

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang berperan sebagai intermediasi yang berprinsip Islam. Meskipun bank syariah masih baru, namun bank syariah memiliki peran penting dalam ekonomi. Bank syariah mengalami peningkatan yang cukup signifikan selama empat tahun terakhir. Dengan perkembangannya diharapkan mampu meningkatkan kontribusi untuk memperkuat stabilitas perekonomian nasional. Perbankan nasional memegang peranan dan strategis dalam kaitannya dengan penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif, lembaga perbankan hampir ada disetiap negara karena keberadaannya sangat penting, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian negara (Anshori, 2007, hal. 34).

Dasar pemikiran terbentuknya Bank Syariah bersumber dari adanya larangan riba, Allah Swt berfirman :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

”Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah

diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.(QS. Al-Baqarah: 275)

Bank Islam yang ada di Indonesia disebut bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah (Ascarya, 2013, hal. 30).

The Indonesian government rejuvenated its Islamic banking policies towards the end of 1990s. It has been working on improving Islamic banking regulatory framework, Shariah faculties and staff qualifications, which may ensure the worldwide competitiveness and exposure of its Islamic banking and finance industry (Khan, 2008, hal. 718).

Lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan tentunya harus mempunyai strategi, strategi pembiayaan yang dibutuhkan pada suatu lembaga keuangan tentunya beorientasi pada perolehan laba (keuntungan). Definisi pembiayaan dalam Undang-undang Perbankan Pasal 1 Ayat 25, bahwa “Pembiayaan adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jatuh tempo dengan imbalan atau bagi hasil.” Pendapat lain dikemukakan oleh Muhammad Syafi’i Antonio yang memberikan definisi tentang pembiayaan

adalah salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas dan untuk memenuhi pihak-pihak defisit unit (Antonio, 2001, hal. 160).

Islamic bank have developed specific forms of financial contracts to replace the interest rate mechanism in financial transactions. invariably, these forms are based on profit/loss sharing relationships between the supplier of funds, on the one hand, and the entrepreneur, on the other (Lywellyn, 2002, hal. 57).

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan memperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dan pembiayaan dengan akad pelengkap (Karim, 2010, hal. 97).

Salah satu produk perbankan syariah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh dan berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan KPR akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat. Disamping itu, faktor lain yang mempengaruhi perkembangan pasar KPR adalah inisiatif bisnis dari para pelaku pasar itu sendiri yang saling beradu program penjualan untuk menarik calon pembeli (Veithzal Rifal, Andria Permata Veithzal, Ferry N Idroes, 2007, hal. 437).

BTN Syariah Banjarmasin yang merupakan salah satu Bank Syariah yang sudah 13 tahun berdiri tentu sudah sangat tidak asing lagi di dunia perbankan. BTN Syariah memiliki produk KPR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) yang sangat digandrungi masyarakat semua golongan, kebutuhan masyarakat yang dewasa ini sangat membutuhkan tempat tinggal yang layak sangat dimengerti pihak BTN Syariah sehingga dikeluarkanlah produk KPR untuk mempermudah nasabah untuk memiliki rumah. Salahsatu produk KPR di BTN Syariah adalah KPR Subsidi iB yang mana diproduksi tersebut pihak bank bekerjasama dengan pemerintah untuk menyediakan rumah bersubsidi teruntuk masyarakat berpenghasilan rendah. BTN (Bank Tabungan Negara) yang merupakan induk BTN Syariah meraih predikat sebagai bank penyalur kredit perumahan (KPR) terbesar dan terbanyak diantara bank-bank lain dari Museum Rekor Indonesia (MURI) pada tahun 2015 lalu, hal ini pastinya sangat berdampak positif kepada BTN Syariah khususnya pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BTN Syariah.

Bank Syariah sendiri dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya harus memperhatikan kaidah-kaidah 5C1S yaitu *character, capacity, capital, condition, collateral*, dan syariah agar pihak Bank mengetahui dengan pasti sifat-sifat nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, dengan tujuan untuk meminimalisir risiko terjadinya pembiayaan bermasalah, untuk kedepannya bank bisa mengetahui penyebab apabila terjadi pembiayaan macet, dan segera menyelesaikan dan menangani pembiayaan macet tersebut. (Kasmir, 2002, hal. 12).

Seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwasanya setiap pembiayaan tidak terkecuali produk KPR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin haruslah melalui tahapan-tahapan sebelum memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, tidak sedikit pada awalnya mendapatkan kesulitan dan kecolongan dalam kesalahan menganalisis karakter maupun kondisi nasabah yang menginginkan pembiayaan tersebut apalagi pembiayaan KPR Subsidi iB ini diperuntukkan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yang sangat besar kemungkinan munculnya beberapa masalah dalam proses pembiayaan ini berlangsung salah satunya yaitu adanya kredit macet atau penundaan pembayaran oleh pihak nasabah, sehingga menjadi sebuah masalah yang harus segera diatasi oleh pihak bank maka dari itu penting sekali adanya survey sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk mengantisipasi hal ini terjadi serta diperlukan juga sebuah rencana yang mana bisa dipakai atau digunakan apabila menemui kondisi yang tidak diinginkan ini terjadi sehingga masalah ini dapat teratasi.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mendalam, yakni tentang penerapan prinsip 5C+1S dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah pada produk KPR Subsidi iB di BTN Syariah. Penelitian tersebut akan ditulis dalam format skripsi yang berjudul **Efektivitas Penerapan Prinsip 5C+1S dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan pokok masalah yang akan diteliti penulis, yaitu :

1. Apakah penerapan prinsip 5C+1S efektif dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah pada produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Bagaimana pembinaan pembiayaan bermasalah produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

C. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui efektivitas penerapan prinsip 5C+1S dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah pada produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui pembinaan pembiayaan bermasalah produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Peneliti mengharapkan saat ini dan dimasa yang akan datang hasil penelitian ini berguna dalam hal sebagai berikut :

1. Bahan informasi ilmiah dalam ilmu kesyariahan khususnya bidang Perbankan Syariah.
2. Menambah wawasan dan pengetahuan tentang produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin untuk penulis khususnya serta pembaca pada umumnya.
3. Bahan informasi bagi siapa yang ingin melakukan penelitian secara lebih mendalam tentang masalah ini, baik dalam hal perbandingan.
4. Sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran dalam rangka memperkaya khazanah literatur perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan UIN Antasari Banjarmasin.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan kekeliruan dalam mengartikan judul serta permasalahan yang akan peneliti teliti, maka perlu adanya definisi operasional agar lebih terarahnya penelitian ini, yakni sebagai berikut:

1. Efektivitas berasal dari kata efektif, menurut kamus besar Bahasa Indonesia efektif adalah ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya), dapat membawa hasil, berhasil guna (usaha atau tindakan), keefektifan yaitu keadaan yang berpengaruh, keberhasilan (usaha atau tindakan) (KBBI, 1990, hal. 219).

Efektivitas bisa juga diartikan sebagai pengukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan (Fokusmedia, 2008, hal. 42).

Efektivitas yang dimaksud pada penelitian ini adalah pencapaian tujuan yang sesuai dengan yang diharapkan yaitu untuk meminimalisir pembayaan bermasalah dan ketepatan dalam menerapkan proses prinsip 5C+1S pada produk KPR Subsidi iB di BTN Syariah Banjarmasin tersebut.

2. 5C+1S adalah kepanjangan dari *character, capital, capacity, condition, collateral, syariah*. Yang mana artinya (Muhammad, 2000, hal. 172) :
 - *Character* yaitu watak atau sifat dan kepribadian pemohon.
 - *Capital* yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon secara umum.
 - *Capacity* yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.
 - *Condition* yaitu situasi social ekonomi, politik dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah
 - *Collateral* yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek juridis.
 - *Syariah* yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah.
3. Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang

mengalami kekurangan dana (*deficit unit*) (Danupranata, 2013, hal. 103).

4. Pembiayaan Bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti Bank Syariah yang dilakukan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur (Karim, 2010, hal. 260).
5. Produk adalah apa saja yang dapat ditawarkan kepada pasar agar dapat dibeli, digunakan atau dikonsumsi, yang dapat memuaskan keinginan atau kebutuhan mereka (Amir, 2005, hal. 8).

