survei atau proses pembiayaan berlangsung hal-hal yang baik saja yang terlihat oleh calon nasabah. Penilaian *Character* dapat dilakukan dengan cara, yaitu:⁶²

- a. *BI Cheking* digunakan untuk mengetahui informasi calon mitra, Bank Indonesia menciptakan Sebuah Informasi Debitur (SDI). Namun mulai tahun 2018 *BI Checking* beralih menjadi *SLIK Checking* yang berada dibawah naungan OJK. Fungsinya tidak jauh berbeda dengan *BI Checking*, tetapi cakupan *SLIK Checking* lebih luas seperti tagihan air dan listrik.⁶³
- b. Melakukan *Trade Checking* pada *supplier* dan pelanggan debitur, hal ini dilakukan untuk melihat kualitas mitra di lingkungan para pihak yang berkepentingan (*stakeholders*).

⁶² Siti Aisyah, dkk, *Manajemen Keuangan...*, hlm.55

⁶³ Reno (Syafuruddin) Sann, *Milenial (gak) Bisa Punya Rumah*, (Sukabumi: CV Jejak, anggota IKAPI, 2020), hlm. 53

c. Informasi dari asosiasi usaha tempat calon mitra pembiayaan, untuk meneliti kualitas atau reputasi calon mitra pembiayaan dalam interaksi diantara para pelaku usaha di asosiasi tersebut.⁶⁴

2. *Capital*

Capital adalah penilaian prinsip 5C yang didasarkan pada posisi keuangan calon mitra pembiayaan secara keseluruhan, seperti aliran kas yang dilakukan untuk mengetahui kemampuan mitra dalam menjalankan usaha.⁶⁵ Dengan melakukan penilaian *Capital* maka akan tercemin seberapa besar kemampuan mitra untuk membayar angsuran pembiayaan. Perusahaan yang memiliki modal besar dan posisi keuangan yang baik maka bank akan semakin yakin untuk memberikan pembiayaan kepada calon mitra tersebut.⁶⁶

3. *Capacity*

Capacity adalah penilaian prinsip 5C yang didasarkan pada kemampuan calon mitra dalam mengelola bidang usahanya termasuk manajemen. Semakin baik calon mitra mengelola usahanya maka akan semakin yakin pula bank untuk memberikan pembiayaan.⁶⁷ Penilaian *Capacity* digunakan

⁶⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 204

⁶⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat...*, hlm. 83

⁶⁶ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management...*, hlm. 348

⁶⁷ Siti Aisyah, dkk, *Manajemen Keuangan...*, hlm. 55

untuk mengetahui kemampuan calon mitra dalam membayar angsuran. Dengan perlakuan penilaian *Capacity* maka bank dapat mengetahui sejauh mana calon mitra tersebut dapat melunasi pinjaman secara tepat waktu melalui usaha yang ia kelola. Semakin baik usaha yang ia kelola, maka akan semakin yakin bank untuk memberikan pembiayaan. Penilaian *Capacity* bisa dilakukan dengan:⁶⁸

- a. Pendekatan historis, merupakan pendekatan untuk menilai kinerja mitra pada waktu lampau.
- b. Pendekatan financial, merupakan pendekatan yang digunakan untuk menilai kemampuan mitra melalui sisi keuangan.
- c. Pendekatan yuridis, merupakan pendekatan yang digunakan untuk melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan antara mitra dengan bank.
- d. Pendekatan manajerial, merupakan pendekatan yang digunakan bank dengan cara menilai kemampuan mitra dalam mengelola fungsi manajemen dan memimpin perusahaan,
- e. Pendekatan teknis, merupakan pendekatan yang digunakan bank untuk menilai mitra melalui

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 56

kemampuan terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan administrasi, dll.

