BAB II
KAJIAN TEORI

A. Landasan Teori

a. Konsep Perbankan Syariah

1. Perbankan Syariah di Indonesia

Berdasarkan buku karangan Unit Khusus Museum Bank Indonesia tentang sejarah bank Indonesia,[15] bahwa Indonesia telah memiliki rangkaian sejarah yang cukup panjang. Sejak masa pemerintahan kolonial, telah banyak berdiri bank-bank asing baik dari negara Belanda maupun negara asing lainnya serta beberapa bank lokal. Bahkan pada masa pergerakan nasional juga muncul beberapa bank yang bernuansa semangat nasional. Memasuki masa kemerdekaan, pemerintah Republik Indonesia mulai mendirikan bank-bank pemerintah seperti Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Industri Negara (BIN), dan Bank Tabungan Pos. Selain bank-bank pemerintah, pada masa itu juga telah beroperasi beberapa bank swasta nasional, bank-bank asing (termasuk DJB), lumbung desa, bank desa, dan yayasan kredit. Seluruh bank tersebut, baik bank pemerintah maupun swasta, terus berkembang hingga masa-masa selanjutnya. Berdirinya Bank

[15]Unit Khusus Museum Bank Indonesia, *Sejarah Bank Indonesia : Perbankan Periode 1953-1959*, hal. 4

Indonesia pada 1 Juli 1953 telah membuka fase baru dalam tata perbankan Indonesia, khususnya dalam hal pengawasan bank. Sebelum berdirinya BI pada tahun 1953, belum ada lembaga yang melakukan fungsi pengawasan bank. Hingga kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1/1955, ditetapkan Bank Indonesia atas nama Dewan Moneter melaksanakan pengawasan terhadap semua bank umum dan bank tabungan yang beroperasi di Indonesia." Memang tak bisa dipungkiri bahwa perkembangan perbankan di Indonesia memang tidak lepas dari masa pemerintahan kolonial.

Perbankan di Indonesia terbagi kedalam dua macam yakni bank konvensional dan bank syariah dimana perbankan syariah dimulai sejak tahun 1992 dengan lahirnya UU No. 7 tahun 1992 tentang bank berdasarkan bagi hasil dan mulai diberlakukannya *Dual Banking System* atau sistem perbankan ganda yang kemudian didukung dengan UU No. 10 tahun 1998 yang membuka peluang bagi bank konvensional melirik pasar syariah dengan membuka unit usaha syariah.[16] Sama halnya dengan bank umum/ konvensional Bank dengan prinsip syariah atau bank islam berguna untuk suatu lembaga intermediasi yakni lembaga untuk menghubungkan pihak yang memerlukan modal dengan pihak yang memiliki modal dalam faslitas pembiayaan, hanya saja bank

[16] Arivatu Ni'mati Rahmatika, *Dual Banking Sistem di Indonesia*, At-Tahdzib Jurnal Studi Islam Dan Muamalah, Vol. 2, No. 2 Tahun 2014, hal. 133-147

syariah operasionalnya tanpa menerapkan bunga atau *(interest free*) dan menerapkan nilai-nilai syariah.[17] Definisi bank menurut syafi'I Antonio yaitu: [18] Bank berasal dari kata *bangue* (bahasa Perancis) dan *banco* (bahasa Italia) yang berarti peti / Almari atau bangku. Dari arti tersebut dapat ditarik penjelasan bahwa bank adalah lembaga yang mempunyai fungsi sebagai lembaga penyediaan tempat untuk menitipkan uang yang aman, terpercaya dan juga sebagai penyedia alat pembayaran untuk membayar atas harga suatu barang maupun jasa. Bank-bank milik pemerintah di Indonesia dibagi menjadi dua jenis yaitu, [19] bank milik pemerintah pusat dan bank milik pemerintah daerah. Deretan bank milik pemerintah atau yang kerap disebut dengan bank BUMN (Badan Usaha Milik Negara) antara lain Bank Mandiri, BTN, BNI, BRI, dan Bank Ekspor Indonesia. Sedangkan, bank-bank milik pemerintah daerah atau biasanya kerap disebut dengan bank pembangunan daerah (BPD) antara lain yaitu Bank Jatim, Bank Jateng, Bank DKI, Bank Jabar dll. Kelembagaan Bank Umum Syariah (BUS) diatur dalam PBI No. 11/3/PBI/2009 dimana dalam pendirian bank syariah dilakukan melalui persetujuan persiapan pendirian bank, dan izin melakukan kegiatan usaha bank dengan setoran modal sebesar 1 Triliun Rupiah dan 500

[17]*Ibid*, M. Nur Rianto…hal. 51

[18] M. Syafi'i Antonio, *Dasar- Dasar.Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006), hal. 2

[19]Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Aplikasi cetakan ke 5* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hal. 16-17

Miliar bagi bank umum yang *Spin off* dengan mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS).[20]

2. Fungsi dan Tujuan Bank di Indonesia

secara umum fungsi bank antara konvensional dan syariah adalah[21] sama yakni menghimpun dana dari masyarakat dengan produk simpanan dan disalurkan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit yang daalm perbankan syariah disebut dengan istilah pembiayaan. Dari dana yang terhimpun dana akan disalurkan dengan harapan bisa memperoleh Penerimaan dalam bentuk bagi hasil maupun imbal jasa lainya. Untuk meningkatkan efisiensi dan sesuai dengan perencanaan dana maka perlu diterapkan cara-cara atau strategi tertentu dalam kegiatan Penghimpun dana dari masyarakat. Tujuan dari Perbankan di Indonesia yaitu[22] sebagai penunjang pembangunan nasional yakni meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas dengan peningkatan pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas ekonomi.

---

[20]Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009), hal. 68

[21]Malayu SP Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan Cetakan 9*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2011), hal. 17

[22]Andrianto, dkk. *Manajemen Bank*, (Surabaya:Qiara Media, 2019), hal. 13

3. Produk dan Akad Bank Syariah

Secara garis besar perbankan syariah menawarkan tiga jenis produk yakni: produk penghimpunan dana (*Funding*), produk penyaluran dana (*Financing*) dan produk jasa (*Service*) Berikut Penjelasannya: [23]

Produk Penyaluran Dana (*Financing*)

Dalam produk pembiayaan ini terbagi kedalam tiga prinsip antara lain:

1. Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

   Meliputi:

   i. *Ba'i Al Murabahah* yaitu jula beli dengan menyebutkan harga barang kepada nasabah dan kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai kesepakatan.

   ii. *Ba'i Salam* yaitu jual beli dimana pembeli berperan sebagai pembeli sekaligus pemesan dengan menyerahkan uangnya ditempat akad disertai penyebutan harga barang dan sifat barang yang dipesan.

   iii. *Ba'I Al Istishna* prinsip jual beli ini merupakan bagian dari *ba,I salam* namun biasanya digunakan dibidang manufaktur. Seluruh ketentuan *ba'I istishna* mengikuti *ba'I salam* namun pembayaran dilakukan beberapa kali pembayaran.

