

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah pada masa reformasi dengan ditandai dan dikeluarkannya Undang-undang No.10 Tahun 1998 yang awalnya kebijakan tersebut tertuang dalam Undang-Undang No.7 Tahun 1992. Undang-undang ini menjelaskan tentang landasan hukum perbankan syariah dan cara-cara yang dapat dilakukan dan diimplementasikan oleh bank syariah¹. Undang-undang juga mengarahkan agar bank konvensional membuka cabang syariah dan bahkan melakukan konversi cabang syariah menjadi Bank Umum Syariah.

Bank Indonesia (BI) menetapkan Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 mengenai pokok-pokok perbankan sebagai dasar hukum pertama untuk lembaga keuangan di Indonesia. Namun, peraturan yang dikeluarkan pada saat itu masih bersifat konvensional, sehingga bank syariah belum bisa menggunakannya karena lembaga keuangan tersebut masih menerapkan sistem bunga (*riba*). Akan tetapi, menurut perspektif islam bunga atau riba adalah haram. Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan istilah “bagi hasil” mulai disebarluaskan di Indonesia.

¹ “Lihat Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.”

Unit Usaha Syariah Bank BTN, yang merupakan bagian dari PT. Bank Tabungan Negara Konvensional dan juga Badan Usaha Milik Negara, yang pada tanggal 14 Februari 2005 mulai beroperasi. Unit ini melanjutkan bisnis berdasarkan prinsip syariah dengan tujuan memberikan dampak positif yang setara bagi nasabah dan bank. Dikenal sebagai BTN Syariah, dengan motto "Maju dan Sejahtera Bersama," unit ini dilengkapi dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi, memberikan nasihat, dan saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, serta Pimpinan Kantor Cabang tentang hal-hal yang berkaitan dengan prinsip syariah. Visi Bank BTN Syariah adalah menjadi *The Best Mortgage* di Asia Tenggara pada tahun 2025.²

Perbankan adalah lembaga yang sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bahkan, pertumbuhan perbankan suatu negara menjadi barometer pertumbuhan ekonomi negara tersebut secara keseluruhan.³ Secara umum, perbankan hanya dianggap sebagai tempat untuk meminjam dan menyimpan uang. Namun, dalam praktiknya, perbankan diperlukan sebagai mitra dalam hampir setiap bidang usaha, termasuk sektor industri, perdagangan, pertanian, perkebunan, jasa, dan perumahan.⁴

² Grace Haque, "Analisis Pemasaran Strategi Pembiayaan Perumahan Syariah di Sumatera Barat : Studi pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Padang."

³ Simatupang, "Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia."

⁴ Ismail, *Manajemen Perbankan : Dari Teori Menuju Aplikasi*. (Jakarta: Kecana, 2010)

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadist serta menerapkan prinsip-prinsip syariah.⁵ Masyarakat menggunakan bank sebagai lembaga keuangan untuk menyimpan dan menginvestasikan dana atau uang mereka. Masyarakat juga menggunakan bank agar mendapatkan pembiayaan syariah untuk meningkatkan modal, ekspansi bisnis dan tujuan konsumtif serta dalam rangka meningkatkan hidup masyarakat.⁶

Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang (BTN KC) Bekasi adalah kantor cabang syariah yang terletak di Kota Bekasi. Perbankan ini menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam, termasuk keadilan, amanah, kemitraan, transparansi, dan saling menguntungkan bagi bank dan nasabah sebagai dasar dalam aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan yang ditawarkan oleh bank harus bermanfaat dalam nilai tambah untuk meningkatkan peluang dan kesejahteraan ekonomi masyarakat berdasarkan nilai-nilai Islam. Kegiatan paling utama Bank BTN Syariah Cabang Bekasi adalah mengumpulkan dana publik yang kemudian dapat diberikan sebagai pembiayaan. Adapun Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi memanfaatkan dasar kontrak Murabahah (jual beli) untuk menyediakan pembiayaan bagi konsumen individu untuk membeli rumah, rumah toko, dan rumah susun (apartemen).

⁵ "Prinsip dan Konsep Dasar Perbankan Syariah."