4. *Collateral*

Collateral merupakan agunan yang diberikan mitra kepada bank untuk mendapatkan pembiayaan. Agunan ini sangat penting bagi bank, karena agunan adalah solusi terakhir bank dalam menyelesaikan pembiayaan. Sehingga agunan hendaknya melebihi pinjaman.⁶⁹ Agunan merupakan sesuatu hal yang sangat penting dalam melakukan pembiayaan, agunan ini juga merupakan solusi terakhir yang digunakan lembaga keuangan untuk menyelesaikan sebuah pembiayaan bermasalah. Apabila suatu saat mitra tidak dapat menyelesaikan pinjaman atau terjadi pembiayaan macet maka bank akan menjual atau melelang agunan tersebut. Untuk kelebihan tafsir nilai harga agunan, akan dikembalikan bank kepada mitra. Agunan juga harus diteliti untuk melihat keabsahannya sehingga akan terlihat tingkat keseriusan mitra tersebut untuk melakukan pembiayaan, sehingga akan mempermudah bank untuk mengambil keputusan. Secara terperinci pertimbangan atas *Collateral* antara lain dikenal dengan MAST:⁷⁰

⁶⁹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan-Edisi Revisi...*, hlm. 137

⁷⁰ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi...*, hlm. 115

a. *Marketability*

Agunan pada pembiayaan harus agunan yang mudah untuk diperjual belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu. Sehingga apabila terjadi pembiayaan bermasalah maka bank akan mudah untuk menjual agunan tersebut

b. *Ascertainability of Value*

Agunan pada pembiayaan harus memiliki harga yang pasti, karena agunan merupakan barang yang mudah didapat, sehingga tidak perlu untuk meminta bantuan lembaga *appraisal* dalam menaksir harga barang agunan.

c. *Stability of Value*

Agunan pada pembiayaan harus memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan yang akan dijual maka hasil penjualan bisa mencukupi kewajiban mitra.

d. *Transferability*

Agunan pembiayaan harus mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis. Setiap orang mudah untuk dapat menjual beli barang agunan, tidak perlu melakukan izin yang berbelit-belit.

5. *Condition*

Condition adalah penilaian prinsip 5C yang didasarkan pada keadaan ekonomi, sosial, politik yang terjadi sekarang serta memperkirakan dimasa yang akan datang.⁷¹ Kondisi ekonomi yang dinilai mencakup pemasaran, teknis produksi, dan peraturan pemerintah. Selain itu, penilaian ini juga meliputi peraturan atau ketentuan yang bisa datang dari pemerintah, asosiasi, kelompok dan lain-lain yang biasanya juga mempengaruhi keberhasilan lainnya usaha. Kondisi ekonomi, sosial, politik yang baik akan memperlancar dan memudahkan nasabah untuk mengembalikan angsuran yang telah dipinjamkan oleh bank.

E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia disamping kebutuhan pokok lainnya, seperti sandang dan pangan. Semakin bertambahnya jumlah penduduk dan keterbatasan lahan, maka harga rumah akan semakin tinggi, sehingga banyak orang yang tidak mampu untuk membeli rumah tersebut secara tunai. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, perbankan telah menawarkan sebuah pinjaman untuk membeli rumah yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas

⁷¹ *Ibid*

pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan untuk membantu masyarakat yang menginginkan sebuah hunian rumah.⁷²

KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah berbasis syariah dimana akad yang digunakan dalam KPR syariah adalah jual beli (*Murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*Istishna'*), sewa yang berakhir dengan kepemilikan (*Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*Musyarakah Mutanaqishah*).⁷³

Pembiayaan KPR akad *Murabahah* adalah akad kerjasama jual beli dimana penjual menyebutkan harga perolehan, kemudian pembeli membeli barang tersebut disertai keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dalam fasilitas KPR syariah, bank syariah biasanya meminta mitra untuk membayar uang muka terlebih dahulu saat menandatangani kesepakatan awal. Uang muka adalah sejumlah uang yang diminta oleh lembaga keuangan kepada mitra sebagai tanda kesungguhan mitra bahwa ia benar-benar menginginkan pembiayaan tersebut. Pembayaran uang dilakukan sebelum transaksi *Murabahah* terjadi.

Jual beli *Istishna'* akad kerjasama jual beli dalam bentuk pesanan barang tertentu dengan kriteria yang telah ditentukan oleh pemesan dan penjual. Dalam hal ini, mitra bertindak sebagai pihak pemesan sedangkan bank bertindak sebagai pihak penjual atau yang

⁷² KPR Academy, KPR 101, hlm. 3

⁷³ Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm.

melakukan pesanan rumah. Bank menjual rumah kepada mitra dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat dan harga yang disepakati. Untuk pembayarannya dapat dilakukan diawal, akhir, atau cicilan sesuai dengan kesepakatan dan jangka waktu yang telah ditentukan.

