

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Kelayakan Pembiayaan

1. Teori Asimetri Informasi

Asimetri informasi adalah situasi di mana satu pihak dalam suatu transaksi memiliki informasi yang lebih banyak atau lebih baik dibandingkan pihak lain. Dalam konteks perbankan syariah, hal ini sering terjadi antara bank dan nasabah. Pihak bank, sebagai lembaga keuangan, biasanya memiliki akses yang lebih luas terhadap informasi mengenai risiko dan kondisi pasar dibandingkan dengan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. Ketidakseimbangan informasi ini dapat menyebabkan kesulitan bagi bank dalam menilai potensi pengembalian dari nasabah dan mengidentifikasi risiko yang mungkin timbul. Konsep ini pertama kali diperkenalkan oleh George Akerlof dalam makalahnya *"The Market for Lemons"* pada tahun 1970, di mana ia menunjukkan bagaimana ketidakpastian informasi dapat menyebabkan kegagalan pasar.⁴⁴ Dalam konteks perbankan syariah, asimetri informasi dapat mengakibatkan bank kesulitan dalam membedakan antara nasabah yang memiliki potensi pengembalian yang baik dan yang berisiko tinggi, sehingga berpotensi merugikan bank dalam jangka panjang.

⁴⁴ George Akerlof, "The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism," *The Quarterly Journal of Economics* Vol. 84 No (1970).488.

Untuk mengatasi masalah yang ditimbulkan oleh asimetri informasi, teori *screening* menjadi sangat penting dalam dunia perbankan syariah. *Screening* adalah proses di mana bank berusaha memperoleh informasi lebih lanjut tentang nasabah agar dapat mengurangi ketidakpastian dan risiko yang terkait dengan pembiayaan. Dalam perbankan syariah, metode *screening* yang umum digunakan meliputi analisis kelayakan proyek, penilaian riwayat keuangan, dan pemeriksaan jaminan. Misalnya, bank syariah akan melakukan analisis mendalam terhadap rencana bisnis nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, memastikan bahwa proyek tersebut tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga memiliki potensi pengembalian yang baik. Dengan melakukan proses *screening* yang efektif, bank syariah dapat mengidentifikasi nasabah yang berkualitas dan meminimalkan risiko gagal bayar, sehingga menjaga keberlanjutan operasionalnya.⁴⁵

Interaksi antara teori asimetri informasi dan teori *screening* sangat relevan dalam konteks perbankan syariah. Ketika asimetri informasi tidak diatasi, bank dapat menghadapi masalah seperti seleksi buruk, di mana hanya nasabah yang memiliki risiko tinggi yang akan mengajukan pembiayaan, karena mereka lebih berisiko untuk tidak memenuhi kewajiban keuangan. Dalam situasi ini, bank syariah perlu menerapkan teknik

⁴⁵ A. Saifurrahman dan Kassim, “Mitigating Asymmetric Information to Enhance MSME Islamic Financial Inclusion by Islamic Banks in Indonesia,” *Qualitative Research in Financial Markets* Vol. 15 No (2023): 453–460.

screening yang cermat untuk mengurangi risiko tersebut dan memastikan bahwa mereka hanya berinvestasi dalam proyek yang dapat memberikan manfaat dan sesuai dengan prinsip syariah. Penerapan metode *screening* yang baik tidak hanya membantu dalam mengidentifikasi nasabah yang memiliki potensi pengembalian yang baik tetapi juga meningkatkan transparansi dan kepercayaan antara bank dan nasabah. Dengan demikian, kombinasi antara pemahaman mendalam tentang asimetri informasi dan penerapan teori *screening* yang efektif menjadi kunci untuk mencapai keberhasilan operasional dalam perbankan syariah. Hal ini juga berkontribusi pada pengembangan pasar perbankan syariah yang lebih sehat dan berkelanjutan, yang pada akhirnya dapat memberikan manfaat bagi perekonomian secara keseluruhan.⁴⁶