[23] Fetria Eka Yudiana, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,* (Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2014), hal. 23-30

2. Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa dengan tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang yang disewa (bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya. Namun, ada opsi penjualan barang kepada nasabah diakhir masa sewa yang berlaku untuk prinsip *Ijarah Muntahiyah Bitamlik.*

3. Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah)*

Terdapat dua macam produk yaitu:

i. *Musyarakah* dalam akad ini terdapat dua pihak atau lebih yang bekerjasama untuk meningkatkan asset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumberdaya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Seluruh pihak yang bekerjasama memberikan kontribusi baik berupa dana, barang, *Skill,* maupun asset lainnya dengan ketentyuan pihak yang memiliki modal berhak dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalnkan.

ii. *Mudharabah* merupakan bentuk kerjasama dua pihak atau lebih dimana pemilik modal memberikan kepercayaan kepada pengelola dengan perjanjian pembagian keuntungan. Yang mebedakan antara *Musyarakah* dan *Mudharabah* ini adalah kontribusi atas menejmen dan keuangan dimana dalam

Musyarakah dimiliki bersama dan sebaliknya pada *Mudharabah* dimiliki oleh satu pihak saja.

Produk Penghimpunan dana (*Funding)*

1. Prinsip *Wadiah,* penerapan prinsip ini memiliki implikasi hukum sama dengan *Qardh* yakni nasabah berperan sebagai pihak yang meminjamkan dana sedangkan bank sebagai pengelolanya. Dalam perbankan produk ini terbagi dalam dua jenis yaitu *Wadiah yad dhamanah* yang diterpkan dalam produk rekening giro dan *wadiah yad amanah* yang harta titipan tersebut tidak boleh dimanfaatkan bank.
2. Prinsip *Mudharabah,* deposan bertindak sebagai pemilik dana sedangkan bank berperan sebagai pengelola. Dana yang disimpan oleh deposan kemudian digunakan untuk melakukan pembiayaan oleh bank. Jika dana tersebut disalurkan pada pembiayaan *Mudharabah* maka bank bertanggungjawab atas kerugian yang mungkin terjadi. Dalam prinsip ini terbagi menjadi tiga yaitu:
   i. *Mudharabah Mutlaqah* yang prinsipnya dapat berupa tabungan dan deposito yakni tabungan *Mudharabah* dan deposito *Mudharabah.* Dalam hal ini, tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang telah terhimpun.
   ii. *Mudharabah Muqayyadah on balance sheet,* merupakan simpanan khusus dan pemilik menetapkan syarat-syarat khusus

yang harus dipatuhi bank seperti syarat untuk bisnis tertentu atau akad tertentu.

iii. *Mudharabah muqayyadah off balance sheet* yaitu penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai perantara pemilik dana dengan pelaksana usaha.

Produk Jasa (*Service*)

Selain dari Penghimpunan dan penyaluran dana kegiatan perbankan juga memberikan penawaran jasa bagi para nasabah. Berikut beberapa jasa yang ditawarkan oleh perbankan:

1. *Al-Sharf* (Jual-beli valuta asing)

   Sharf adalah kegiatan jual beli mata uang yang tidak sejenis dimana penyerahannya dilakukan dalam waktu yang sama (*Spot*). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.

2. *Ijarah* (Sewa)

   Dalam produk ini pihak bank menyewakan simpanan (*Safe deposit box*) dan jasa tatalaksana administrasi dokumen dan bank mendapat imbalan sewa dari jasa tersebut.

Semakin lengkap jasa-jasa bank yang dapat dilayani oleh suatu bank, maka akan semakin baik bank tersebut di mata masyarakat. Kelengkapan itu ditentukan dari permodalan bank serta kesiapan bank dalam menyediakan SDM yang handal. Disamping itu juga perlu didukung oleh kecangihan tekhnologi yang dimiliki.

4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Secara umum, antara bank syariah dan bank konvensional selain memiliki perbedaan tetapi terdapat juga beberapa persamaan antara lain yaitu: teknis dalam penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi computer yang digunakan, dan persyaratan umum dalam mendapat pembiayaan seperti harus adanya KTP, NPWP, laporan keuangan, proposal dan lain sebagainya. Sedangkan, beberapa perbedaan antara kedua lembaga tersebut antara lain menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerjanya. Berikut penjelasannya: [24]

Perbedaan pertama yaitu pada akad dan aspek legalitas dalam dua lembaga tersebut yaitu dimana dalam bank konvensional tidak diterapkan akad sesuai syariah islam sedangkan, dalam bank syariah akad yang dilakukan akan memiliki pertanggung jawaban baik didunia maupun akhirat, sehingga transaksi dalam bank syariah harus benar-benar memenuhi syarat dan rukun yang ditetapkan seperti syarat dalam transaksi dimana hanya sector halal lah yang akan ditangani, serta hanya mentransaksikan barang yang sudah dalam pemilikan penuh saja dll.

[24]Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik, (*Jakarta : Gema Insani, 2001), hal. 29-34

Perbedaan kedua terdapat dalam lembaga penyelesaian sengketa apabila terjadi permasalahan antara bank dan nasabah yakni pada umumnya dalam bank konvensional akan diselesaikan di Pengadilan Negeri, sedangkan dalam bank syariah akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Muamalah Indonesia atau BAMUI yang didirikan oleh Kejaksaan Agung dan Majelis Ulama Indonesia (MUI). Perbedaan ketiga, yaitu terdapat pada struktur organisasi yang ada dimana Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam bank syariah lah yang membedakan keduanya yakni dalam bank syariah diwajibkan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai pengawas dalam kegiatan operasional bank. Sedangkan dalam hal struktur organisasi komisaris dan direksi kedua bank baik syariah maupun konvensional memiliki susunan yang sama. Perbedaan keempat, terdapat pada usaha yang dibiayai dalam bank syariah harus memperhatikan dari sisi halal dan haramnya usaha, sedangkan dalam bank konvensional sector usaha yang dibiayai belum tentu pada sector halal.