Bank syariah bukan pembuat perumahan secara langsung, tetapi sebagai penjual (*shani'*) dalam akad *Istishna'* dapat membuat kontrak *Istishna'* parallel dengan pihak lainnya, dimana bank sebagai pihak pembeli (*mustashni'*). Setelah menerima pesanan dari mitra, bank syariah akan melakukan pesanan kepada pihak pengembang perumahan. Inilah yang dinamakan akad *Istishna'* paralel. Hak dan kewajiban kedua akad tersebut harus terpisah, sehingga pelaksanaan kewajiban akad tidak saling bergantung satu sama lain. Ketika bank melakukan akad *Istishna'* dengan mitra tidak boleh mencantumkan syarat bahwa bank akan memenuhi pesanan mitra apabila pesanan tersebut selesai terpenuhi antara bank dengan pengembang rumah.⁷⁴

2. Produk KPR

Produk pembiayaan KPR merupakan salah satu produk pembiayaan unggulan bank karena jarang orang yang bisa membeli rumah secara tunai. Berikut adalah beberapa produk KPR, antara lain:⁷⁵

⁷⁴ Ardito Bhinadi, *Muamalah Syar'iyah Hidup Barokah*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm. 51-52

⁷⁵ KPR Academy, *KPR 101...*, hlm. 3-4

a. KPR

Tujuan pembiayaan produk KPR adalah untuk membiayai properti, jenis jaminan ruko, rumah, rukan.

b. KPA

Tujuan pembiayaan produk KPA adalah membiayai pembelian properti, jenis jaminan apartemen

c. KPR Multiguna & *Refinancing*

Tujuan pembiayaannya adalah untuk memberikan pinjaman pada kebutuhan konsutif lainnya, seperti biaya pendidikan luar negeri, biaya pengobatan dan lain sebagainya. Kedua istilah ini yang sering digunakan di kalangan lembaga keuangan dan lembaga *financial*. Jenis jaminan berupa ruko, rumah, rukan, apartemen.

d. KPR Renovasi

Tujuan pembiayaan KPR Renovasi adalah untuk membiayai keperluan renovasi, jenis jaminan berupa rumah, ruko, rukan

e. KPR Bangun Rumah

Tujuan pembiayaan KPR bangun rumah adalah untuk memberikan pinjaman kebutuhan dana untuk melakukan pembangunan rumah, jenis jaminan tanah kosong.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fahmi Dini Kustini⁷⁶ bertujuan untuk menganalisis faktor 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) dan 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*) dalam pemberian kredit kepada nasabah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya. Metode penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi. Teknik analisis data dilakukan dengan analisis sebelum dan sesudah dilapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisa 3R umumnya digunakan bank BTN cabang Tasikmalaya dalam penyaluran kredit sedangkan analisa 5C lebih baik digunakan dalam menganalisis kelayakan calon debitur untuk mendapatkan kredit. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah variabel penelitian, dimana variabel penelitian saya menggunakan prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan KPR, sedangkan pada penelitian ini menggunakan prinsip 3R dan 5C dalam pemberian pembiayaan KPR. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama menggunakan prinsip 5C pada penelitian.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hamonangan⁷⁷ bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan

⁷⁶ Fahmi Dini Kustini, "Analisis Faktor 3R dan 5C Dalam Pemberian KPR", *Jurnal Ekologi*, Volume 4, Nomor 2, Oktober 2017

⁷⁷ Hamonangan, "Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan", *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi dan Akuntansi)*, Volume 4, Nomor 2, 2020

pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa poin penting dari *Character* adalah kedisiplinan nasabah, *Capacity* adalah memiliki usaha sendiri, *Capital* adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, *Collateral* adalah jaminan, *Condition of Economy* yakni menilai nasabah dari keadaan perekonomian dimasa yang akan datang. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian saya yaitu secara garis besar sebenarnya hampir sama tetapi yang membedakan adalah tempat penelitian dan fokus pokok permasalahan, dimana penelitian ini berfokus pada penyaluran pembiayaan sedangkan penelitian saya berfokus pada produk pembiayaan KPR.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Siti Raesa Rizki P dan Akhmad Samhudi⁷⁸ bertujuan untuk menggambarkan bagaimana pengambilan keputusan kredit pada PT. BRI Unit Handil Bakti. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dengan menggambarkan keadaan objektif berdasarkan fakta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menganalisis pemberian kredit kepada nasabah yaitu PT. BRI Unit Handil Bakti menggunakan prinsip 5C dengan menekankan prinsip *character*, *capital*, *collateral* yang lebih menunjukkan watak dan kesungguhan calon debitur. Sedangkan pada prinsip *capital* dan *condition* digunakan sebagai