2. Teori Analisis Kelayakan Pembiayaan

Teori asimetri informasi dan *screening*, sebagaimana dikembangkan oleh Joseph E. Stiglitz dan Andrew Weiss (1981), menjadi pijakan utama dalam memahami risiko pembiayaan akibat ketidakseimbangan informasi antara pihak kreditur dan debitur, yang berpotensi menimbulkan *adverse selection* dan *moral hazard*. Proses *screening* yang mencakup penggalian dan analisis karakter, kapasitas, dan kondisi finansial calon debitur menjadi mekanisme mitigasi risiko yang penting. Temuan modern juga menunjukkan efektivitas pendekatan ini dalam meningkatkan inklusivitas keuangan; misalnya, dalam studi oleh Maria Oskarsdottir, kombinasi data

⁴⁶ *Ibid.*461-470.

tradisional dengan *big data* (termasuk pola panggilan telepon) memperbaiki performa model penilaian kredit dan memperluas akses finansial bagi masyarakat berpendapatan rendah.⁴⁷

Sejalan dengan pandangan tersebut, pendekatan praktis *5C of Credit* yang dipopulerkan oleh L.V. Chandler (1973) *meliputi Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition* menyempurnakan mekanisme *screening* dalam menilai kelayakan nasabah. Prinsip ini telah digunakan secara luas sebagai instrumen seleksi dalam pembiayaan syariah modern. Sebagai ilustrasi, studi Ekonomi Syariah menunjukkan bahwa penerapan 5C secara signifikan mempengaruhi kelancaran pembayaran dalam pembiayaan murabahah: penelitian Raply Rapiyudin dan Nabiela Rizki Alifa (2023) menemukan bahwa variabel *Character, Capacity, dan Condition* secara signifikan mempengaruhi kelancaran pelunasan pada KSPPS BMT.⁴⁸ Hal serupa juga terjadi di Bank Syariah Indonesia (BSI), dimana penerapan prinsip 5C+1S (*Sharia*) terbukti menurunkan rasio NPF, yang mencerminkan efektivitas strategi mitigasi risiko.⁴⁹

Dalam ranah keuangan syariah, teori kelayakan pembiayaan menurut Ismail (2011) memperkaya kerangka evaluasi dengan lima aspek utama diantaranya hukum, pasar, teknis, manajemen, dan keuangan yang

⁴⁷ Bart Baesens María Óskarsdóttir, Cristián Bravo, Carlos Sarraute, Jan Vanthienen, “The Value of Big Data for Credit Scoring: Enhancing Financial Inclusion Using Mobile Phone Data and Social Network Analytics,” *Cornell University* (2020): 26–39.

⁴⁸ Raply Rapiyudin dan Nabiela Rizki Alifa, “Murabahah Financing Repayment Optimization Through 5C Credit Analysis,” *Journal of Sharia Financial Management* Vol. 05 No (2024).

⁴⁹ Binti Nur Asiyah, dkk., “Penerapan Analisis Kelayakan Pembiayaan 5C+1S Untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI),” *IQTISADUNA* Vol.10 No. (2024).

memastikan bahwa pembiayaan tidak hanya aman secara finansial, tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini sejalan dengan praktik pada KPR subsidi FLPP, di mana penilaian kelayakan harus mempertimbangkan kehalalan akad dan keberlanjutan usaha. Dukungan empiris terhadap hal ini terlihat dalam riset Diah Krisnaningsih (2022) pada pembiayaan murabahah, di mana kombinasi standar 5C dengan pendekatan syariah terbukti meningkatkan kualitas kelayakan debitur.⁵⁰

B. Pengertian Analisis Kelayakan Pembiayaan

Analisis kelayakan pembiayaan merupakan tahapan sistematis yang dilakukan oleh bank syariah untuk mengumpulkan dan mengevaluasi berbagai informasi terkait calon nasabah, dengan tujuan menilai kelayakan permohonan pembiayaan yang diajukan. Melalui proses ini, bank syariah memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan didanai memenuhi kriteria kelayakan atau feasible. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), analisis diartikan sebagai suatu proses penyelidikan terhadap peristiwa, tindakan, atau aktivitas tertentu guna memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai kondisi yang sebenarnya. Sementara itu, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan dana, berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa bagi hasil.