Perbedaan kelima, terletak pada lingkunan kerja dan *Corporate Culture* atau budaya kerja dimana bagi setiap karyawan harus memiliki landasan sifat *amanah* dan *Shiddiq* disamping harus *Skillfull*, professional (*Fathanah)*. Pembagian *Reward* dan *Punsihment* pun dilakukan secara adil. Selain itu, cara berpakaian dan tingkah laku

karyawan adalah cerminan bahwa mereka bekerja dilambaga keuangan yang membawa nama besar islam sehingga tidak ada aurat terbuka dan perlakuan kasar.

b. Teori Pembiayaan pada Bank Syariah

1. **Pengertian Pembiayaan**

Menurut UU No. 10 Tahun tahun 1998 Pasal 21 ayat 11 tentang perbankan menjelaskan bahwa,[25] kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan nasabah dengan kewajiban bagi nasabah untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan nasabah dengan kewajiban bagi nasabah untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan secara luas berarti *Financing* atau pembelanjaan yaitu, [26] pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Sedangkan dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan

[25] UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan

[26]Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya: Qiara Media, 2019), hal. 305

pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah kegiatan penyaluran dana dari bank syariah kepada pihak yang membutuhkan dana dengan kesepakatan jangka waktu dan imbalan bagi hasil.

2. **Produk Pembiayaan Bank Syariah**

Pada dasrnya produk pembiayaan bank syariah dibagi kedalam tiga jenis yaitu: [27]

a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Pembiayaan Modal kerja syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja berdasarkan prinsip-prinsip syariah. berdasarkan akad yang digunakan pembiayaan ini terbagi dalam lima macam antara lain:

i. Pembiayaan Modal Kerja *Mudharabah*
ii. Pembiayaan Modal Kerja *Istishna*
iii. Pembiayaan Modal Kerja *Salam*
iv. Pembiayaan Modal Kerja *Murabahah*
v. Pembiayaan Modal Kerja *Ijarah*

b. Pembiayaan Investasi Syariah

Pembiayaan Investasi adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal beserta fasilitas yang erat

[27] *Ibid.,* Fetria Eka Yudiana,… hal.36-39

kaitannya dengan itu. Karena aspek yang harus dicermati cukup luas dalam pembiayaan ini digunakan skema *Musyarakah Mutanaqishoh* dan juga *Ijarah Muntahiyah Bittamlik.* Dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah guna menunjang keperluan investasi nasabah.

c. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumsi. Kebutuhan konsumsi yang discover oleh bank syariah adalah kebutuhan dasar seperti pembelian rumah untuk dihuni dan kendaraan untuk dipakai. Dalam pembiayaan ini sumber pengembalian dana berasal dari pendapatan nasabah dari usaha lain dan bukan dari hasil penggunaan barang yang dibiayai. Pihak bank menyediakan pembiayaan konsumsi dengan menggunakan skema jual beli dengan angsuran atau sewa beli atau melalui kemitraan dengan partisipasi.

3. **Fungsi dan Tujuan Pembiayaan**

"Fungsi pembiayaan bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman diantara dengan: [28]

[28]Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), hal. 9-10

i. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur
ii. Membantu kaum *Dhuafa* yang tidak tersentuh bank konvensional karena ketidakmampuan memenuhi persyaratan yang ditetapkan.
iii. Membantu masyarakat lemah yang terlibat hutang dengan rentenir dengan membantu mendanai usaha yang dilakukan."

Sedangkan Tujuan dari pembiayaan adalah untuk meningkatkan kesempata kerja dan kesejahteraan ekonomi yang sesuai dengan nilai-nilai islam.

4. **Unsur-unsur pembiayaan**

Unsur-unsur dalam pembiayaan antara lain: [29]

a. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan bahwa dalam memberikan pembiayaan tersebut diberikan berupa uang, barang atau jasa dan penerima akan mengembalikan pinjaman tersebut diwaktu yang akan mendatang. Hal ini diberikan lembaga keuangan setelah sebelumnya melakukan penelitian kepada calon nasabah.

b. Kesepakatan

Selain unsur kepercayaan terdapat unsur kesepakatan antara pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan. Kesepakatan ini bisa berupa

[29]Ardhansyah Putra Hrp dan Dwi Saraswati, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), hal. 62-64

perjanjian tertulis yakni dituangkan kedalam surat perjanjian dimana masing-masing pihak menyetujui tentang hak dan kewajibannya.

c. Jangka waktu

Setiap pemberian pembiayaan maka akan terdapat batasan waktu tertentu mengembalikan pembiayaan tersebut. Jangka waktu ini harus disepakati oleh kedua pihak antara peminjam dan penerima pembiayaan. Jangka waktu ini bisa berupa jangka waktu pendek, jangka waktu menengah maupun jangka waktu panjang.

d. Resiko

Setiap pembiayaan pasti mengandung resiko, semakin besar pembiayaan yang diberikan kepada nasabah maka resiko juga semakin tinggi. Resiko ini bisa diminimalisir dengan melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian pembiayaan dimana keuntungan ini bisa berupa bunga, upah atau biaya administrasi. Bagi bank konvensional balas jasa berupa bunga, sedangkan bagi bank syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

5. **Prosedur Pemberian Kredit / Pembiayaan**

Sebelum kredit atau pembiayaan diberikan kepada nasabah, pihak perbankan tentunya memberikan tahapan-tahapan pemberian kredit atau

lebih dikenal dengan prosedur pemberian kredit. Prosedur pemberian (Kredit Pemilikan Rumah) adalah cara atau ketentuan yang harus dilalui oleh debitur selaku pemohon dan kreditur selaku pemberi dalam proses pemberian kredit untuk mengantisispasi agar dalam pemberian kredit tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditentukan dan mempermudah pihak kreditur dalam melakukan penyaluran kredit kepada calon debitur, dan njuga untuk menghindari penyelewengan serta kemacetan dalam pelunasan kredit oleh debitur.[30]

Tujuan dari adanya prosedur ini adalah untuk memastikan suatu kelayakan kredit/ pembiayaan mulai dari pengajuan proposal, dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan pencairan kredit. Secara umum prosedur pemberian dan penilaian kredit perbankan tidak jauh berbeda antara satu bank dengan bank lainnya, perbedaan yang mungkin terjadi hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan. Secara Umum beberapa prosedur pemberian kredit oleh badan hukum adalah sebagai berikut: [31]

a. Pengajuan proposal
b. Penyelidikan berkas pinjaman
c. Penilaian kelayakan kredit

[30]Wiranti dkk , *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat,* Jurnal Neraca Vol.3, No.1 Juni 2019, hal. 120

[31]*Ibid.,* Ardhansyah Putra Hrp dan Dwi Sarawswati, hal. 69-72

d. Wawancara pertama

e. Peninjauan kelokasi

f. Wawancara kedua

g. Keputusan kredit

h. Penandatanganan akad kredit/ pembiayaan

i. Realisasi kredit.

Berikut adalah alur dan proses administrasi pembiayaan sebagai berikut: [32]

1. Proses pengajuan dan pemeriksaan dokumen legalitas

   Dalam proses ini nasabah melakukan pengisian formulir pembiayaan dan melengkapi persyaratan-persyaratannya seperti: KTP Suami Istri, KK, Surat Nikah, Rekening listrik/ air, FC. Dokumen jaminan, PBB dan STTS terakhir, SIUP/SKU, Laporan keuangan 3 bulan terakhir, Slip gaji, SK Pengangkatan, Rekening Koran/ print out buku tabungan 3 bulan terakhir. Selanjutnya setelah dokumen diterima dan dipastikan kelengkapannya akan dicek SID adapun apabila terjadi kekurangan maka transaksi belum bisa diproses danakan disimpan di odner P *(Pending*).

