

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Perkembangan dunia keuangan khususnya industri perbankan pada tahun 2000-an memasuki masa pemulihan dari keterpurukan pasca krisis ekonomi tahun 1998. Kemajuan ini, dunia perbankan dibuktikan dengan banyaknya uang yang dapat diserap oleh masyarakat dan disalurkan kembali ke masyarakat, dan semakin meningkat kualitasnya, maka jumlah uang juga semakin meningkat. (Salimah, 2019:12)

Sistem perbankan di Indonesia diatur oleh UU No. 1. Nomor 7 Tahun 1992 (sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998) tentang Perbankan, Perbankan di Indonesia terdiri dari dua jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Kedua jenis bank tersebut melakukan kegiatan tradisional atau syariah. Artinya, Indonesia menganut sistem perbankan ganda, di mana bank konvensional dan bank syariah.

Bank syariah merupakan lembaga yang bergerak dibidang keuangan, dimana bank syariah ini menjalankan kegiatan usahanya berlandaskan dengan Al-qur'an dan Al-Hadits. Bank syariah mengacu pada prinsip syariah berdasarkan syariat islam, dan dalam bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, sebab hal itu riba.

Masyarakat membutuhkan dana dari perbankan untuk mengembangkan usahanya atau untuk memenuhi kebutuhan pribadinya. Dengan adanya produk pembiayaan bank syariah, masyarakat dapat mengajukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada nasabah dalam bentuk mitra usaha. Dalam konteks ini, bank syariah adalah perantara keuangan yang menghubungkan pihak yang kelebihan dana (*plus unit*) dengan pihak yang kekurangan dana (*defisit unit*).

Setiap orang pasti ingin memiliki rumah idamanya sendiri terutama pasangan yang baru menikah, rumah menjadi tempat persinggahan dan untuk keberlangsungan hidup. Tidak sedikit orang untuk membangun dan memiliki rumah idaman berdasarkan dengan kemampuan keuangan (*financial*) dan

anggaran (*budget*) yang ada. Namun bagi sebagian orang dengan keterbatasan uang tunai (*cash*) bukan sebuah halangan untuk dapat memiliki rumah impiannya, sebab hal tersebut dapat diatasi dengan cara mengajukan pembiayaan kepada lembaga keuangan perbankan, terutamanya perbankan syariah. Salah satu bank yang memberikan pelayanan pembiayaan griya dengan akad murabahah yakni, BSI KCP Balung Jember.

Kegiatan alokasi pembiayaan (*financing*) memegang peranan penting dalam kegiatan perbankan. Karena pembiayaan merupakan bagian terbesar dari pendapatan suatu bank. Namun, pengalokasian pembiayaan tersebut harus melalui proses analisis pembiayaan. Karena memberikan pembiayaan tanpa analisa sangat berbahaya bagi bank. Selain itu, hal ini akan berpotensi mengakibatkan pembiayaan bermasalah (*Lost*) atau biasa disebut dengan NPF (*Non-performing Financing*). (Salimah, 2019:3)

Perjanjian dalam akad pembiayaan murabahah BSI KCP Balung perlu melakukan prosedur dan proses analisa pembiayaan melihat dari kebutuhan, karakter, kemampuan sebagai syarat untuk kelayakan dalam pembiayaan yang akan diberikan. Dimana dalam proses analisis penyaluran pembiayaan menjadi suatu hal yang wajib. Lembaga keuangan perbankan BSI KCP Balung khususnya, dalam pelaksanaan analisis pembiayaan didasarkan dengan prinsip kehati-hatian tentunya berdasarkan dengan prinsip syariah. Hasil dari analisa yang diperoleh nantinya akan menjadi acuan oleh pihak bank terhadap nasabah dalam kemampuannya dalam membayar tanggungan, dimana kemampuan pembayaran angsuran ini dilihat dari analisis yang sebelumnya diperoleh, seperti pekerjaan nasabah, jumlah gaji nasabah dalam perbulanya, kebutuhan nasabah dalam sehari-harinya dan lain-lainya. (Taufiq, 2018:18)

Pendanaan diberikan sesuai dengan prinsip Syariah. Pasal 8 Tahun 1998 didasarkan pada analisis dan menetapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang memungkinkan nasabah melunasi tanggungannya atau membayar kembali pembiayaan yang diperjanjikan, sehingga terhindar dari risiko gagal bayar atau keterlambatan pembayaran. Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tidak lepas dari risiko pembiayaan macet, yang pada akhirnya mempengaruhi kinerja bank syariah atau lembaga keuangan syariah lainnya.

Dengan pesatnya perkembangan lingkungan eksternal dan internal perbankan, bank syariah akan selalu menghadapi risiko dengan berbagai tingkat kecanggihan yang melekat dalam kegiatan usahanya. Risiko di lingkungan perbankan merupakan peristiwa yang potensial, baik yang dapat diprediksi maupun yang tidak dapat diprediksi (Tidak terduga). Hal ini berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank.