⁵⁰ Diah Krisnaningsih,dkk, “Analisis Pembiayaan Murabahah Bank X Cabang Syariah Surabaya,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 08 No (2022).

Berdasarkan uraian tersebut, analisis pembiayaan dapat diartikan sebagai proses investigasi yang dilakukan untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai kondisi nasabah, khususnya terkait kemampuan dalam mengembalikan dana atau melakukan angsuran, sebelum bank memutuskan untuk menyalurkan pembiayaan baik dalam bentuk barang maupun uang.⁵¹

Analisis kelayakan pembiayaan memiliki tujuan utama untuk mengidentifikasi dan mengantisipasi kemauan (*willingness*) serta kemampuan (*ability*) debitur dalam memenuhi kewajiban pengembalian pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati antara bank dan debitur. Untuk memperoleh gambaran yang akurat mengenai kedua aspek tersebut, diperlukan analisis mendalam terhadap karakteristik pribadi debitur, kapasitas finansial, nilai dan kecukupan agunan, serta prospek usaha yang dijalankan oleh debitur. Pendekatan ini penting dalam memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikelola dengan baik dan risiko gagal bayar dapat diminimalisir.

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan utama untuk mendeteksi secara dini potensi gagal bayar (*default*) oleh nasabah. Proses analisis ini menjadi faktor krusial bagi bank syariah dalam pengambilan keputusan, apakah permohonan pembiayaan yang diajukan layak untuk disetujui atau harus ditolak. Dengan demikian, analisis pembiayaan berperan sebagai mekanisme pengendalian risiko yang esensial dalam menjaga kesehatan portofolio pembiayaan bank syariah.

Prinsip dasar yang menjadi acuan dalam evaluasi permohonan pembiayaan

⁵¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000).92.

oleh calon nasabah dikenal dengan istilah prinsip 5C, yang meliputi lima indikator utama yaitu *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition* (kondisi), dengan penjelasan sebagai berikut:

1. *Character*

Para ahli ekonomi memberikan berbagai definisi mengenai konsep *character* yang berkaitan dengan penilaian nasabah dalam konteks pembiayaan, diantaranya:

- a. Menurut Ismail, *character* mencerminkan sifat dan kepribadian calon debitur yang menjadi indikator penting dalam menilai integritas dan komitmen mereka. Oleh karena itu, bank perlu melakukan evaluasi mendalam terhadap karakter calon debitur untuk memastikan bahwa mereka memiliki niat dan kesungguhan dalam memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman hingga lunas. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi tingkat kepercayaan bank terhadap kemampuan dan kemauan nasabah dalam menjalankan tanggung jawab finansialnya secara konsisten.⁵²
- b. Menurut Teguh Pudjo Mulyono, *character* merupakan kumpulan sifat positif dan sikap kooperatif yang dimiliki seseorang, disertai dengan rasa tanggung jawab yang kuat baik dalam kehidupan pribadi, peran sosial sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan aktivitas usahanya. Sifat-sifat ini mencerminkan kedewasaan dan integritas yang

⁵² Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013).112.

menjadi dasar kepercayaan dalam hubungan bisnis.⁵³

- c. Maryanto Supriyono mendefinisikan *character* sebagai kualitas debitur yang harus menunjukkan itikad baik serta komitmen tinggi untuk memenuhi seluruh kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama antara debitur dan kreditur. Komitmen ini menjadi fondasi utama dalam menjaga hubungan kepercayaan dan kelancaran proses pembiayaan.⁵⁴

2. *Capacity*

Para ahli ekonomi memberikan berbagai pandangan mengenai *capacity* atau kemampuan calon debitur dalam konteks pembiayaan, diantaranya:

- a. Menurut Neni Sri Imaniaty, *capacity* merujuk pada kemampuan calon debitur yang dapat diprediksi untuk melunasi hutangnya tepat waktu..
- b. Ismail menjelaskan bahwa *capacity* adalah kemampuan finansial calon debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam pembiayaan; semakin baik kemampuan ini, maka kualitas pembiayaan yang diberikan juga semakin tinggi.
- c. Menurut Teguh Pudjo Mulyono memandang *capacity* sebagai penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam melunasi kewajiban yang timbul dari aktivitas usaha yang sedang atau akan dijalankan dan dibiayai oleh bank.