⁶ Sukmaningrum, "Analisis Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5C Dalam Pembiayaan KPR." *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial, JEMes* Vol 6 (2) Hlm. 32-42

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah makanan dan pakaian. Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) merupakan impian bagi banyak orang, namun bagi sebagian Masyarakat bahwa memiliki rumah bisa menjadi sesuatu yang sulit dijangkau karena masalah finansial. Program kepemilikan rumah bersubsidi menjadi salah upaya pemerintah guna memberikan dukungan kepada masyarakat yang kurang mampu agar bisa memiliki rumah sendiri.⁷ Karena melalui program ini pemerintah biasanya memberikan bantuan atau subsidi berupa bantuan keuangan atau pengurangan biaya dengan kriteria tertentu agar nasabah dapat memiliki rumah.

Terdapat dua jenis KPR yaitu KPR bersubsidi dan non-subsidi. KPR bersubsidi merupakan KPR yang diperuntukkan bagi individu dengan keterbatasan finansial. Sementara itu, KPR non-subsidi adalah KPR yang disediakan bagi semua orang dan tidak melibatkan campur tangan pemerintah. Dengan adanya program Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) bersubsidi dapat meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang layak huni.

Bank BTN Syariah merupakan bagian dari Bank BUMN yang sejak lama memfokuskan layanan jasa dan produk pada masyarakat dalam pembelian KPR, produk keunggulan tersebut terus berkembang dan jasa pengelolaan dana yang di kelola secara Syariah sesuai tuntunan agama.⁸ Dalam menyalurkan

⁷ Agusniansyah and Widiastuti, "Konsep Pengelolaan Desain Rumah Tumbuh."

⁸ Fitriani, "Strategi Bank Syariah dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)."

pembiayaan KPR bersubsidi, Bank BTN Syariah Bekasi menerapkan analisis Prinsip 5C dan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditentukan oleh perusahaan.

Analisis prinsip 5C dilakukan untuk mengurangi risiko gagal bayar atas cicilan yang tidak dapat diangsur oleh nasabah. Dikarenakan hal tersebut calon nasabah dianalisis terlebih dahulu untuk dinilai kelayakan mereka untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan kemampuan nasabah.

Meskipun Bank BTN Syariah Cabang Bekasi telah melaksanakan studi kelayakan nasabah dalam mendapatkan fasilitas pembiayaan tersebut, namun masih terdapat beberapa tantangan yang harus dihadapi. Salah satu hal yang menjadi tantangan dari sisi Bank BTN Syariah Cabang Bekasi adalah bahwa kurangnya ketelitian karyawan dalam mengecek pengajuan pembiayaan nasabah. Selain itu, tantangan berikutnya adalah datang dari pihak nasabah yang berupa adanya kemungkinan karakter calon nasabah yang kurang jujur serta serakah dan juga disebabkan faktor ekonomi maupun bencana alam sehingga membuat kondisi ekonomi calon nasabah debitur tidak stabil.

Prosedur pemberian kredit mencakup beberapa tahapan, seperti pengajuan dokumen, pemeriksaan jaminan, wawancara pertama, pemeriksaan lapangan (*on the spot*), wawancara kedua, keputusan kredit, penandatanganan perjanjian kredit, realisasi kredit, dan penarikan dana. Calon nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan harus melengkapi prosedur serta

mengikuti semua proses dan langkah-langkah yang ditetapkan oleh bank agar mempercepat analisis pengajuan pembiayaan oleh pihak bank.⁹

Prinsip 5C merupakan Penyediaan dana yang diberikan kepada nasabah perlu dievaluasi terlebih dahulu persyaratannya yang dikenal dengan prinsip 5C harus dipenuhi sebagai *extra constraint* (keterbatasan atau hambatan).¹⁰

Bank BTN Syariah Cabang Bekasi mengidentifikasi calon nasabah dengan menilai karakteristik baik dalam mengembalikan pinjaman salah satunya mempunyai modal yang kuat, kondisi perekonomiannya aman dan memiliki jaminan yang berharga merupakan calon nasabah yang bisa dijadikan potensi untuk diajak bekerjasama serta nasabah yang memiliki kriteria 5C tersebut adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan.¹¹ Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) bersubsidi adalah produk yang diminati oleh nasabah berpenghasilan rendah, dalam penyaluran Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) bersubsidi ini Bank BTN Syariah Cabang Bekasi mengalami perubahan angka pengajuan disetiap tahunnya, Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Syarif selaku *staff Analyst*.¹² Adapun beberapa kejanggalan yang terdapat disaat pengajuan pembiayaan KPR, adanya ketidak sesuaian terhadap prinsip 5C yang bank lihat dari calon nasabah.