Lembaga keuangan perbankan harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan khususnya, dan nasabah mempunyai itikad serta kemampuan dalam melaksanakan kewajibannya untuk melunasi tanggungannya sesuai dengan kesepakatan. (Handayani, 2018:62)

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَاحْذَرْهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ  
عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ فَإِنْ تَوَلَّوْا فَاعْلَمْ أَنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُصِيبَهُمْ  
بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ

Artinya “Dan hendaklah engkau memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah engkau mengikuti keinginan mereka. Dan waspadalah terhadap mereka, jangan sampai mereka memperdayakan engkau terhadap sebagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah berkehendak menimpakan musibah kepada mereka disebabkan sebagian dosa-dosa mereka. Dan sungguh, kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik”. (QS. Al-Maidah:49)

BSI KCP Balung Jember mengikuti peraturan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.42/POJK.03/2017, kewajiban susunan, dan tahapan prinsip 5c yang dilakukan oleh bank syariah dalam melakukan pembiayaan yakni dengan tahap analisis kelayakan guna untuk meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah. Bank syariah menggunakan prinsip 5c dalam menganalisa pembiayaan, karakter (*Character*), kapasitas (*Capacity*), modal (*Capital*), jaminan (*Collateral*), kondisi (*Condition*). Adapun aspek-aspek yang perlu dinilai dalam memberikan pembiayaan, misalnya: aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasional, aspek sosial ekonomi, aspek analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL). (Jannah, 2019:09-10)

Prinsip 5c yang harus dipenuhi seperti *character* untuk mengetahui seperti apa karakter dan latar belakang dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, di mana akan dilakukan wawancara yang akan dilakukan oleh petugas yang sudah diberikan tugas oleh bank. *Capacity* merupakan kriteria kedua melihat kemampuan seberapa mampu calon penerima pembiayaan dalam hal membayar kewajibannya kelak apabila telah menerima pembiayaan dari pihak bank syariah. *Capital* Merupakan kriteria ketiga yang melihat modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan, dengan mengetahui modal atau aset yang dimiliki pihak bank dapat menilai pengembalian pembiayaan (*source of payment*). *Collateral* merupakan kriteria yang menilai jaminan yang diberikan oleh calon peminjam untuk mengajukan pembiayaan. *Condition* merupakan prinsip 5c yang terakhir, di mana melihat kondisi perekonomian yang bersifat *general* atau *spesific*.

Penentuan harga menjadi salah satu faktor pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan transaksi jual beli. Dalam pembiayaan akad murabahah transaksi jual beli, penjual transparan dalam harga yang diperoleh di mana sebagai keuntungan yang didapat. Dalam fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 membahas tentang pembiayaan akad murabahah. (Tahir, 2016:15)

Dalam pembelian rumah nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak perbankan syariah dengan akad murabahah, pihak BSI KCP Balung akan melakukan survey dan pengecekan untuk melakukan penilaian harga rumah sudah sesuai dengan mekanisme NJOP (nilai jual obyek pajak) untuk menilai harga jual beli harga dipasar dengan rata-rata yang terjadi masih seimbang dengan nilai pengeluaran. dalam hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko *mark up* (perbedaan antar pengeluaran untuk pengadaan produk atau jasa), menghindari kemungkinan terjadinya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh pihak nasabah seperti penipuan (*tadlis*) dan pertaruhan (*gharar*). (Taufiq, 2018:18)

Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, maka lembaga pembiayaan akan berusaha menyelesaikan pembayaran tersebut dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran tanggungan kepada nasabah, dengan tujuan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memenuhi tanggungannya dalam jangka waktu

yang telah ditentukan. Jika upaya penyelamatan tidak berhasil, maka bank akan mengambil kebijakan akhir untuk merujuk masalah tersebut, dimana penyelesaian akhir diselesaikan dengan badan lelang Negeri Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

Pembiayaan griya yang ditawarkan BSI KCP Balung terdapat proses dan alasan yang diperhatikan sebelum melakukan pemberian pembiayaan, dimana BSI KCP Balung menerapkan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*). Serta dalam menangani pembiayaan bermasalah BSI KCP Balung berdasarkan dengan faktor-faktor (AMDAL) yang ada dan wajar berdasarkan fakta dilapangan yang sebenarnya.

Penelitian ini perlu dilakukan untuk mencari tahu bagaimana manakah BSI KCP Balung dalam menangani tingkat resiko dan menangani pembiayaan yang bermasalah. Berdasarkan dengan uraian yang sudah dijelaskan, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “*Analisis Kelayakan Pembiayaan Dalam Mengurangi Tingkat Resiko Pembiayaan Griya Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Balung Jember*”.