⁵³ Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 1996).11.

⁵⁴ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Andi offset, 2011).162.

d. Menurut Maryanto Supriyono, *capacity* adalah analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban dimasa sekarang maupun mendatang.⁵⁵

3. *Capital*

Modal atau kekayaan yang dimiliki oleh calon nasabah menjadi salah satu standar penting yang harus diperhatikan, terutama untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan dalam rangka pembangunan proyek kecil, usaha mikro, kecil, dan menengah. Dengan mengetahui besaran modal atau aset yang dimiliki oleh bisnis nasabah tersebut, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dapat memastikan bahwa terdapat sumber dana yang memadai untuk mendukung kelancaran pembiayaan di masa mendatang. Selain itu, BPRS juga dapat menggunakan laporan keuangan perusahaan sebagai acuan untuk menilai apakah kondisi keuangan nasabah cukup sehat dan layak untuk menerima pembiayaan. Pemantauan dan evaluasi modal ini sejalan dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mengatur kewajiban penyediaan modal minimum dan pemenuhan modal inti minimum bagi BPRS guna menjamin stabilitas dan keberlanjutan usaha secara bijaksana. Dengan demikian, modal yang kuat tidak hanya menjadi indikator kesehatan usaha nasabah, tetapi juga menjadi faktor penentu dalam pengambilan keputusan pembiayaan oleh BPRS.⁵⁶

⁵⁵ Mar'atu Solikhah, "Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun."

⁵⁶ Arif Rahman Siregar dan Nurul Inayah, "Penerapan 5C Pada Pembiayaan Dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah Do PT BPRS Puduarta Insani."542.

Menurut Tri Widiyono, *capital* atau modal merupakan aset yang dimiliki oleh debitur dan digunakan sebagai modal dalam menjalankan usahanya. Pengertian modal ini mencakup modal dasar, modal yang ditempatkan, serta modal yang telah disetor secara resmi. Selain itu, dalam konteks pemberian, modal juga meliputi sharing pemberian, yaitu jumlah dana tertentu yang wajib disediakan sendiri oleh debitur sebagai bagian dari kontribusinya terhadap objek kredit yang diajukan. Dengan demikian, modal tidak hanya mencerminkan kekayaan atau aset yang dimiliki, tetapi juga komitmen finansial debitur dalam pemberian tersebut, yang menjadi salah satu indikator penting bagi bank dalam menilai kelayakan dan risiko pemberian kredit.⁵⁷

4. *Collateral*

Standar keempat dalam proses pemberian adalah adanya jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pemberi pinjaman, dalam hal ini BPRS. Jaminan ini berfungsi sebagai bentuk perlindungan dan bukti tanggung jawab bagi BPRS apabila nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran pemberian yang telah disepakati. Secara ideal, nilai jaminan baik berupa aset material maupun non-material harus lebih besar dibandingkan jumlah dana yang diberikan oleh bank. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi risiko kredit macet dan memberikan keyakinan kepada bank bahwa dana yang disalurkan dapat diamankan melalui eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi. Dalam praktiknya, bank biasanya menilai nilai jaminan

⁵⁷ Mar'atu Solikhah, "Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun."

di bawah harga pasar sebagai bentuk konservatisme dan untuk mengantisipasi penyusutan nilai agunan. Jaminan ini juga berperan penting dalam menghindari praktik-praktik yang bertentangan dengan prinsip syariah seperti riba dan ijon, sekaligus menjadi instrumen utama dalam pengelolaan risiko pembiayaan di lembaga keuangan syariah.