F. Kajian Pustaka

Dalam penelitian ini kajian pustaka sangat diperlukan untuk menghindari penelitian yang sama dengan penelitian yang akan diteliti. Oleh sebab itu penulis melakukan penelaahan terhadap penelitian terdahulu berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti. Namun demikian, ditemukan substansi yang berbeda dengan persoalan yang penulis angkat. Penelitian yang dimaksud yaitu :

1. Ari Sri Martini (1201160211) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang meneliti

mengenai “Efektivitas Produk Pembiayaan Istishna Dalam Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin” dalam skripsi tersebut menjelaskan tentang mekanisme dan efektivitas produk pembiayaan istishna dalam pemilikan rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin. Dari hasil penelitian diketahui bahwa mekanisme dari pembiayaan istishna yaitu a)nasabah melakukan permohonan pembiayaan dengan akad istishna, b)nasabah melengkapi berkas yang dipersyaratkan, c)pihak bank melakukan pemesanan barang kepada *developer* sesuai dengan spesifikasi dari nasabah, d)setelah rumah jadi 100% maka rumah langsung diserahkan kepada nasabah.

Adapun persamaan dari penelitian saudari Ari Sri Martini dengan penelitian yang dikaji penulis adalah sama-sama membahas tentang produk pemilikan rumah dan efektivitasnya. Perbedaannya adalah tempat yang diteliti dan objek yang akan diteliti.

2. Nurrahmah Safitri (1401160340) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang meneliti tentang “Penerapan Analisis 5C pada Pembiayaan *murabahah* di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir Kalimantan Tengah” Penelitian ini dilatarbelakangi oleh minat nasabah yang besar terhadap produk pembiayaan *murabahah* dan terjadi ketidaksesuaian antara kemampuan membayar (pendapatan) dengan angsuran yang ditentukan selama jangka waktu tertentu.

Adapun persamaan dari penelitian saudara Nurrahmah Safitri dengan penelitian yang dikaji penulis adalah membahas tentang materi penerapan prinsip 5C pada suatu produk pembiayaan. Perbedaannya adalah tempat yang diteliti oleh Nurrahmah Safitri bertempat di Lembaga keuangan non bank yaitu BMT Daarussalaam sedangkan penulis meneliti di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

3. Laode Hendra (1301160372) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang meneliti tentang “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah produk Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui manajemen risiko dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah yang dilakukan pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, dan solusi yang dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam menangani manajemen risiko dalam pembiayaan Griya iB Hasanah

Adapun persamaan dari penelitian saudara Laode Hendra dengan penelitian yang dikaji penulis adalah membahas tentang pembiayaan bermasalah dalam hal pembiayaan perumahan. Perbedaannya adalah tempat yang diteliti dan produk yang diteliti berbeda, sehingga tidak mungkin mendapatkan hasil yang sama.

4. Budiman Harafandi (1406111642) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Prodi D3 Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang meneliti tentang “Implementasi 5C Dalam Pembiayaan Murabahah di Koperasi Syariah Arrahmah Banjarmasin” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi 5C dan mengetahui masalah yang timbul pada implementasi 5C dalam pembiayaan murabahah di Koperasi Syariah Arrahmah Banjarmasin.

Adapun persamaan dari penelitian saudara Budiman Harafandi dengan penelitian yang dikaji penulis adalah membahas tentang prinsip 5C. Perbedaannya adalah tempat yang diteliti, produk yang diteliti, dan tujuan penelitiannya.

G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini ditulis dan disusun dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang penulis angkat, rumusan masalah, tujuan penulisan, signifikansi penulisan, definisi operasional, kajian pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab II Teori yang berkenaan dengan landasan teori yang menjadi acuan untuk menganalisis data yang diperoleh, berisikan tentang strategi pemasaran dan dana ritel, Strategi pemasaran dan bauran pemasaran. Sedangkan dana ritel berisikan teori pengertian dana ritel dan produk dana ritel.

Bab III Metode Penelitian untuk mempermudah dalam melakukan penelitian maka perlu dibuat jenis penelitian yaitu penelitian lapangan, sifat, dan lokasi penelitian agar tepat sasaran apa yang ingin dicapai maka perlu adanya subjek dan objek penelitian, data dan sumber data juga diperlukan dalam penelitian ini agar hasil yang didapatkan menjadi jelas dan valid.

Bab IV Penyajian data berupa gambaran deskriptif dan analisis data mengenai Efektivitas Penerapan Prinsip 5C1S dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Bab V Penutup pada bab ini berikan simpulan dan saran-saran. Simpulan yaitu kesimpulan dari semua jawaban dari masalah yang diteliti dan saran-saran adalah segala sesuatu yang bersifat masukan.