⁹ Kasmir. 2008. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 115

¹⁰ Rivai, Veithzal dan Andrian Pertama and Rivai, *Teori, Konsep, Dan Aplikasi*. (Jakarta: Raja Grafindo,2008), 348

¹¹ Firmansyah, "Manajemen Bank Syariah Implementasi Teori dan Praktek."

¹² Syarif, Staff Analyst Bank BTN KCS Bekasi.

Tabel 1.1 Perkembangan Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi

Tahun	Pembiayaan KPR Subsidi (dalam Rupiah)	Unit KPR Subsidi	Pertumbuhan Jumlah Nasabah KPR (dalam %)
2021	91.104.236.114	296	22,92%
2022	101.894.215.546	438	32,54%
2023	118.191.686.320	501	42,24%

Sumber: Laporan Pengajuan Data Nasabah yang diterima dan ditolak tahun 2022-2023

Tabel 1 menunjukkan bahwa pada tahun 2022 jumlah nasabah yang mendapatkan penyaluran pembiayaan KPR Subsidi meningkat sebesar 32,54% dibandingkan tahun sebelumnya, sedangkan pada tahun 2023 jumlah nasabah yang mendapatkan fasilitas penyaluran pembiayaan KPS subsidi meningkat sebesar 42,24% dibandingkan tahun sebelumnya (2022). Dengan peningkatan jumlah nasabah yang cukup eksponensial, makan bank harus memperhatikan berkas pengajuan serta analisa penghasilan calon nasabah harus dilakukan sebaik mungkin untuk menghindari berbagai risiko khususnya risiko gagal bayar.

Berdasarkan Tabel.1 didapatkan pula Kesimpulan bahwa adanya berkas pengajuan yang tidak diterima atau ditolak, disebabkan karena dalam pengajuan pembiayaan tersebut calon nasabah tidak memenuhi syarat pengajuan. Selain itu kurangnya analisa serta metode kehati-hatian dari karyawan dalam mengevaluasi

calon nasabah berdasarkan karakter moral calon nasabah, khususnya atas dasar ketidakjujuran dan penipuan nasabah saat mengungkapkan informasi keuangan. Hal yang dilakukan oleh nasabah tersebut pada akhirnya menyebabkan munculnya risiko gagal bayar.

Untuk mengurangi kemungkinan pemberian kredit, bank menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip yang digunakan pada menilai kelayakan calon nasabah dan calon debitur untuk mendapatkan pembiayaan adalah prinsip ini. Bank harus terlebih dahulu memastikan bahwa kredit yang diberikan benar-bener dikembalikan. Keyakinan ini berasal dari hasil analisis kredit yang dilakukan sebelum kredit diberikan.¹³

Prinsip 5C terdiri dari : (*Character, Capital, Capacity, Condisional of Economy, Collateral*)¹⁴. Prinsip ini diawali analisa berdasarkan nasabah akan dinilai melalui catatan kredit, sejarah pekerjaan dan reputasi finansial. Selanjutnya, evaluasi kesanggupan nasabah untuk membayar angsuran KPR didasarkan pada pendapatan dan rasio hutang. Kemudian, modal nasabah lainnya seperti tabungan dan investasi juga dilakukan penganalisaan karena merupakan analisa tanda kondisi keuangan yang baik. Selanjutnya, tingkat keamanan pembiayaan nantinya akan dipengaruhi oleh agunan yang diberikan oleh calon nasabah. Dan yang terakhir adalah menganalisa kondisi pasar dan ekonomi yang juga menjadi pertimbangan saat menentukan kelayakan nasabah.