5. Condition of economy

Kriteria terakhir dalam prinsip 5C adalah condition, yang mengacu pada kondisi ekonomi baik secara umum maupun khusus yang memengaruhi bisnis yang dijalankan oleh nasabah. Jika kondisi perekonomian secara makro sedang tidak stabil dan sektor usaha nasabah menunjukkan prospek yang kurang menjanjikan, maka pihak BPRS akan mempertimbangkan ulang pemberian pembiayaan tersebut. Hal ini dikarenakan ketidakpastian kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran di masa depan akibat situasi ekonomi yang tidak kondusif. Oleh karena itu, analisis terhadap kondisi ekonomi menjadi aspek penting dalam menilai risiko pembiayaan agar bank dapat meminimalkan potensi gagal bayar dan menjaga kesehatan portofolio pembiayaan.⁵⁸

Prinsip 5C dalam analisis pembiayaan terkadang dilengkapi dengan tambahan satu unsur lagi, yaitu 1C yang dikenal sebagai Constraint, yang mengacu pada hambatan-hambatan atau kendala yang berpotensi mengganggu kelancaran usaha nasabah. Dalam konteks perbankan syariah, penerapan prinsip 5C saja dianggap belum cukup karena karakteristik

⁵⁸ Arif Rahman Siregar dan Nurul Inayah, "Penerapan 5C Pada Pembiayaan Dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah Di PT BPRS Puduarta Insani."

operasionalnya yang berlandaskan nilai-nilai Islam. Oleh karena itu, bank syariah juga menambahkan aspek Amanah (kepercayaan), Kejujuran, dan Integritas nasabah sebagai bagian dari evaluasi menyeluruh terhadap calon penerima pembiayaan. Pendekatan ini dikenal sebagai prinsip 5C+1S, di mana “S” melambangkan prinsip syariah yang menekankan nilai-nilai moral dan etika dalam setiap transaksi pembiayaan. Dengan demikian, selain menilai karakter, kemampuan, modal, jaminan, kondisi ekonomi, dan hambatan usaha, bank syariah juga memastikan bahwa nasabah memiliki sifat kejujuran dan dapat dipercaya untuk menjalankan akad pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, istilah agunan digunakan untuk menggambarkan suatu bentuk jaminan tambahan yang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Agunan ini diserahkan oleh pemiliknya kepada bank syariah sebagai jaminan pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan. Dengan kata lain, agunan berfungsi sebagai alat pengaman bagi bank apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan.⁵⁹

C. Unsur-Unsur Pembiayaan

Dalam operasional perbankan syariah, pembiayaan memuat serangkaian elemen fundamental yang saling terkait dan memengaruhi efektivitas serta

⁵⁹ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep Dan Regulasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).193.

kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Elemen-elemen tersebut meliputi⁶⁰:

1. Lembaga Bank Syariah

Merupakan organisasi bisnis berbadan hukum yang berperan sebagai penyalur pembiayaan kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana untuk berbagai keperluan.

2. Mitra Usaha (Penerima Pembiayaan)

Merupakan pihak yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank syariah dengan tujuan menjalankan atau mengembangkan kegiatan usaha mereka.

3. Kepercayaan (*Trust*)

Aspek krusial dimana bank syariah memberikan kepercayaan kepada penerima pembiayaan bahwa mereka akan memenuhi kewajiban sesuai dengan akad yang telah disepakati. Kepercayaan didasarkan pada keyakinan akan kemampuan dan I'tikad baik mitra untuk mengelola dana secara amanah.

4. Perjanjian (Akad)

Merupakan kontrak atau perjanjian formal yang mengikat antara bank syariah dan nasabah atau mitra, yang merinci syarat, ketentuan, dan mekanisme pembiayaan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Akad menjadi landasan hukum yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁶¹

⁶⁰ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018).

⁶¹ Dede Arseyani Pratamasyar Dewi Lisdawati, Syaifullah Syaifullah, Rizki Ama Yu Yu Yulia, "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah : (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu).," *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah* Vol. 1 No.

5. Risiko (*Risk*)

Potensi kerugian yang mungkin timbul akibat kegagalan penerima pembiayaan dalam memenuhi kewajibannya, seperti pembayaran yang macet atau wanprestasi. Manajemen risiko sangat penting dalam operasional perbankan syariah untuk meminimalkan potensi kerugian.⁶²

6. Jangka Waktu (*Term*)

Periode waktu yang diberikan kepada nasabah untuk melunasi pembiayaan yang telah diterima dari bank syariah. Jangka waktu ini dapat bervariasi, mulai dari jangka pendek (kurang dari 1 tahun), jangka menengah (1-3 tahun), hingga jangka panjang (lebih dari 3 tahun), tergantung pada jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah..