⁷⁸ Siti Raesa Rizki P dan Akhmad Samhudi, "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Pengambilan Keputusan Kredit Pada PT BRI Handul Bakti Barito Kuala", *Jurnal Komunikasi Bisnis dan Manajemen*, Volume 6, Nomor 1, Juli 2019

aspek pendukung. Sedangkan alasan PT. BRI Unit Handil Bakti menerapkan prinsip 5C adalah untuk menekan kredit bermasalah dan menekan tingkat NPL seminimal mungkin. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian saya yaitu secara garis besar sebenarnya hampir sama tetapi yang membedakan adalah tempat penelitian dan fokus pokok permasalahan, dimana penelitian ini berfokus pada pengambilan keputusan kredit sedangkan penelitian saya berfokus pada pemberian pembiayaan KPR.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Agus Supriyadi dan Dwi Kartikasari⁷⁹ bertujuan untuk mengetahui hubungan analisis kredit terhadap kualitas pembiayaan di BTN KCS Batam. Metode penelitian ini bersifat kuantitatif eksploratif, analisis data menggunakan statistik deskriptif dan statistik inferensial. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses analisis pada PT BTN KCS Batam sudah berjalan dengan baik dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Prinsip 3C sudah dijalankan sesuai dengan ketentuan, sedangkan prinsip *capacity* dan *collateral* tidak memenuhi kriteria yang disebabkan karena permasalahan khusus diluar ketentuan. Perbedaan dari penelitian ini yaitu terletak pada fokus permasalahan yang diteliti. Pada penelitian saya membahas tentang penerapan prinsip 5C pada pembiayaan KPR sedangkan pada penelitian ini lebih menekankan sebuah analisis atau hubungan kredit terhadap

⁷⁹ Agus Supriyadi dan Dwi Kartikasari, "Hubungan Analisis Kredit Terhadap Kualitas Pembiayaan KPR Pada PT XYZ Cabang Batam", *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis*, Volume 3, Nomor 2, 2015

kualitas pembiayaan KPR. Sedangkan persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama membahas prinsip 5C dalam menganalisis pembiayaan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Muhamad Effendi⁸⁰ bertujuan untuk mengetahui analisis penerapan *Character, Capacity, Capital, Collateral, And Condition (5C)* pada bagian pemberian pinjaman Di PT BPR Sindang Binaharta Kota Lubuklinggau. Teknik analisis data menggunakan teknik kualitatif yang berkaitan dengan prinsip 5C dalam pemberian kredit, sumber data berasal dari dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian pinjaman di PT BPR Sindang Binaharta Kota Lubuklinggau telah menerapkan prinsip 5C dengan melakukan proses wawancara awal dan *on the spot* ke lapangan dan pemberian keputusan oleh direktur utama. Tetapi prinsip 5C tidak sepenuhnya diterapkan karena masih adanya pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan di PT BPR Sindang Binaharta Kota Lubuklinggau, seperti *character, capacity, collateral* dengan begitu analisis 5C tidak sepenuhnya diterapkan. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian saya yaitu secara garis besar sebenarnya hampir sama tetapi yang membedakan adalah tempat penelitian dan fokus pokok permasalahan, dimana penelitian ini berfokus pada pemberian pinjaman sedangkan penelitian saya berfokus pada pemberian pembiayaan KPR.