2. *Pre Screening*

   Langkah ini didapat dari info BI *Checking*, lama usaha dan karakter nasabah, pengecekan SID, AO mengisi identitas calon nasabah di form internal memo kemudian akan diserahkan kepada bagian operasional. Jika

[32]*Ibid*,. Fetria Eka Yudiana,… hal. 85-96

history lancar maka proses akan diteruskan. Namun, apabila terdapat kolektabilitas 2 sampai dengan 5 maka akan dilakukan klarifikasi kepada nasabah mengenai penyebabnya jika disebabkan karena kartu kredit maka proses bisa dilanjutkan dengan catatan menyerahkan bukti lunas kepada bank.

3. Verifikasi Data

   Selanjutnya adalah proses verifikasi. Dalam proses ini ditujukan untuk meningkatkan kepercayaan dan jaminan kebenaran dan keakuratan data yang terkumpul sebagai bahan analisis data. Langkah dalam pengumpulan dan verifikasi data adalah sebagai berikut:

   a. BI Checking
   b. Check perijinan perusahaan
   c. Lakukan kunjungan kelokasi nasabah
   d. Minta konfirmasi kepada relasi
   e. Periksa Rekening Koran tabungan 3 bulan terakhir
   f. Periksa laporan keuangan
   g. Periksa kondisi jaminan

4. Analisis pembiayaan

   Langkah berikutnya setelah dilakukan verifikasi adalah melakukan analisis pembiayaan, survey usaha, jaminan, tempat tinggal, dan juga pembuatan taksasi jaminan.

5. Proses rekomendasi dan usulan

Setelah dilakukan verifikasi dan analisis pembiayaan jika permohonan pembiayaan tersebut layak untuk difasilitasi pembiayaan maka *Account Officer* (AO) akan membuatkan UP atau usulan pembiayaan dengan catatan penting dalam proses pembiayaan yang harus dihindari adalah ketidaksesuaian dengan syariah, bersifat spekulatif, tanpa informasi keuangan, bidang yang tidak dikuasai, dan juga nasabah yang bermasalah.

6. Proses persetujuan

   Setelah semua proses dan dokumen lengkap dan disetujui oleh comite pembiayaan maka proses selanjutnya adalah pembuatan CIB dan pembuatan rekening nasabah dan kemudian AO akan membuatkan memo internal yang ditandatangani direktur operasional untuk penyiapan dana. setalah semua proses dilalui maka proses selanjutnya adalah pembuatan surat perjanjian untuk akad oleh bagian legal. Setelah akad selesai berkas permohonan diserahkan kepada kabid marketing untuk proses *Approved* pada sistem dan dana sudah bisa diambil dikasir.

7. Pengawasan dan *Maintance* pembiayaan

   Monitoring pembiayaan apakah benar direalisasikan dalam usaha yang sesuia dengan apa yang disebutkan dalam permohonan pembiayaan, monitoring angsuran baik yang akan jatuh tempo maupun yang lewat jatuh tempo.

6. **Analisis Pembiayaan**

Dalam Pemberian kredit kepada masyarakat bank tidak semata memberikannya dengan mudah yakni dengan menerapkan beberapa prinsip analisis yaitu 5C (*character, Capcity, Capital, Condition, Collateral)* yang digunakan untuk menilai pihak yang akan melakukan pinjaman.[33] Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.[34] Berikut prinsip-prinsip dalam analisis pembiayaan antara lain: [35]

a. *Character.* Penilaian karakter dari calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk dapat menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan bank dikemudian hari. Penilaian karakter lazimnya dilakukan melalui:

1. *Bank Checking,* melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada Bank Indonesia (BI). SID menyediakan informasi pembiayaan yang terkait nasabah antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran serta informasi lain yang terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut.

---

[33] Agus Harjito Martono, *Manajemen Keuangan edisi 1,* (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), hal. 10-12

[34] Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,* (Yogyakarta:Kalimedia, 2015), hal. 80

[35]Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat (Modul Sertifikasi Bidang Kredit Tingkat I untuk Credit Officer*) *Edisi ke-1,* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2014), hal. 81-83

2. *Trade Checking* pada *supplier* dan pelanggan nasabah pembiayaan, untuk meneliti reputasi nasabah dilingkungan mitra bisnisnya. Informasi dari asosiasi usaha dimana calon nasabah pembiayaan terdaftar, untuk meneliti reputasi calon nasabah pembiayaan dalam interaksi diantara pelaku usaha dalam asosiasi.

b. *Capacity*, penilaian kemempuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan dilakukan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. Pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai *Capacity* nasabah antara lain:

1. Pendekatan historis, yaitu menilai kinerja nasabah dimasa lalu (*Post Performance*)
2. Pendekatan Finansial, yakni menilai kemampuan keuangan calon nasabah pembiayaan.
3. Pendekatan yuridis, yaitu pendekatan dengaan melihat yuridis person yang berwenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.
4. Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan nasabah melaksanakan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.

5. Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan terkait teknis produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, keuangan, dan lain-lain.

c. *Capital,* penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan.

d. *Condition Of Economy,* penilaian atas kondisi pasar didalam negeri maupun diluar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk melihat prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai. Beberapa hal yang dapat digunakan dalam melakukan analisis ini antara lain:

1. Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
2. Kondisi Mikro dan Makro ekonomi
3. Situasi politik dan keamanan
4. Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran

e. *Collateral,* Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan

kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (*Second Way Out*).

Tujuan utama analisis permohonan pembiayaan adalah,[36] untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah punya kemauan dan kemempuan memenuhi kewajiban secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank."

5C adalah prinsip dasar yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah dalam upaya menganalisis pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah. Prinsip 5C ini menjadi pedoman untuk pengambilan keputusan apakah nasabah nantinya layak mendapatkan pembiayaan atau tidak dari lembaga keuangan syariah.Salah satu produk kredit/pembayaan bank yaitu KPR dan KPRS. kendala yang sering dialami perbankan dalam penyaluran kredit adalah masalah kredit macet, wanprestasi dan salah dalam analisis kredit.