7. Balas Jasa (*Return*)

Imbalan yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah sebagai kompensasi atas dana yang telah disalurkan. Bentuk balas jasa harus sesuai dengan prinsip syariah, seperti bagi hasil (*mudharabah* atau *musyarakah*), margin keuntungan (*murabahah*), atau ujrah (*ijarah*).⁶³

D. Manfaat Pembiayaan

Penyaluran pembiayaan oleh bank syariah kepada mitra usaha tidak hanya berdampak pada peningkatan kinerja internal bank, tetapi juga memberikan kontribusi signifikan bagi debitur, pemerintah, dan masyarakat luas⁶⁴, seperti:

(n.d.).22-23.

⁶² Imam Wahyudi,dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam* (Jakarta: Salemba Empat, 2013).90.

⁶³ *Ibid*.107.

⁶⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).303.

1. Manfaat Pembiayaan Bagi Bank

Dari sudut pandang bank syariah, keberhasilan penyaluran pembiayaan memungkinkan bank untuk terus mengembangkan dan memperluas jaringan operasionalnya. Dengan demikian, semakin banyak lapisan masyarakat yang dapat terjangkau oleh layanan perbankan syariah, yang pada gilirannya meningkatkan inklusi keuangan dan pemberdayaan ekonomi umat.

2. Manfaat Pembiayaan Bagi Debitur

Bagi debitur, pembiayaan syariah memberikan akses terhadap sumber daya yang diperlukan untuk meningkatkan produktivitas usaha dan pengadaan barang yang memadai. Hal ini berpotensi meningkatkan keuntungan dan memungkinkan debitur untuk mengembangkan bisnis mereka lebih lanjut.

3. Manfaat Pembiayaan Bagi Pemerintah

Pemerintah juga merasakan manfaat dari pembiayaan syariah, terutama dalam hal pembiayaan pembangunan negara. Selain itu, kontribusi sektor perbankan syariah terhadap penerimaan negara melalui pajak penghasilan (baik dari keuntungan bank maupun perusahaan) semakin memperkuat perekonomian nasional.

4. Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat Luas

- a. Penurunan tingkat pengangguran
- b. Peningkatan keamanan dan kenyamanan
- c. Pemberdayaan masyarakat.⁶⁵

⁶⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), 89.

E. Jenis-Jenis Pembiayaan

Perbankan syariah menawarkan berbagai jenis pembiayaan yang dapat diklasifikasikan berdasarkan berbagai kriteria, yang mencerminkan fleksibilitas dan adaptabilitas terhadap kebutuhan nasabah yang berbeda-beda, meliputi:

1. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Tujuan.

Dalam pembiayaan Bank Syariah ada beberapa pembiayaan dilihat dari tujuan dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

a. Pembiayaan yang berbasis jual beli

Ditujukan untuk kepemilikan barang, dengan mekanisme transaksi yang didasarkan pada prinsip jual beli . Keuntungan ditetapkan di awal dan menjadi bagian dari harga barang yang dijual.

b. Pembiayaan berbasis prinsip sewa

Ditujukan untuk mendapatkan manfaat atas suatu aset, dengan menggunakan prinsip sewa. Dalam hal ini, bank menyediakan aset dan nasabah membayar biaya sewa atas penggunaan aset tersebut.

c. Pembiayaan berbasis prinsip bagi hasil

Ditujukan untuk usaha kerjasama yang bertujuan memperoleh barang atau jasa, dengan menerapkan prinsip bagi hasil. Keuntungan bank ditentukan berdasarkan proporsi keuntungan usaha yang disepakati bersama.