⁸⁰ Muhamad Effendi, "Analisis Penerapan *Character, Capacity, Capital, Collateral, And Condition (5C)* Pada Bagian Pemberian Pinjaman Di PT BPR Sindang Binaharta Kota Lubuklinggau", *Jurnal Meda Ekonomi (JURMEK)*, Volume 25, Nomor 2, Agustus 2020

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wiranti, Zahrudin Hodsay, Chandra Kurniawan⁸¹ bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam pencegahan kredit macet pada PT Bank Sumsel Babel Pusat. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan wawancara, pengamatan dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian PT Bank Sumsel Babel Pusat secara keseluruhan berjalan dengan baik namun perlu diperhatikan dan diperbaiki untuk mengantisipasi kesalahan dalam proses pemberian KPR baik berasal dari pihak perusahaan atau debitur. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah pada fokus penelitian dimana pada penelitian ini berfokus pada analisis prosedur pemberian kredit sedangkan penelitian saya berfokus pada implementasi prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan KPR. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama menggunakan prinsip 5C pada penelitian.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nanik Eprianti⁸² bertujuan untuk mengetahui proses pembiayaan dalam perbankan sesuai dengan prinsip evaluasi kredit serta memahami *Non Performing Financing* (NPF). Metode pada penelitian ini adalah deskriptif pendekatan kualitatif. Sumber data primer yang diambil dari *Annual Report* dan data sekunder yang

⁸¹ Wiranti, Zahrudin Hodsay dan Chandra Kurniawan, "Analisis Presedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT Bank Sumsel Babel Pusat", *Jurnal Neraca*, Volume 3, Nomor 1, Juni 2019

⁸² Nanik Eprianti, "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (NPF)", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Volume 3, Nomor 2, Juli 2019

bersumber dari buku, jurnal dan data yang mendukung dari bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menekan tingkat NPF harus memperhatikan prinsip 5C dan menganalisis kredit harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah pada objek penelitian dimana pada penelitian ini berfokus pada *Non Performing Financing* (NPF) sedangkan penelitian saya berfokus pada produk pembiayaan KPR. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama menggunakan prinsip 5C pada penelitian.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Okta Rian Basori dan Sulistya Dewi Wahyuningsih⁸³ bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penilaian prinsip 5C dalam Pemberian kredit terhadap *Non Performing Loan* guna menilai tingkat kesehatan bank pada PT. BPR Harta Swadiri Pandaan. Metode penelitian adalah kualitatif, pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kolektibilitas (NPL) di PT. BPR Harta Swadiri Pandaan pada tahun 2015-2017 mengalami peningkatan karena disebabkan kurang teliti dan selektif dari petugas (AO) dalam proses analisis kredit dan pengambilan keputusan realisasi kredit kepada calon debitur. Persamaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah menggunakan prinsip 5C untuk menilai pemberian kredit. Sedangkan perbedaannya adalah objek penelitian, dimana penelitian saya berfokus

⁸³ Okta Rian Basori dan Sulistya Dewi Wahyuningsih, "Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit Terhadap *Non Performing Loan* Guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadi Pandaan", *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, Volume 3, Nomor 1, 2018

pada penerapan prinsip 5C pada pembiayaan KPR sedangkan penelitian ini berfokus pada penilaian prinsip 5C dalam pemberian kredit terhadap NPL.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Khomsatun Nafingah⁸⁴ yang bertujuan untuk mengetahui penerapan prinsip 5C pada pembiayaan mikro iB dalam meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Purbalingga. Metode penelitian deskriptif kualitatif, sumber data berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip 5C pada pembiayaan mikro iB di bank BRI Syariah KCP Purbalingga terdapat kesalahan dalam melakukan analisis *Character* dan *Capacity*. *Account Officer micro* kurang teliti dan hati-hati dalam melakukan analisis ini sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah, sehingga menyebabkan data NPF (*Non Performing Financing*) meningkat. Persamaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah menggunakan prinsip 5C sebagai variabel penelitian, sedangkan perbedaannya adalah pada tempat penelitian dan fokus penelitian, dimana penelitian ini adalah penerapan prinsip 5C pada pembiayaan mikro iB di bank BRI Syariah KCP Prubalingga sedangkan penelitian saya adalah penerapan prinsip 5C pada KPR iB Muamalat pada bank Muamalat KC Kediri.