[36] Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek),* (Surabaya: Qiara Media, 2019), hal. 316

7. **Pendekatan Analisis Pembiayaan**

Beberapa pendekatan yang digunakan dalam analisis pembiayaan adalah sebagai berikut: [37]

a. Pendekatan Jaminan

Dalam pendekatan ini pihak bank memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah karena jaminan inilah yang akan menjadi penyelamat apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan.

b. Pendekatan Karakter

Dalam pendekatan ini pihak bank akan melakukan analisis terhadap karakter nasabah karena dari sifat atau watak nasabah juga akan menentukan keberlangsungan pembiayaan tersebut kedepannya.

c. Pendekatan kemampuan pelunasan

Bank melakukan analisis terhadap kemungkinan nasabah untuk mampu melunasi dan menyelesaikan pembiayaan yang diambil.

d. Pendekatan studi kelayakan

Dalam pendekatan ini bank akan mempertimbangkan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah.

[37]*Ibid.,* Muhammad Lathief Ilhamy N,… hal. 10-11

e. Pendekatan fungsi-fungsi bank

Dalam pendekatan ini, bank akan kembali memperhatikan fungsi awalnya yakni sebagai lembaga intermediasi yakni lembaga yang menghubungkan antara pihak yang memerlukan dana dengan pihak yang memiliki dana. artinya, bank akan mengatur mekanisme antara dana yang didapat dengan dana yang disalurkan agar tetap seimbang dan lancar.

8. **Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan**

Ketidak lancaran nasabah dalam membayar angsuran baik pokoknya maupun bagi hasilnya akan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Secara umum kolektabilitas digolongkan dalam 5 macam antara lain:[38]

a. Lancar atau Kolektabilitas 1
b. Kurang Lancar atau Kolektabilitas 2
c. Diragukan atau kolektabilitas 3
d. Perhatian khusus atau kolektabilitas 4
e. Macet atau Kolektabilitas 5

9. **Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah**

Berikut adalah upaya penanganan pembiayaan sesuai kolektabilitas yang ditetapkan oleh Bank Indonesia: [39]

---

[38] Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua,* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2011), hal. 312

[39]*Ibid.,* hal. 315

a. Pembiayaan Lancar dilakukan dengan

i. Pemantauan Usaha nasabah

ii. Memantau nasabah dengan memberikan pelatihan-pelatihan

b. Pembiayaan Potensial bermasalah, dilakukan dengan:

i. Melakukan pembinaan kepada nasabah

ii. Pemberitahuan dengan surat teguran/peringatan

iii. Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh *Account Officer* kepada nasabah

iv. Upaya preventif dengan melakukan *Resceduling* atau penjadwalan ulang dan juga *Reconditioning* atau memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil

c. Pembiayaan Kurang lancar, dilakukan dengan cara:

i. Memberikan surat teguran

ii. Mengadakan visitasi kenasabah

iii. *Resceduling* atau penjadwalan kembali dan *Reconditioning* atau memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil

d. Pembiayaan Macet atau diragukan

Dalam situasi ini dilakukan upaya *Resceduling* atau penjadwalan kembali dan *Reconditioning* atau memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil dan juga pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk *Al Qardhul hasan.*

Upaya untuk menyelesaikan pembiayaan juga bisa dilakukan dengan analisis sebab kemacetan yaitu sebagai berikut: [40]

a. Aspek *Internal* Bank
    1. Debitur kurang mampu atau cakap dalam menjalankan usahanya
    2. Manajemen yang kurang baik atau kurang rapi
    3. Laporan keuangan tidak lengkap
    4. Penggunaan data yang tidak sesuai dengan perencanaan
    5. Perencanaan yang kurang matang
    6. Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut.
b. Aspek *Eksternal* Bank
    1. Aspek pasar kurang mendukung
    2. Daya beli masyarakat yang kurang
    3. Kebijakan pemerintah
    4. Pengaruh lain diluar usaha
    5. Kenakalan debitur

[40]*Ibid.,* Muhammad,… hal. 311

c. Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

KPR Syariah adalah produk pembiayaan yang dimiliki perbankan syariah dimana barang (Rumah) ditransaksikan dengan jual beli (*Murabahah)* bukan uang seperti yang ada dalam perbankan konvensional[41], atau pada bank syariah pihak banklah yang membelikan rumah kepada pengembang dan nasabah akan mengangsur biaya tersebut kepada bank dengan margin bagi hasil yang telah disepakati, sedangkan dalam bank konvensional lebih identik pada kehiatan meminjamkan uang. Pembiayaan ini menyediakan layanan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah dengan cicilan atau angsuran. KPR dimasyarakat identik dengan hubungan perbankan, namun kenyataanya ada juga yang disediakan oleh lembaga keuangan maupun pihak lainnya. KPR adalah produk kredit yang dimiliki perbankan dalam kelompok produk pembiayaannya dimana kredit ini menyediakan layanan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah dengan cicilan atau angsuran sedangkan, KPRS biasanya disediakan oleh perbankan dengan prinsip syariah. dalam perbankan ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syari'ah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad *murabahah,* akad *ijarah muntahiyyah bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah.* [42] Berikut penjelasan dari 3 Akad tersebut.

---

[41] *Ibid.*, Budi Santoso dan Achmad Adhito,... hal. 121

[42] Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah,* Equilibrium Vol. 1, No. 2 Desember 2013, hal. 281

1. *Murabahah* (Jual beli)

   Murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah, [43] transaksi yang mekanisme pembayarannya dapat ditangguhkan dengan dibayar luna pada akhir periode maupun dicicil sampai lunas. Dalam hal ini penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok objek sehingga bisa dilakukan kegiatan tawar menawar harga jualnya yang sudah disertai pembebanan biaya tambahan seperti biaya notaris, bea balik nama, provisi adminstrasi dll tergantung pada kebijakan bank dan pengembang perumahan tersebut (*Developer*). Untuk melihat seberapa besar komitmen dari nasabah, bank juga akan mengenakan *Down Payment* (DP) diawal kontrak. Akad *Murabahah* ini cocok digunakan untuk pembelian rumah *Ready Stock* atau pasar rumah sekunder yang sudah bersertifikat karena bank tidak memperjual belikan rumah yang masih belum jadi/ masih dibangun (*Indent*).