Dalam dua kategori awal, margin keuntungan telah ditentukan sebelumnya dan diintegrasikan ke dalam harga jual produk atau jasa. Produk-produk ini termasuk dalam kategori transaksi berbasis jual beli, seperti

murabahah, salam, istishna, dan ijarah (sewa). Sementara itu, pada kategori ketiga, keuntungan bank ditentukan berdasarkan proporsi keuntungan usaha yang dihasilkan, sesuai dengan prinsip bagi hasil.⁶⁶

2. Pembiayaan dilihat dari jangka waktu

a. Pembiayaan Jangka Pendek

Jangka waktu maksimal satu tahun, umumnya digunakan untuk membiayai modal kerja perusahaan dengan siklus operasional tahunan.

b. Pembiayaan Jangka Menengah

Jangka waktu antara satu hingga tiga tahun, dapat digunakan untuk membiayai modal kerja, investasi, atau konsumsi.

c. Pembiayaan Jangka Panjang

Jangka waktu lebih dari tiga tahun, umumnya digunakan untuk membiayai investasi besar seperti pembelian gedung, pembangunan proyek, atau pengadaan mesin dan peralatan.⁶⁷

3. Pembiayaan berdasarkan akad jual beli

Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli terdiri dari⁶⁸:

a. *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli barang di mana bank (sebagai penjual) menyatakan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati dengan nasabah (sebagai pembeli).

⁶⁶ Dicki Hartanto, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain Konsep Umum Dan Syariah* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012).47.

⁶⁷ Moh. Asra dan Wilda Al-Hanun Arif Hariyanto, “Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Analisis Yuridis Peraturan Bank Indonesia,” *Jurnal Lisan Al-Hal* (2018).334.

⁶⁸ Januara Pahra, “Akad Salam Menurut Fatwa DSN MUI No. 05/DSNMUI/IV/2000,” *Al-Hiwalah* Vol. 1 No. (2022).

b. *Salam*

Salam adalah akad jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum tersedia pada saat transaksi, sehingga penyerahan barang dilakukan di kemudian hari, sementara pembayaran dilakukan di muka.

c. *Isthisna'*

Isthisna' adalah akad jual beli pesanan di mana pembayaran dapat dilakukan di muka secara tunai, angsuran, atau sataat pesanan selesai.

d. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil

Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha di mana satu pihak (pemilik modal) menyediakan seluruh modal, sementara pihak lain (pengelola) menjalankan usaha. Keuntungan dibagi bersadarkan nisbah yang disepakati, sementara kerugian ditanggung oleh pemilik modal.⁶⁹

b. *Musyarakah*

Musyarakah adalah akad kerjasama modal antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha. Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai dengan proporsi modal masing-masing pihak.⁷⁰

⁶⁹ T. Abrar Za, "Konsep Investasi (Al-Mudharabah): Perbandingan Teori Ekonomi Syariah Dan Konvensional," *Jurnal HEI EMA* Vol. 2 No. (2023).

⁷⁰ M. Ziqhri Anhar dan Muhammad Arif, "Penerapan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah," *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah* Vol. 4 No. (2022).

5. Pembiayaan dilihat dari Segi Jaminan

a. Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan pembiayaan yang didukung oleh jaminan (agunan) yang memadai, baik berupa jaminan perorangan, benda berwujud, maupun benda tidak berwujud.

b. Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan yang diberikan tanpa memerlukan jaminan, umumnya diberikan kepada perusahaan yang memiliki reputasi baik dan prospek yang menjanjikan.⁷¹

F. Metode Pembiayaan KPR Bersubsidi

1. *Ba'i Al-murabahah* (Jual Beli dengan Margin Keuntungan)

Akad *murabahah* merupakan perjanjian pembiayaan di mana bank syariah menegaskan harga beli suatu barang kepada pembeli (nasabah) dan pembeli setuju untuk membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan (*margin*) yang disepakati . Landasan syariah untuk *murabahah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang pembiayaan *al-tamwil bi'a al murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah. Fitur dan mekanisme akad tersebut sebagai berikut:

- Bank berperan sebagai penyedia modal dalam transaksi *murabahah* bersama nasabah.

⁷¹ Nailly Velayati, "Implementasi Pembiayaan Al-Qardh Pada Pelatihan Kewirausahaan," *Jurnal Qomaruddin Islamic Economy Magazine* No. 2 (2021).186-187.