## **1.2 Fokus penelitian**

1. Bagaimana strategi pembiayaan BSI KCP Balung untuk mengurangi tingkat resiko pembiayaan produk griya?
2. Bagaimana strategi BSI KCP Balung menangani pembiayaan griya bermasalah?

### 1.3 Tujuan penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan permasalahan dalam penelitian, maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mempelajari dan mengetahui strategi pembiayaan BSI KCP Balung untuk mengurangi tingkat resiko pembiayaan griya dengan baik.
2. Mengetahui Bagaimana strategi BSI KCP Balung untuk menangani nasabah pembiayaan griya yang.

### 1.4 Definisi istilah

#### 1 Strategi

Strategi merupakan sebuah rangkaian dalam mengambil sebuah keputusan yang dibuat baik keputusan jangka panjang dan jangka pendek. strategi dalam menganalisa pembiayaan dilaksanakan diharapkan dapat mengurangi tingkat resiko dan diantara dua belah pihak tidak mengalami kerugian. (Sumadi, 2022:24)

#### 2 Analisis

Analisis merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mencari tau dan mendata dengan tujuan memperoleh pengertian yang tepat.

#### 3 Pembiayaan

Pembiayaan merupakan pengadaan dana untuk membiayai sebuah kebutuhan, seperti transaksi bagi hasil.

#### 4 Pembiayaan bermasalah

NPF (*non performing financing*) sama dengan NPL (*non performing loan*) merupakan pembiayaan yang diberikan dan tanggungan nasabah untuk membayar sesuai dengan kesepakatan tidak dapat terpenuhi, sehingga terjadi pembiayaan tidak lancar atau macet. (Madjid, 2018:97-98)

#### 5 Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli dengan tambahan keuntungan, dimana penjual memberi tahu harga beli diawal kemudian menentukan tambahan sebagai keuntungan. (Hakim, 2017:04)

#### 6 Griya

Griya merupakan pembiayaan untuk pengadaa rumah baru atau bekas dan juga pembiayaan untuk renovasi, dimana pada pembahasan ini produk griya menggunakan akad murabahah. (Nur, 2019:2)

#### 7 Bank syariah indonesia

Bank syariah indonesia (BSI) merupakan lembaga keuangan perbankan yang berbasis syariah, dimana dalam hukum yang digunakan BSI berlandaskan syariat islam

### **1.5 Manfaat penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yakni, sebagai berikut:

#### 1. Penulis

Berguna untuk menambah pengetahuan perihal proses dan prosedur pembiayaan Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Balung Jember, serta penulis dapat membandingkan teori yang telah didapat di perkuliahan dengan praktik dilapangan.

#### 2. Bagi pihak bank

Dengan hasil dari penelitian yang dihasilkan ini diharapkan dapat mempertahankan dan meningkatkan kinerja Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Balung Jember khususnya.

#### 3. Bagi universitas dan masyarakat

Hasil penelitian yang diperoleh diharapkan memberi kontribusi ilmu pengetahuan dan informasi serta menjadi salah satu referensi penelitian selanjutnya. Selain itu juga dapat memberi wawasan serta pengetahuan kepada masyarakat bagaimana prosedur, tatacara dan acua dalam melakukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI).

### **1.6 Ruang lingkup penelitian**

Pembiayaan perlu adanya analisa yang dilakukan guna untuk meminimalisir resiko yang akan datang dimasa mendatang. dalam analisis dan prosedur BSI KCP Balung menggunakan prinsip 5C. Serta dalam menangi pembiayaan bermasalah perlu ditangani sebaik dan secepat mungkin untuk mempercepat penyelesaian bermasalah yang terjadi pada nasabah dilakukan

dengan sengaja atau tidak sengaja. Dalam hal ini diharapkan dapat mampu ditangani secepat dan sedini mungkin untuk menghindari terjadinya pembiayaan macet dan mengakibatkan kerugian.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa:29)

Surah An-Nisa diatas menjelaskan bahwasanya kita sebagai sesama manusia terutamanya dengan sesama umat islam kita dilarang keras untuk memakan harta orang lain dan mengaambil hak orang lain, baik secara tidak langsung maupun tidak langsung. Selain itu, kita juga dilarang menipu karena hal itu sangat bertentangan dengan syariat islam. Dalam syariah islam memperbolehkan untuk melakukan transaksi jual beli atas dasar suka sama suka dari kedua belah pihak, namun barang yang diperjual belikan sesuai dengan hukum syariat islam, tidak menjual barang yang haram, seperti contoh jual beli yang halal yakni jual beli rumah (Griya) diperbolehkan.

Fokus dalam penelitian ini utnuk mengetahui bagaimana strategi pembiayaan BSI KCP Balung untuk mengurangi tingkat resiko dalam pembiayaan griya dan strategi bank syariah indonesia kantor cabang Balung jember menangani pembiayaan griya yang bermasalah.