2. *Syirkah Mutanaqishah (Musyarakah Mutanaqishah* atau MMQ)

   Syirkah Mutanaqishah (Musyarakah Mutanaqishah atau MMQ) yaitu,[44] kerjasama antara bank dengan nasabah dalam pembelian suatu barang, dalam hal ini barang tersebut adalah tempat tinggal atau rumah dimana barang tersebut akan dijadikan sebagai modal usaha oleh nasabah

---

[43]Ahmad Ghozali, *Jangan Ada Bunga Diantara Kita,* (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2005), hal. 29-30

[44] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Musyarakah Cetakan Ke 1*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 60

untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara pihak bank dengan nasabah disertai dengan pembelian kepemilikan barang modal bank secara berangsur sehingga porsi kepemilikan bank lama kelamaan akan berkurang dan beralih pada nasabah. Dalam akad pada kredit pemilikan rumah ini, terjadi kerjasama antara bank dengan nasabah dari segi modal dalam pemilikan rumah sehingga, status kepemilikan rumahpun menjadi milik bersama. Bank Indonesia memberikan batasan modal yaitu 20% modal minimal nasabah dan maksimal 80% modal yang boleh diberikan oleh bank. Setelah terjadinya akad, kewajiban nasabah kepada bank adalah mengangsur jumlah modal bank yang telah diberikan kepada nasabah, juga termasuk biaya sewa rumah selama pembiayaan. Biaya sewa adalah kompensasi keuntungan bank. [45]

3. *Ijarah Muntahiyah bitamlik* (IMBT)

IMBT yaitu, [46] perjanjian sewa antara pihak bank dengan nasabah dengan disertai perpindahan kepemilikan objek sewa diakhir masa kontrak. Dalam skema sewa ini aka nada perjanjian untuk menjual atau menghibahkan barang sewa diakhir kontrak. Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) IMBT yakni [47] bank akan melakukan perjanjian akad ini dengan nasabah sesuai prosedur bank yang kemudian pihak bank akan

[45]Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishoh Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang,* Iqtishoduna, Vol. 5 No. 1 April 2015, hal. 34-35

[46]*Ibid.*, Ismail, hal. 130

[47]Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'I, *Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi,* Falah Jurnal Ekonomi Syariah Vol. 2, No.2, Agustus 2017, hal. 64

membelikan rumah pada *supplier* sesuai spesifikasi permintaan nasabah pada saat akad. Setelah objek disediakan oleh *Supplier* beserta dokumen-dokumen pendukung dan diserahkan pada pihak bank yang disertai dengan pembayaran objek tersebut. Kemudian pihak bank akan menyerahkan Rumah kepada nasabah dengan tanpa disertai dokumen karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah. Setelah objek sewa diterima, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian Pertama yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Retno Rahayu, yang berjudul Implementasi Prinsip 5C Dalam Pembiayaan Mudharabah Di KSPPS Arthamadina Batang, tahun 2018 yakni, [48] dalam melaksanakan tahapan pembiayaan, KSPPS Arthamadina mempunyai prosedur sebagai berikut:

[48]Dwi Retno Rahayu, *Implementasi Prinsip 5C dalam Pembiayaan Mudharabah di KSPPS Arthamadina Batang,* (Semarang: Tugas Akhir Tidak diterbitkan, 2018)

a. Pengajuan permohonan pinjaman oleh nasabah

b. Melengkapi persyaratan dokumen pembiayaan.

c. Penyelidikan berkas pembiayaan.

d. Pemeriksaan ke lokasi *(survey on the spot*).

e. Rapat komite yang terdiri dari Pak Budi, marketing dan Lukman Hakim.

f. Persiapan disposisi pembiayaan.

g. Proses realisasi pembiayaan.

h. Proses yang terakhir adalah pemantauan (*monitoring*) pembiayaan

Dalam menganalisis pembiayaan, KSPPS Arthamadina menggunakan analisis prinsip 5C dalam menilai calon nasabah, hal ini menentukan apakah pengajuan pembiayaan yang diajukan disetujui atau ditolak. Dalam pelaksanaannya, KSPPS Arthamadina sangat mengutamakan 3 poin yaitu *character, capacity, dan collateral*. Sedangkan poin *capital* dan *condition of economy* mendapatkan porsi yang lebih sedikit dalam penilaian pembiayaan. Persamaan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pada subjek penelitian yakni Analisis 5C dan Prosedur Pemberian Pembiayaan. Sedangkan perbedaannya terletak pada variable penelitiannya, yakni dalam penelitian terdahulu terfokus dalam pembiayaan *Mudharabah* sedangkan dalam penelitian ini dalam produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Selain itu, perbedaannya juga terletak pada lokasi penelitiannya yakni peneliti memilih PT. Bank Muamalat Indonesia KC Kediri.

Penelitian kedua yaitu penelitian yang dilakukan oleh Rina Puji Rahayu dalam penelitian yang berjudul Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro iB di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ngawi pada tahun 2019, [49] yang mendapatkan hasil Penilaian prinsip 5C pada BRI Syariah KCP Ngawi dalam menilai *character* calon nasabah yaitu dengan melihat watak serta daftar riwayat hidup calon nasabah dari hasil wawancara maupun informasi dari lingkungan tempat tinggal, serta *trade record* atau reputasi calon nasabah di lingkungan kerja, serta melalui BI *Checking*. Dalam penilain *capacity* calon nasabah, BRI Syariah KCP Ngawi melihat dari omset penjualan serta laba yang diperoleh oleh calon nasabah setiap harinya maupun setiap tahun, dan apabila calon nasabah seorang pegawai, maka akan dilihat dari slip gajinya. Dalam penilain *capital* calon nasabah, BRISyariah KCP Ngawi melihat besar kecilnya modal yang dimiliki oleh calon nasabah baik dalam bentuk uang tunai, tanah, dan sebagainya. Dalam penilaian *condition* calon nasabah, BRI Syariah KCP Ngawi mencari informasi dan melihat bagaimana kondisi ekonomi calon nasabah dari slip gaji, tanggungan atau biaya-biaya pokok yang dikeluarkan nasabah, serta prospek usaha calon nasabah di masa sekarang dan yang akan datang. Dalam penilaian *collateral* calon nasabah, BRI Syariah KCP Ngawi

[49] Rina Puji Rahayu, Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro iB di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ngawi, (Ponorogo: Skripsi Tidak diterbitkan, 2019)

melihat dari aspek ekonomi dan aspek yuridis. Setelah melewati langkah-langkah tersebut dan ternyata hasilnya bagus serta layak maka pembiayaan akan direalisasi. Persamaan dengan penelitian ini adalah pada pembahasan mengenai analisis 5C. Sedangkan untuk perbedaaanya terletak pada pemilihan lokasi dan jenis pembiayaan yang menjadi focus pembahasan dimana dalam penelitian ini berfokus pada mebiayaan mikro iB.

Penelitian ketiga yaitu penelitian yang dilakukan oleh Yuli Artiningsih yang berjudul Peranan Penilaian Prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan di BTN Syariah Cabang Yogyakarta tahun 2016. Penilaian Prinsip 5C (*Character, Capability, Capital, Collateral,* dan *Condition of economy)* dalam analisis pembiayaan komersial dan konsumtif di BTN Syariah cabang Yogyakarta[50] bahwa analisis 5C mempunyai peranan sangat penting untuk menentukan keputusan layak atau tidaknya permohonan pembiayaan dari calon debitur. BTN Syariah cabang Yogyakarta dalam menentukan layak atau tidaknya permohonan pembiayaan lebih menekankan kepada unsure *Character, capacity,* dan *Collateral.* Penilaian *Character* menjadi jaminan bagi bank untuk melihat kepribadian yang menggambarkan watak dan sifat dari calon debitur. Kemudian peran *capacity* merupakan dasar penilaian bank atas lancar atau tidaknya calon debitur mengangsur pembiayaan karena terkait dengan likuiditas calon debitur. Sedangkan *collateral* adalah dijadikan

[50]Yuli Artiningsih, *Peranan Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Pembiayaan di BTN Syariah Cabang Yogyakarta,* (Yogyakarta: Skripsi Tidak diterbitkan, 2016)

antisispasi atas terjadinya pembiayaan yang bermasalah yang mungkin bisa terjadi. Persamaan dalam penelitian ini adalah pada pokok pembahasan mengenai analisis kredit 5C dalam pemberian pembiayaan. Hanya saja perbedaannya terletak dalam jenis pembiayaannya yakni dalam penelitian ini memilih pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sedangkan dalam penelitian terdahulu lebih pada pembiayaan konsumtif secara umum. Selain itu pemilihan lokasi juga menjadi pembeda antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan peneliti.

Penelitian Keempat yaitu penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syawal Tahun 2018 Yang Berjudul Analisa Penerapan Prinsip 5C Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi Pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),[51] yakni Dalam hal meminimalisir risiko, pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah menerapkan analisa prinsip 5C, yaitu dengan melihat *character* (karakter), *capacity* (kemampuan mengembalikan utang), *collateral* (jaminan), *capital* (modal), dan *condition of economy* (situasi dan kondisi ekomomi). Pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah juga sudah menerapkan prinsip 5C sesuai dengan prosedur (SOP) dan persyaratan yang telah ditetapkan. Adapun penerapan prinsip 5C ini dilakukan oleh pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh pada saat nasabah ingin

[51] Muhamad Syawal, *Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi pada Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),* (Banda Aceh: Skripsi Tidak diterbitkan, 2018)

mengajukan pembiayaan murabahah, yaitu sebelum diajukan berkas persyaratan pembiayaan dan setelah pengajuan berkas. Sebelum pengajuan berkas, analisa dilakukan secara wawancara kepada calon nasabah. Selanjutnya, setelah pengajuan berkas pembiayaan pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh melakukan analisa prinsip 5C kembali, yaitu dengan observasi data dari berkas yang diberikan, wawancara dan observasi lapangan. Begitupun ketika pembiayaan sudah diberikan pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh, tetap dilakukan upaya penganalisaan agar dapat terus meminimalisir risikorisiko yang akan terjadi ke depannya. Adapun Kendala dan kekurangan yang dihadapi oleh PT. BPRS Hikmah Wakilah terletak pada 2 faktor, yaitu faktor *internal* dan faktor *eksternal*. Pada faktor internal kendala-kendala yang dihadapi yaitu pada sumber daya manusia (SDM), di mana dari karyawan belum terlalu cakap sehingga kurangnya pengetahuan, yang akan menyebabkan salah sasaran dalam mencari calon penerima pembiayaan yang potensial. Selanjutnya, faktor kedekatan dengan keluarga, sehingga ketika pembiayaan yang diberikan tidak lancar petugas pembiayaan merasa malu untuk menegur ataupun menagihnya, karana adanya ikatan kekeluargaan yang kuat, dan yang terakhir yaitu terjadinya erosi mental. Adapun pada faktor eksternal kendalanya yaitu kondisi perekonomian yang kurang baik sehingga daya beli masyarakat menurun dan usaha yang dikelola nasabah mengalami penurunan produktifitasnya, banyaknya persaingan usaha, kemalasan nasabah dalam kewajiban membayar pinjaman atau nasabah

beritikad tidak baik. Serta faktor bencana alam sehingga nasabah yang menjadi korban mengalami kendala untuk mengembalikan pinjaman. Persamaan dalam penelitian ini adalah pada pokok pembahasan mengenai analisis kredit 5C dalam pemberian pembiayaan. Perbedaannya terletak pada pemilihan lokasi penelitian dan focus pembiayaan yang dikaji yakni pada penelitian terdahulu berfokus pada pembiayaan dengan skema *murabahah.*

Penelitian Kelima yaitu penelitian yang dilakukan oleh Fahmi Dini Kustini pada Bank PT. Bank Tabungan Negara (BTN) ,Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya dengan penelitian yang berjudul "Analisis Faktor 3R Dan 5C Dalam Pemberian KPR" [52] yang menemukan hasil bahwa dalam melakukan analisis kredit oleh bank BTN KC Tasikmalaya dari segi analisis 5C (*Charcter, Capacity, Collateral, Capital, Condition of economy)* belum dilaksanakan dengan sepenuhnya yakni pihak ban BTN KC Tasikmalaya hanya menekankan dengan seksama pada poin *Character, Capital* dan *Capacity* dikarenakan akan menyangkut pada gaya hidup calon debitur dan akan berdampak pada faktor lain yakni *Return, Repayment, Risk Bearing Ability* dan juga *Collateral.* persamaan dalam penelitian ini yaitu adalah bahasan mengenai Prinsip 5C dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) namun dalam penelitian ini dikhusukan dalam Kredit Pemilikan Rumah dengan prinsip Syariah atau lebih dikenal dengan KPRS. Selain dalam

[52]Fahmi Dini Kustini, *Analisis Faktor 3R dan 5C dalam Pemberian KPR*, Ekonologi Jurnal Ilmu Manajemen, Vol.4, No.2 Oktober 2017

prinsip produk yang dibahas perbedaan lainnya juga terdapat dalam bahasan 3R yang juga dibahas dalam penelitian terdahulu dan pemilihan lokasi penelitian juga menjadi salah satu perbedaannya.

Penelitian keenam yaitu penelitian yang dilakukan oleh Heriyati Chrisna, Agita Karin dan Hasrul Anwar dalam penelitian yang berjudul "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan" [53] dengan hasil Bahwa prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, collateral*, dan *condition* rumah digunakan sebagai dasar pertimbanagn dalam memberikan keputusan penilaian permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah. Sedangkan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan memiliki tahapan yaitu prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR. Selain itu, guna kemudahan nasabah untuk mendapatkan persetujuan permohonan pembiayaan pihak bank memiliki saran bagi calon nasabah yang mencakup kelengkapan data wajib dipenuhi baik penyajian berkas serta menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara maupun survey lapangan. Lalu, mempertimbangkan nilai

[53] Heriyati Chrisna dkk, *Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan*, Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik Vol. 11, No. 1 Agustus 2020

kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri terhadap kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi kepada pihak bank. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada variable Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) hanya saja KPR dalam penelitian ini membahas KPR secara umum dalam berbagai akad yang disediakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia KC Kediri, sedangkan dalam penelitian terdahulu dikhusukan dalam akad pembiayaan *murabahah* saja. Selain itu perbedaannya terletak pada pemilihan lokasi penelitiannya.

Penelitian ketujuh Wiranti, Zahruddin Hodsay dan Chandra Kurniawan dalam penelitian yang berjudul Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat[54] yang mendapatkan hasil Prosedur pemberian PT. Bank Sumsel Babel Pusat sudah berjalan cukup baik dan benar secara keseluruhan tetapi masih ada permasalahan yang harus diperhatikan dan diperbaiki untuk mengantisipasi kesalahan dalam proses pemberian KPR. Terdapat dua sumber permasalahan yakni dari pihak perusahaan *(intern)* dan pihak debitur *(ekstern)*. Dari pihak perusahaan permasalahan tersebut disebabkan oleh keterbatasan penghasilan debitur *(Condition)* dan nilai jaminannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku pada prosedur

[54] Wiranti dkk , *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat,* Jurnal Neraca Vol.3, No.1 Juni 2019

perusahaan *(Collateral).* Sedangkan dari pihak debitur disebabkan karena adanya debitur yang tidak sungguh-sungguh dalam pengajuan KPR seperti kurangnya persyaratan yang tidak dilengkapi, debitur melarikan diri, debitur tidak mau melunasi kewajiban *(Character).* Selain itu juga disebabkan oleh analis kredit yang kurang dalam melakukan *crosscheck* data secara detail *(Character)* sehingga menyebabkan kredit macet setiap tahunnya bertambah. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada variable analisis prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bedanya dalam penelitian terdahulu KPR yang dibahas adalah KPR dengan sistem konvensional. Selain itu, pemilihan lokasi penelitian juga menjadi pembeda antara keduanya dimana pada penelitia terdahulu ini memilih PT. Bank Sumsel Babel sebagai lokasinya

.

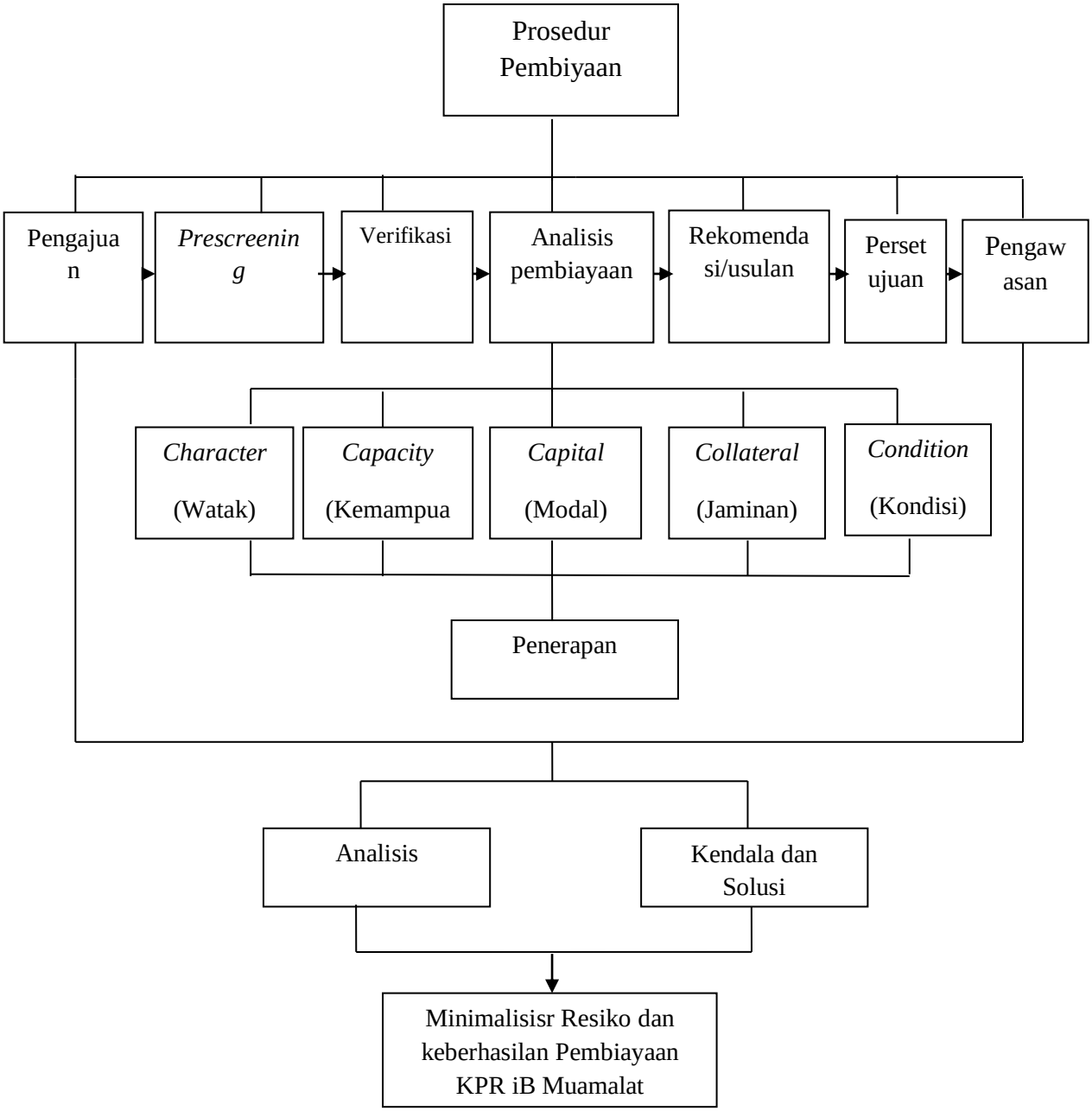
C. Kerangka Konseptual

Berdasarkan teori yang telah diuraikan sebelumnya maka kerangka konseptual dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur pembiayaan adalah rangkaian sistem atau proses yang harus dilalui nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPRS iB Muamalat.
2. Dalam prosedur tersebut terdapat salah satu proses yaitu Analisis Pembiayaan dimana dalam analisis tersebut digunakan prinsip 5 C yakni (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*)
3. Prosedur dan sistem tersebut ditujukan untuk minimalisir kemungkinan resiko dan juga keberhasilan pembiayaan itu sendiri

Berikut disajikan dalam bagan kerangka Teori pada gambar 2.1 sebagai berikut:

Gambar 2.1


Prosedur Pembiyaan
Pengajuan
Prescreening
Verifikasi
Analisis pembiayaan
Rekomendasi/usulan
Persetujuan
Pengawasan
Character (Watak)
Capacity (Kemampua
Capital (Modal)
Collateral (Jaminan)
Condition (Kondisi)
Penerapan
Analisis
Kendala dan Solusi
Minimalisisr Resiko dan keberhasilan Pembiayaan KPR iB Muamalat