

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Syariah adalah lembaga yang sangat penting dalam perkembangan perekonomian suatu negara. Hal ini dikarenakan fungsi utama dari perbankan itu sendiri sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*Financial intermediary function*)¹.

Bank syariah hadir dengan berbagai tujuan diantaranya yang pertama mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam khususnya bermuamalat dalam perbankan, kedua meningkatkan kualitas hidup umat, ketiga untuk menanggulangi masalah kemiskinan dan yang terakhir menjaga stabilitas ekonomi.² Salah satu fungsi pokok bank syariah yakni menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat, karena pembiayaan merupakan salah satu pendapatan utama bank syariah. Pembiayaan merupakan salah satu produk bank syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan baik untuk komersil maupun non komersil atau menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Sebelum bank syariah menyalurkan pembiayaan maka bank harus berhati-hati dalam menganalisa data dari calon nasabah untuk meminimalisir pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah. Dalam hal ini bank syariah harus menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati atau yang dikenal dengan *Prudential Banking Principal*, dan *Best Practices* yang harus diterapkan secara. Konsep kehati-hatian ini sangat perlu diimplementasikan untuk mengurangi risiko dimasa mendatang, sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah Ayat 92 yang berbunyi:

¹Trisandini P.Usanti,Abd.Shomad, 2003, *Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara,hal. 1.

²Kementrian Agama Republik Indonesia, 2003, *Buku Saku Perbankan Syariah*, Jakarta: hal. 45.

وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأَحْذَرُوا فَإِن تَوَلَّيْتُمْ فَأَعْلَمُوا أَنَّمَا عَلَيَّ

رَسُولَنَا الْبَلَّغُ الْمُبِينُ

Wa aṭī'ullahawaaṭī'urraṣūla waḥzarū, fa in tawallaitumfa'lamū annamā 'alā rasūlinalbalāḡulmubīn(u)

Artinya: “Dan taatlah kamu kepada Allah dan taatlah kamu kepada Rasul(Nya) dan berhati-hatilah. Jika kamu berpaling, maka ketahuilah bahwa sesungguhnya kewajiban Rasul Kami, hanyalah menyampaikan amanat Allah dengan terang”.³

Ayat diatas menjelaskan tentang kehati-hatian dalam segala sesuatu termasuk juga dalam berbisnis, karena konsep kehati-hatian sangat dianjurkan dalam ekonomi Islam. Pengertian pembiayaan atau *financing* merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syariah sebagaimana dalam konvensional disebut dengan kredit atau *lending*. Dalam kredit keuntungan berbasis pada bunga (*interest based*) sedangkan dalam pembiayaan berbasis pada keuntungan ril yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*)⁴.

Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi pendapatan yang berkelanjutan dan senantiasa berada dalam kualitas yang baik. Kualitas pembiayaan yang kurang baik atau bahkan memburuk, akan berdampak penurunan kinerja bank secara langsung seperti pendapatan dan laba yang diperoleh bank syariah. Penurunan pendapatan dan laba tersebut selanjutnya akan menurunkan kemampuan bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan lebih lanjut.⁵

Pembiayaan sangat dibutuhkan untuk perkembangan kebutuhan individu atau kelompok guna memperlancar usahanya. Salah satu bank syariah yang melakukan kegiatan pembiayaan di Indonesia adalah bank BNI Syariah KCP

³Departemen Agama Republik Indonesia. 2000, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Asy-Syifa'). Hal. 257

⁴Hermawan Kertajaya dan Muhammad Syakir Sula, 2006, *Syariah Marketing*, Bandung: PT. Mizan Pustaka, hal. 165.

⁵Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, hal. 2.

Gresik. Produk pembiayaan bank BNI Syariah yaitu pembiayaan dan penghimpunan dana menggunakan akad Murabahah dan Wakalah.

BNI Syariah memiliki beberapa produk pembiayaan menggunakan akad Murabahah dan Wakalah, yakni pembiayaan dan penghimpunan dana. Di BNI Syariah produk yang paling diminati adalah Griya iB Hasanah, produk Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, apartemen, dan lain-lain), dan membeli tanah kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar pada masing-masing calon nasabah.⁶

Produk Griya iB Hasanah merupakan salah satu produk unggulan yang paling banyak diminati oleh calon nasabah di BNIS KCP Gresik. Berikut adalah tabel penerimaan nasabah produk pembiayaan dengan menggunakan akad yang sama yaitu Murabahah, antara lain sebagai berikut:⁷

No.	Jenis Produk (Pembiayaan)	Daftar Jumlah Nasabah bulan Januari-Juni 2019
1.	Griya iB Hasanah	35 ter Accept 32 nasabah
2.	BNI Multiguna iB Hasanah	16 ter Accept 12 nasabah
3.	BNI OTO iB Hasanah	19 ter Accept 7 nasabah
4.	BNI emas iB Hasanah	5 ter Accept 2 nasabah
5.	Fleksi iB Hasanah Umroh	7 ter Accept 7 nasabah

Tabel 1.1 daftar hadir penerimaan nasabah di bank BNI Syariah KCP Gresik

Dapat ditarik kesimpulan dari tabel diatas bahwa Griya iB Hasanah adalah produk paling banyak peminatnya dikarenakan anggota masyarakat mempunyai harapan besar untuk memiliki hunian pribadi. Dapat dilihat dari buku register perusahaan PT. Bank BNI Syariah KCP Gresik, menunjukkan bahwa kenaikan nasabah setiap bulannya semakin bertambah dari pada produk pembiayaan lainnya meskipun menggunakan akad yang sama yaitu Murabahah. Murabahah merupakan produk finansial yang berbasis *ba'i* atau jual beli. Akad Murabahah adalah bagian terpenting dari jual beli dan produk Griya iB ini sangat

⁶PT Bank BNI Syariah.2012, Buku Pedoman Perusahaan, *Pembiayaan Kecil Buku II*, hal.1.