¹³ Kasmir, manajemen Perbankan (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007),72

¹⁴ Kasmir.2018, *Study Kelayakan Bisnis*. Hal.108

Oleh karena itu, sangat penting bagi para peneliti untuk mengevaluasi kembali unsur-unsur terkait analisis kelayakan nasabah dari mulai persyaratan dan penerapan penyaluran KPR di BTN Syariah Cabang Bekasi. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis mengambil judul penelitian “Analisis Implementasi Kelayakan Nasabah pada Kepemilikan Pembiayaan Rumah Bersubsidi di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi Periode 2022-2023”.

1.2 Batasan Masalah

Untuk memastikan bahwa penelitian sejalan dengan hasil yang diharapkan, maka peneliti ini membatasi permasalahan penelitiannya dengan memfokuskan pada Analisis Kelayakan Pembiayaan Nasabah KPR Subsidi di Bank BTN KCS Bekasi.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana cara Bank BTN KCS Bekasi dalam melakukan analisis (penilaian) kelayakan nasabah pada produk pembelian Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) bersubsidi?
2. Apa saja prinsip yang digunakan dan diterapkan oleh Bank BTN KCS Bekasi dalam melakukan analisis kelayakan nasabah pembiayaan?
3. Bagaimana analisis yang diterapkan Bank BTN KCS Bekasi terhadap kelayakan nasabah pada kepemilikan pembiayaan rumah bersubsidi?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui analisis penilaian Prinsip yang digunakan dalam kelayakan nasabah Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) pada Bank BTN KCS Bekasi.
2. Untuk mengetahui prinsip apa saja yang diterapkan dalam menganalisis kelayakan calon nasabah Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank BTN KCS Bekasi.
3. Untuk mengetahui bagaimana penerapan kelayakan nasabah pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank KCS Bekasi.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap teori di balik kemajuan ilmu perbankan syariah, khususnya di bidang analisis kelayakan nasabah dengan menggunakan konsep 5C dan SOP yang ditetapkan. Selain itu, dapat memberikan kontribusi terhadap pengetahuan para peneliti yang menggunakan pendekatan kualitatif.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Bank Syariah

Diharapkan penelitian ini akan memberikan informasi berbentuk rekomendasi tentang kelayakan nasabah menggunakan

prinsip yang sudah diterapkannya, sebelum kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) sehingga bank dapat mengurangi jumlah kredit yang gagal dikemudian hari.

b. Bagi Umum

Dalam penelitian ini pun diharapkan masyarakat mendapat informasi khususnya mengenai syarat KPR Subsidi, penting bagi KPR Subsidi untuk memahami proses pengajuan serta dokumen yang diperlukan.

c. Bagi Penulis atau Peneliti

Dengan adanya temuan peneliti ini dapat digunakan untuk mendapatkan pengetahuan serta wawasan tentang analisis kelayakan terhadap nasabah.

1.6 Sistematika Pembahasan

Dalam mempermudah pembaca, peneliti ini membuat gambaran atau informasi dengan memberikan susunan sistematika dibawah ini :

1. BAB I PENDAHULUAN

Merupakan pendahuluan, meliputi : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, serta sistematika pembahasan.

2. Bab II LANDASAN TEORI

Merupakan kajian teori, mencakup pengertian kelayakan nasabah, pengertian prinsip 5C, landasan hukum prinsip 5C, dampak mengaplikasikan prinsip 5C dan

pembahasan mengenai Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR), dan diakhiri dengan literatur yang berkaitan dengan objek penelitian atau makalah penelitian sebelumnya yang digunakan sebagai referensi.

3. Bab III METODOLOGI PENELITIAN

Merupakan paparan tentang pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengelolaan data, teknik analisis data, dan teknik pengecekan keabsahan data. Merupakan penjelasan tentang metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian.

4. Bab IV HASIL DARI PENELITIAN

Merupakan data penelitian tentang penerapan prinsip 5C melalui analisis implementasi kelayakan nasabah KPR bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cabang Bekasi dan dampak dari penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cabang Bekasi. Bab IV membahas tentang jawaban atas rumusan masalah dari hasil penelitian yang dilakukan.

5. Bab V

Peneliti ini memberikan kesimpulan dari rumusan masalah yang dibahas serta usulan untuk penelitian berikutnya.