- b. Bank memiliki kemampuan untuk membiayai sebagian dari harga pembelian barang (seperti rumah) yang telah disetujui spesifikasinya.
- c. Bank wajib menyiapkan dana guna merealisasikan pengadaan barang (rumah) yang dipesan oleh nasabah.
- d. Bank dapat memberikan potongan harga secara wajar tanpa harus dijanjikan sebelumnya.

Dalam akad pembiayaan KPR, terdapat rincian yang jelas tentang total angsuran, harga rumah, lokasi, tanggal jatuh tempo, jangka waktu, cicilan bulanan, dan denda keterlambatan. Sebagai contoh, bank membeli rumah dari pengembang seharga Rp80.000.000, menambahkan keuntungan Rp23.603.200, dan menjualnya kepada nasabah seharga Rp100.603.200. KPR Syariah menggunakan metode proporsional/flat, di mana persentase keuntungan dihitung dari pokok pinjaman.

2. Akad *Wakalah* (Perwakilan atau Pemberian Mandat)

Wakalah atau *wakilah* berarti menyerahkan, mendeklarasikan, atau memberikan mandat . Dalam konteks ini, wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang (pihak pertama) kepada orang lain (pihak kedua) dalam hal-hal yang diwakilkan . Pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa yang diberikan oleh pihak pertama. Dalam konteks KPR syariah, akad wakalah dapat digunakan dalam proses pembelian rumah oleh bank dari pengembang, di mana bank menunjuk nasabah sebagai wakil untuk melakukan pembelian rumah tersebut.⁷²

⁷² Wafiq Azizah, “Analisis Kelayakan Pembiayaan KPR Bersubsidi Pada BTN KCPS (Kantor Cabang Pembantu Syariah) Palu” (Universitas Islam Negeri Datokarama Palu, 2022).

G. FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program dukungan pembiayaan perumahan yang ditujukan khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang pengelolaannya berada di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini merupakan kebijakan strategis pemerintah yang dikeluarkan oleh Menteri PUPR dalam rangka mewujudkan target pembangunan sejuta unit rumah setiap tahunnya, dengan fokus pada peningkatan daya beli masyarakat terhadap rumah terjangkau. FLPP memberikan kemudahan akses pembiayaan perumahan melalui suku bunga rendah, uang muka ringan, dan tenor panjang, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah layak dengan cicilan yang terjangkau.

Dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, FLPP bertujuan memperluas akses kepemilikan rumah bagi MBR dengan syarat tertentu, seperti batas penghasilan maksimal dan kriteria kepemilikan sebelumnya. Program ini memungkinkan pemerintah memberikan fasilitas likuiditas kepada bank yang menyalurkan kredit bersubsidi kepada masyarakat yang memenuhi syarat, dengan pengawasan untuk memastikan efektivitas dan ketepatan sasaran program.⁷³

FLPP bekerja dengan cara nasabah mengajukan permohonan ke bank, lalu bank

⁷³ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, “Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)”. Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Kementerian PUPR.2023, <https://pu.go.id>, Diakses pada tanggal 10 Mei 2025 pukul 19:00.

menilai kemampuan bayar mereka. Pemerintah membantu bank dengan dana khusus agar bisa memberikan kredit murah. Karena itu, bunga KPR bisa ditekan maksimal 5%, uang muka hanya sekitar 1%, dan cicilan bisa sampai 20 tahun. Program ini berlaku untuk rumah tapak, rumah susun, maupun rumah swadaya sesuai harga yang ditetapkan pemerintah.

Secara keseluruhan, FLPP merupakan instrumen penting dalam kebijakan perumahan nasional yang membantu mengatasi keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah, mempercepat pemenuhan kebutuhan rumah layak, serta mendukung stabilitas dan likuiditas pasar pembiayaan perumahan di Indonesia.

Kelompok sasaran KPR Bersubsidi adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan batasan penghasilan tertentu. Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 menjelaskan persyaratan yang harus dipenuhi penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1):

1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP).
2. Berusia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun.
3. Belum memiliki rumah.
4. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah.
5. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) jika ada.
6. Memiliki Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.
7. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas yang ditetapkan dalam pasal 9 ayat

(1), dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh pejabat berwenang atau surat pernyataan penghasilan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan..⁷⁴

⁷⁴ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M Pasal 29, Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2019.