⁸⁴ Khomsatun Nafingah, Skripsi: “*Penerapan Prinsip 5C Pada Pembiayaan Mikro iB Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Bermasalah di BRI Syariah KCP Purbalingga*”, (Purwokerto: Skripsi Tidak Diterbitkan, 2018)

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fitrita Febriana⁸⁵ yang bertujuan untuk mengetahui penilaian dan pelaksanaan prinsip 5C dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada KPPS Tunas Artha Mandiri Cabang Tulungagung. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data diperoleh dengan wawancara, dokumentasi dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian prinsip 5C sudah dilaksanakan secara sistematis, namun yang paling berperan adalah prinsip *character*, *capacity* dan *collateral*. Bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan adalah prinsip kehati-hatian dan jaminan, dimana hal tersebut sangat menentukan untuk memberikan keputusan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah pada objek penelitian, dimana penelitian ini berfokus pada analisis prinsip 5C pada pembiayaan murabahah, sedangkan penelitian saya adalah tentang penerapan prinsip 5C pada pembiayaan KPR. Persamaannya adalah sama-sama menggunakan prinsip 5C untuk penelitian.

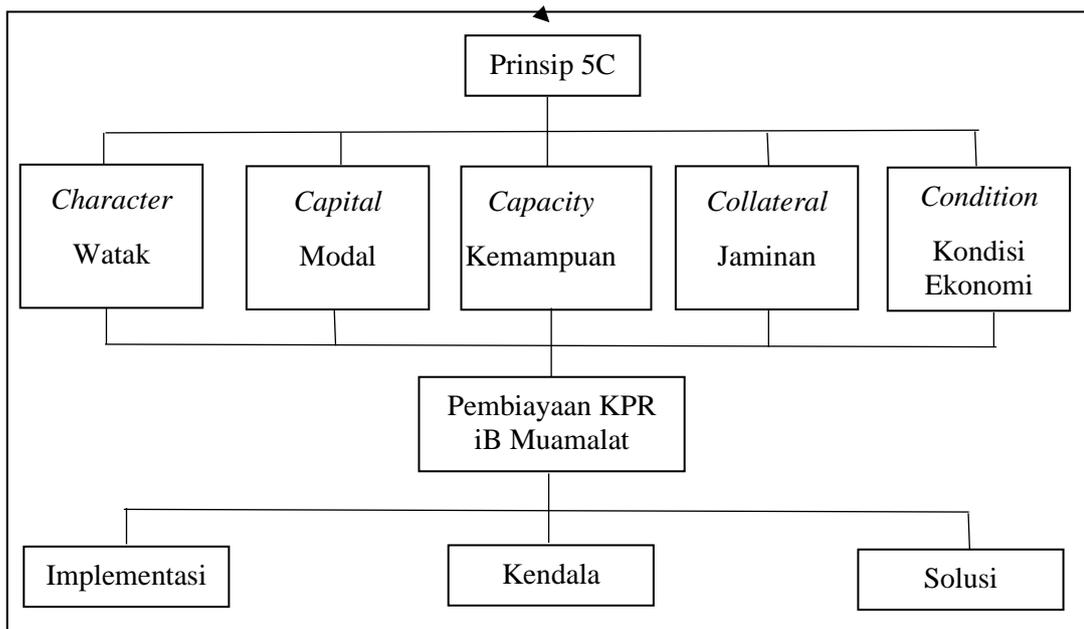
G. Kerangka Konsep

Kerangka berfikir merupakan model konseptual mengenai bagaimana teori terhubung dengan berbagai factor yang telah diteliti dan diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Kerangka berfikir atau kerangka konseptual berfungsi untuk mempermudah memahami persoalan

⁸⁵ Fitrita Febriana, Skripsi: “*Analisis Prinsip 5C Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada KPPS Tunas Artha Mandiri Cabang Tulungagung*”, (Tulungagung: Skripsi Tidak Diterbitkan, 2018)

yang diteliti dan untuk membantu pemecahan masalah yang sedang dihadapi, maka penulis membuat kerangka pemikiran, sebagai berikut

Gambar 2.1
Skema Kerangka Konseptual



Keterangan:

Penilaian prinsip 5C merupakan prinsip yang digunakan oleh lembaga keuangan untuk menilai layak atau tidak bahwa anggota atau nasabah tersebut diberi pembiayaan. Prinsip 5C ini terdiri dari *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), *Condition* (kondisi ekonomi). Prinsip 5C ini juga digunakan Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri untuk menganalisis calon anggota atau nasabah yang akan menerima pembiayaan, khususnya pada produk KPR iB Muamalat. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui bagaimana implementasi prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan

KPR BRI iB Muamalat dan apakah dalam menerapkan prinsip tersebut terdapat kendala yang dihadapi serta bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut.