

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu dari kebutuhan sekunder yang harus dipenuhi. Seiring dengan berkembangnya zaman dan bertambahnya kebutuhan masyarakat terutama kebutuhan akan tempat tinggal, maka masyarakat akan menggunakan berbagai cara guna memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satu cara yang digunakan oleh masyarakat luas adalah dengan menggunakan jasa pembiayaan yang disediakan oleh bank.

Persoalan perumahan di Indonesia merupakan hal yang masih sering dijumpai di berbagai wilayah, mulai dari perumahan yang kurang layak ataupun masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Padahal rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang harus mampu dimiliki oleh masyarakat sebagai dasar dari pemahaman mengenai sandang, pangan, dan papan atau masuk ke dalam kebutuhan utama.<sup>1</sup>

Sesuai data yang dirilis oleh Pemerintah Pusat melalui Kementerian PUPR, pada tahun 2020 lalu terdapat 14 juta masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 sektor perumahan, pemerintah menargetkan 70 persen masyarakat di Indonesia dapat memiliki akses terhadap perumahan dan pemukiman layak, aman serta

---

<sup>1</sup> Shoimatul Fitria dan Erna Dwi Astutik, *Penguatan Penyaluran KPR di Indonesia dalam Memenuhi Kebutuhan Backlog (Studi Pada Bank Umum Konvensional Periode 2013-2015)*, dalam *Jurnal Fokus Bisnis: Media Pengkajian Manajemen dan Akuntansi* 16.2 (2017), hlm. 48-60.

terjangkau. Sedangkan hingga 2019 lalu, akses kepemilikan rumah layak huni tercatat baru mencapai 54,75 persen dan ditargetkan akan bertambah 13,25. Dengan demikian, akses kepemilikan rumah layak huni dapat mencapai 70 persen pada 2024 mendatang.<sup>2</sup>

Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar hidup yang harus dipenuhi, karena kepemilikan rumah sebagai dasar dari kebutuhan hidup seseorang juga akan mampu menjadi sebuah indikator sebuah bangsa yang maju. Ketangguhan ekonomi sebuah bangsa juga dapat diukur dengan kesejahteraan masyarakatnya, dan kepemilikan rumah menjadi salah satu tolak ukurnya.<sup>3</sup> Dengan demikian kebutuhan masyarakat dalam memiliki rumah harus mendapat dorongan dari pemerintah. Khususnya mendapat dukungan-dukungan dalam proses pembiayaan maupun pengadaan program perkreditan rumah.

Pembiayaan (*financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah, untuk mendukung investasi yang direncanakan baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang kekurangan dana (defisit)<sup>4</sup> Berdasarkan teori *Stewardship* yang menggambarkan situasi bahwa pihak yang membutuhkan dana tidak

---

<sup>2</sup> Ardiansyah Fadli dan Hilda B Alexander dalam [Kompas.com](https://www.kompas.com/properti/read/2020/12/28/153000621/14-juta-orang-indonesia-belum-punya-rumah-layak-huni) "14 Juta Orang Indonesia Belum Punya Rumah Layak Huni", diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2020/12/28/153000621/14-juta-orang-indonesia-belum-punya-rumah-layak-huni> pada tanggal 29 Mei 2021.

<sup>3</sup> Ayu Fitria Febriani, *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*, dalam Jurnal Lentera Hukum 6 (2019), hlm. 17.

<sup>4</sup> *Ibid.*

termotivasi pada kepentingan pribadinya melainkan lebih mengutamakan hasil sesuai dengan kepentingan bersama.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk pembiayaan yang berhubungan dengan kredit kepemilikan rumah atau yang sering disebut KPR menjadi opsi yang dikeluarkan pemerintah yang bekerja sama dengan berbagai bank dalam mendorong masyarakat agar segera memiliki rumah. KPR ini menjadi program yang diharapkan dapat mengentaskan persoalan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah ataupun rumah layak huni.<sup>6</sup>

Pembiayaan dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan, kemaslahatan, universalisme, serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram.<sup>7</sup>

Bank Syariah pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan.<sup>8</sup> Kegiatan bank syariah sebagai lembaga keuangan, pemberian pembiayaan merupakan kegiatan

---

<sup>5</sup> Lisa Marlina JN dan Mia Angelina Setiawan, *Pengaruh Kurs, Inflasi, Dana Pihak Ketiga (DPK), Pendapatan Bank, CAR dan NPF Terhadap Tingkat Pengguliran Dana Bank Umum Syariah Non Devisa Periode 2014-2018*, dalam *Jurnal Ekonomi Akuntansi*, Vol.1 No.3 (2018), hlm. 4.

<sup>6</sup> Gustina Hidayat, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang*, dalam *Jurnal Coopetition* 8.2 (2017), hlm. 129.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 236.

<sup>8</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 71-72.

utamanya. Besarnya jumlah pembiayaan yang disalurkan akan menentukan keuntungan bank. Penggunaan dana simpanan yang tidak ideal akan mendorong kerugian pada bank. Oleh karena itu pengelolaan pembiayaan harus dilakukan sebaik-baiknya. Mulai dari perencanaan jumlah pembiayaan, prosedur pemberian pembiayaan, analisis pemberian pembiayaan, sampai kepada pengendalian pembiayaan yang macet.

Pengelolaan pembiayaan bertujuan untuk menekan resiko pembiayaan yang bermasalah. Untuk menghindari resiko pembiayaan yang disalurkan, bank menetapkan prinsip kehati-hatian. Bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisis pembiayaan sebelum disalurkan. Setiap bank mempunyai standarisasi metode analisis pembiayaan, namun kebanyakan lembaga keuangan menggunakan metode 5C untuk menganalisa pembiayaan karena metode ini sangat teliti, tepat, dan akurat.<sup>9</sup>

Pihak bank dalam memutuskan calon nasabah pemohon pembiayaan apakah diterima atau ditolak terlebih dahulu lembaga keuangan tersebut harus mempertimbangkan suatu prinsip atau kebijakan yang ada. Prinsip atau kebijakan yang ada adalah analisis 5C yaitu *character, collateral, capital, capacity, dan condition of economy*.<sup>10</sup> Metode 5C penting untuk mengetahui apakah keadaan calon nasabah memang benar dapat dipercaya dan mempunyai

---

<sup>9</sup> Puspita dan Zulfison, *Analisis Pengaruh 5c Terhadap Kelancaran Pembayaran Pembiayaan Paket Masa Depan BTPNS (Studi Kasus pada MMS Tambun Selatan)*. dalam *Jurnal JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)* 5.1 (2020), hlm. 1.

<sup>10</sup> Chatamarrasjid Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Pranadamedia, 2005), hlm. 65.

niat baik untuk mengelola pinjaman serta mengembalikan dana pinjaman kepada bank dengan waktu yang telah disepakati.<sup>11</sup>

Sesuai konteks dalam penelitian ini yaitu dilaksanakan pada pembiayaan KPR yang berada di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri merupakan salah satu unit usaha syariah Bank Jatim yang berada di Kota Kediri. Kegiatan utama yang dilakukan oleh Bank Jatim Syariah cabang Kediri adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kemudian menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan.

Implementasi penyaluran pembiayaan KPR pada Bank Jatim Syariah cabang Kediri menggunakan analisis prinsip 5C untuk menilai kelayakan calon nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan. Bank Jatim Syariah Cabang Kediri terdapat 2 produk pembiayaan KPR, Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan KPR iB Griya Barokah. KPR Sejahtera FLPP adalah kredit dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterbitkan oleh Bank Jatim kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari Badan Hukum atau orang perseorangan yang bekerjasama dengan Badan Hukum.

Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan produk yang tersedia pada Bank Jatim Syariah cabang Kediri. Penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mengalami peningkatan setiap tahunnya. Misalnya mengacu pada jumlah nasabah

---

<sup>11</sup> Chatamarrasjid Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Pranadamedia, 2005), hlm. 65.

pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) meningkat dari tahun 2016-2019, seperti table berikut:

**Tabel 1.1**  
**Data Jumlah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank**  
**Jatim Syariah Cabang Kediri**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Nasabah</b>	<b>Outstanding</b>	<b>Peningkatan Outstanding tahun 2016-2019</b>	<b>Penurunan Outstanding tahun 2016-2019</b>
2016	128	24.977.960.686,99	2016-2017	16,03 %
2017	159	34.516.723.378,22		
2018	240	62.985.404.114,07	2017-2018	29,19%
			2018-2019	17,67%
2019	433	90.039.990.245,89		

*Sumber: Bank Jatim Syariah Cabang Kediri diolah 2021.*

Melihat perkembangan jumlah nasabah Pembiayaan KPR yang setiap tahun meningkat, akan tetapi tidak di imbangi dengan peningkatan jumlah persentase outstanding karena pada tahun 2018-2019 terdapat penurunan outstanding dari 29,19% ke 17,67%. Artinya, kualitas penyaluran pembiayaan KPR meningkat namun masih terdapat kendala yang menyebabkan perubahan persentase outstanding setiap tahunnya, sebab keberhasilan pembiayaan untuk jenis pembiayaan KPR tentunya tidak terlepas dari proses penilaian pihak bank kepada nasabah. karena pembiayaan tanpa dianalisa terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank.

Faktor utama yang menyebabkan persentase outstanding yaitu ketika nasabah dalam proses pengajuan kredit memberikan data data fiktif, sehingga pembiayaan tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan, yang akibatnya persentase outstanding naik turun. dalam hal ini perlu diadakannya analisis dengan prinsip 5C, sebab prinsip 5C dirasa sangatlah cocok dalam mengetahui layak atau tidaknya seorang nasabah. Padahal dengan data fiktif tersebut juga akan memberikan ancaman dan dampak terhadap potensi atau prediksi pihak bank dalam memenuhi pendapatannya.

Prinsip 5C tersebut merupakan bentuk kahati-hatian pihak Bank Jatim Syariah Cabang Kediri dalam mengatasi data fiktif. Sehingga dengan prinsip tersebut diharapkan juga akan memangkas angka persentase outstanding yang terjadi di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Dengan penerapan prinsip 5C ini akan lebih detail terhadap pemeriksaan keuangan pada calon nasabah dalam mengajukan kredit perumahan.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, peneliti tertarik untuk mengambil penelitian yang berjudul “Analisis Implementasi Prinsip 5C Dalam Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.”

## **B. Rumusan Masalah**

Sesuai uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri?
2. Bagaimana kendala dari implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri?
3. Bagaimana solusi dari kendala implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.
2. Untuk mengetahui kendala dari implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.
3. Untuk mengetahui solusi dari kendala implementasi prinsip 5C dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

### **D. Identifikasi Penelitian Dan Batasan Masalah**

1. Identifikasi penelitian

Dalam penelitian ini dibahas mengenai identifikasi cakupan yang muncul pada penelitian, supaya penelitian terarah dan sesuai dengan tujuan



yang akan dicapai mengenai implementasi dari prinsip 5C dalam pembiayaan Kredit perumahan rakyat (KPR) di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

## 2. Batasan Masalah

Pembatasan masalah ditujukan agar ruang lingkup penelitian dapat lebih jelas, terarah dan tidak meluas. oleh karena itu skripsi ini penulis melakukan batasan penelitian hanya terfokus pada implemementasi prinsip 5C, kendala-kendala dan solusi dari kendala dari implementasi prinsip 5C dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

## **E. Manfaat Penelitian**

Dari adanya penelitian Penelitian ini, diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

### 1. Manfaat teoritis

Secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan dari implementasi Prinsip 5C pada produk pembiayaan Kredit perumahan rakyat di Bank Syariah.

### 2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan berupa saran-saran tentang implementasi prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

- b. Bagi pihak lain yaitu bagi pembaca dapat menambah wawasan dan hasil penelitian ini diharapkan juga dapat dijadikan bahan referensi bagi mahasiswa yang melakukan penelitian dengan masalah yang serupa.

## **F. Penegasan Istilah**

### 1. Penegasan Konseptual

- a. Prinsip 5C pada hakikatnya adalah akronim dari *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition*, dan *Collateral*, yaitu:<sup>12</sup>

- 1) *Character* atau watak seseorang merupakan tolak ukur pertama dan sangat penting dalam penilaian pemberian pembiayaan, karena character merupakan cerminan diri dari seorang debitur mengenai kemauan membayar dan menganalisis faktor lain dalam penentuan pemberian pembiayaan.
- 2) *Capacity* atau kemampuan debitur dalam mengangsur dan membayar kembali kredit atau pembiayaan yang dipinjamnya sangat lah penting, dan juga merupakan pertimbangan utama pihak bank dalam memberikan kreditnya kepada debitur. Dalam hal ini pihak bank mempunyai penilaian dalam menganalisis kemampuan membayar kembali kredit yang akan diberikan kepada pihak debitur.
- 3) *Capital* atau modal juga telah digunakan dalam menganalisis kelayakan calon debitur dalam menerima kreditnya. Pada aspek ini, tentunya

---

<sup>12</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 95-96.

sangat berkaitan dengan erat dengan Capacity atau kapasitas membayar calon debitur.

- 4) *Collateral* atau agunan merupakan hal yang sangat penting bagi pihak bank. karena dengan adanya collateral mampu mengetahui nilai barang jaminan yang dapat menutup resiko kegagalan pengembalian kewajiban debitur.
- 5) *Condition of Economy*, Pada aspek kondisi perekonomian ini juga menjadi pertimbangan lain dalam pemberian pembiayaan baik secara makro maupun secara mikro. perekonomian secara makro yaitu dengan mengikutinya kebijakan pemerintah yang mengatur tentang kredit KPR subsidi maupun non subsidi. Sedangkan untuk penilaian secara mikro bersangkutan dengan kondisi finansial nasabah.

#### b. Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah, untuk mendukung investasi yang direncanakan baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang kekurangan dana (defisit).<sup>13</sup>

#### c. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

---

<sup>13</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 236.

Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk fasilitas yang diberikan kepada masyarakat, khususnya bagi yang belum memiliki rumah atau rumah tidak layak huni untuk dapat mengajukan kredit ini. Yaitu fasilitas ini merupakan salah satu program dari pemerintah yang bekerja sama dengan sejumlah lembaga bank yang ditunjuk, namun tujuan utamanya tetap memberikan fasilitas kepada masyarakat.<sup>14</sup>

## 2. Penegasan Operasional

Secara operasional “Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri,” merupakan tambahan wawasan mengenai pemahaman terhadap Implementasi Prinsip 5C pada produk pembiayaan itu sendiri.

## G. Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam sistematika penulisan skripsi, penulis menjabarkannya sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN:** Berisi pendahuluan untuk mengantarkan permasalahan skripsi secara keseluruhan, bab ini terdiri dari: A) Latar belakang masalah, B) Rumusan Masalah, C) Tujuan Penelitian, D) Identifikasi Penelitian dan Batasan Masalah, E) Manfaat Penelitian, F) Penegasan Istilah, dan G) Sistematika penulisan.

**BAB II KAJIAN PUSTAKA:** Bab ini menguraikan mengenai: A) Tinjauan pustaka atau buku-buku yang berisi teori-teori besar yaitu mengenai 1)

---

<sup>14</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah!*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm. 20.

Prinsip 5C, 2) Pembiayaan, dan 3) KPR., B) teori-teori yang dihasilkan dari penelitian terdahulu, dan C) Kerangka Penelitian.

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN:** Bab ini menguraikan tentang A) Jenis Penelitian, B) Lokasi Penelitian, C) Kehadiran Peneliti, D) Data dan Sumber Data, E) Teknik Pengumpulan Data, F) Teknik Analisa Data, G) Pengecekan Keabsahan Temuan, dan H) Tahap-Tahap Penelitian.

**BAB IV HASIL PENELITIAN:** Berisi tentang uraian paparan data yang disajikan dengan topik sesuai dalam pertanyaan-pertanyaan dalam rumusan masalah dan hasil analisis data.

**BAB V PEMBAHASAN:** Memuat tentang keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori dimensi, posisi temuan atau teori yang ditemukan terhadap teori yang ditemukan sebelumnya, serta interpretasi dan penjelasan dari temuan teori yang diungkap dari lapangan.

**BAB VI PENUTUP:** Bab ini berisi: A) kesimpulan yang didapat dari penelitian, dan B) saran.