⁷ PT Bank BNI Syariah KCP Gresik. 2019. *Buku Register Pembiayaan Perusahaan*.

mendominasi pendapatan bank BNI Syariah dari pada produk pembiayaan lainnya. Pada mekanisme perjanjian akad Murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemilik barang. Setelah kepemilikan barang itu yuridis berada ditangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan margin atau keuntungan. Dalam hal ini nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemilik barang dan menyepakati berapa margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.⁸

Dalam pemberian produk pembiayaan Griya iB Hasanah, salah satu yang paling utama adalah adanya ketentuan besarnya nilai agunan atau jaminan dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Berdasarkan penilaian ini, bank dapat memperkirakan tinggi rendahnya risiko yang ditanggung. Kualitas pembiayaan yang kurang baik disebabkan oleh adanya risiko yang dihadapi nasabah yang menerima pembiayaan dan risiko yang terdapat pada Bank BNI Syariah sendiri. Risiko pembiayaan tidak mudah untuk diidentifikasi. Uraian diatas menunjukkan bahwa *Prudential Banking Principal* tidak diterapkan secara maksimal sehingga risiko pembiayaan macet sangat besar. Risiko ini harus diminimalisir agar bank dapat mempertahankan usahanya dan analisa bank terhadap calon nasabah sangat diperlukan.

Dalam hal ini manajemen risiko sangat diperlukan, terdapat berbagai tahap dalam proses manajemen risiko. Adapaun tahap dalam proses manajemen risiko yaitu identifikasi, pemantauan dan pengendalian.⁹ Sistem pengukuran risiko pembiayaan sepatutnya mempertimbangkan karakteristik setiap jenis transaksi risiko pembiayaan, kondisi keuangan debitur serta persyaratan dalam perjanjian pembiayaan seperti dalam jangka waktu dan tingkat *interest*, jangka waktu pembiayaan dikaitkan dengan perubahan potensial yang terjadi di pasar, aspek jaminan, agunan dan atau garansi, potensi terjadinya kegagalan membayar (*default*), baik berdasarkan hasil penilaian pendekatan konvensional maupun hasil penilaian pendekatan yang menggunakan proses pemeringkatan yang dilakukan

⁸Prof.Dr.Sutan Remy Sjahdeini, 2014, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, hal. 191.

⁹Veithzal Rivai, Rifki Ismail, *Islamic Risk Manajemen For Islamic Banking*, hal. 65.

secara intern (*internal risk rating*), dan kemampuan bank untuk menyerap potensi kegagalan (*default*).¹⁰

Hal penting dalam menghadapi risiko bank harus menerapkan kebijakan manajemen risiko yang bertujuan untuk memastikan risiko-risiko yang timbul dapat diidentifikasi, diukur, dikelola, dan dilaporkan yang pada akhirnya akan memberikan manfaat. Sebagaimana dalam Firman Allah SWT surah Al-Hadiid ayat 25 :

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيُقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ ﴿٢٥﴾

Laqad arsalnā rusulanā bilbayyināti waanzalnā ma'ahumulkitāba walmizāna liyaqūmannāsubilqist(i), waanzalnā ḥadīda fīhi ba'sun sya'dīduw wamanāfi'ulinnāsi waliya' lamallāhu mayyan ṣuruhū warusulahu bilghaib(i), innallahaqawīyyun 'azīz(un).

Artinya: “Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al-Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasul-Nya, walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Mahakuat lagi Maha perkasa”.¹¹

Menurut ayat diatas bank harus memperhatikan dengan sungguh-sungguh mengidentifikasi, mengontrol dan mengelola risiko tersebut. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap BNI Syariah KCP Gresik dengan mengambil judul **Analisis Penilaian Bank Terhadap Kelayakan Nasabah Pembiayaan Griya iB Hasanah Akad Murabahah di BNI Syariah KCP Gresik.**

¹⁰Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, hal. 970.

¹¹Departemen Agama Republik Indonesia. 2000, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Asy-Syifa'). Hal.1226.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah pada Bank BNI Syariah KCP Gresik ?
2. Apa ukuran yang dipakai dalam menilai kelayakan nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah Gresik?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah pada Bank BNI Syariah KCP Gresik.
2. Untuk memaparkan ukuran yang dipakai dalam menilai kelayakan nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah Gresik.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari tercapainya tujuan penulisan skripsi ini, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Manfaat bagi penulis
Hasil penelitian yang dilakukan penulis merupakan aplikasi ilmu yang diperoleh selama masa perkuliahan dan sebagai pengetahuan untuk mempermudah melakukan penelitian.
- b. Manfaat bagi peneliti lain
Sebagai rujukan untuk dijadikan bahan wacana bagi mahasiswa atau pihak lain yang memiliki ketertarikan pada hasil karya ini.
- c. Bagi lembaga Keuangan
Diharapkan sebagai bahan evaluasi yang sedang dijalani oleh suatu lembaga atau perbankan guna untuk mencapai tujuan yang diharapkan, dan sebagai tinjauan untuk meminimalisir risiko yang dihadapi jika mengambil keputusan.

d. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan perbandingan antara teori dan fakta yang terjadi di lapangan.

1.5 Batasan Penelitian

Dari beberapa permasalahan di atas, maka penulis membatasi ruang lingkup penelitian ini, yaitu pada :

1. Prosedur pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah KCP Gresik.
2. Menilai ukuran kelayakan nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah Gresik.





-Halaman ini sengaja dikosongkan-