

BAB III
TINJAUAN EKONOMI ISLAM TENTANG PRINSIP 5C
DALAM PENYALURAN KREDIT

A. Pengertian Prinsip 5C

Menurut ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 2 dikemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian atau dikenal juga dengan *prudential banking* merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktek dunia perbankan di Indonesia. Prinsip 5C merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian, sehingga wajib diterapkan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kebijaksanaan pokok perkreditan, tata cara dan prosedur penilaian kualitas kredit, profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan.²⁷

Pada umumnya setiap bank melakukan penilaian 5C yaitu berbagai penilaian atas kondisi nasabah dan usahanya dengan berbagai aspek resiko atau yang lebih dikenal dengan identifikasi resiko yang mungkin timbul, disertai dengan penjelasan yang lengkap. Penilaian membantu manajemen dalam mengambil keputusan atas permohonan kredit.²⁸ Tujuan dari penerapan prinsip 5C adalah untuk menjaga keamanan, kesehatan, kestabilan sistem perbankan, peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku secara

²⁷Mudrajad Kuncoro, Suhardjono, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta:BPFE-YOGYAKARTA,2002), h. 245

²⁸Ade Arthesa, Edia Handiman, *Bank dan Lembaga keuangan Bukan Bank*, (Jakarta:PT Indeks kelompok Gramedia, 2006), h. 170

konsisten. Konsep tentang 5C ini tidak muncul dengan tiba-tiba, tetapi sebagai proses pemikiran yang melalui serangkaian pengamatan atas perkembangan kehidupan perbankan yang semakin dinamis dan kompleks.

Bank harus melakukan penilaian awal saat nasabah mengajukan permohonan kredit dengan berpedoman kepada prinsip 5C. Pemberian kredit/pembiayaan kepada seorang nasabah agar dapat dipertimbangkan, terlebih dahulu harus terpenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C. Kelima prinsip tersebut adalah:

a. *Character*

Yaitu sifat atau watak calon debitur merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha, dan bersedia melunasi utangnya pada waktu yang ditetapkan. Calon peminjam harus mempunyai reputasi yang baik.²⁹

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal alat yang digunakan untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah dapat dilakukan dengan cara antara lain:³⁰

- 1) Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- 2) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya;
- 3) Meminta *bank to bank information*;

²⁹ Rahmat Firdaus, Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: teori, masalah, kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*, (Bandung: ALFABETA, 2008) h. 81

³⁰ Veithzal rivai, Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006) h. 290

- 4) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada;
- 5) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi;
- 6) Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.

b. Capacity

Pihak bank harus mengetahui kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

Untuk mengetahui sampai dimana *Capacity* calon nasabah, bank dapat memperolehnya dengan berbagai cara, misalnya terhadap nasabah lama yang sudah dikenalnya, tentu tinggal melihat dokumen-dokumen, berkas-berkas, arsip dan catatan yang ada tentang pengalaman-pengalaman kredit yang telah dilakukan. Sementara dalam menghadapi calon nasabah baru yaitu dengan cara melihat riwayat hidup (biodata) termasuk pendidikan, kursus-kursus dan latihan yang pernah diikuti serta pengalaman kerja dimasa yang lalu. Serta melihat pada pembukuan atau laporan keuangan dari calon nasabah tersebut.

c. Capital

Capital adalah jumlah dana/modal yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit. Penilaian atas besarnya

modal sendiri merupakan hal yang penting mengingat kredit bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan. Modal sendiri juga diperlukan bank sebagai alat kesungguhan dan tanggung jawab nasabah dalam menjalankan usahanya.³¹

d. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban financial nasabah terhadap bank. Penilaian terhadap jaminan ini meliputi jenis lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Penilaian terhadap *Collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi sebagai berikut:

- 1) Segi ekonomis, yaitu ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- 2) Segi yuridis, yaitu apakah jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan.

Agunan yang dianggap paling aman adalah agunan setara uang tunai, yaitu setoran jaminan giro, tabungan, atau deposito pada bank yang mempunyai pinjaman. Sedangkan agunan yang paling umum diserahkan debitur adalah tanah dan bangunan.³²

³¹ *Ibid.*

³² Ferry N Idroes, Sugiarto, *Manajemen Resiko perbankan: Dalam Konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), h. 98

e. *Condition of Economy*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor ekonomi masing-masing. Apakah usaha dari calon nasabah tersebut bisa bertahan apabila terkena dampak dari inflasi yang tidak dapat dihindarkan oleh semua sektor ekonomi. Pengambilan keputusan yang baik harus dilakukan secara cermat dalam melakukan penilaian kredit sedetail mungkin untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Untuk mendapat gambaran mengenai kondisi ekonomi perlu diadakan penelitian mengenai hal-hal antara lain:

- 1) Peraturan-peraturan pemerintah;
- 2) Situasi politik dan perekonomian dunia;
- 3) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

Maksud dari penilaian permohonan kredit adalah untuk meletakkan kepercayaan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari seperti kegagalan usaha debitur dan kemacetan total kreditnya, sehingga baik pihak bank maupun para nasabah dalam melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak merugikan kepada salah satu pihak.

B. Landasan Hukum Prinsip 5C

Landasan ditetapkan prinsip 5C tertuang dalam QS. Al-Hujarat (49):6)



C. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Kredit

a. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin yaitu "*credere*" yang mempunyai arti percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit.³⁵ Menurut ismail dalam bukunya *manajemen perbankan dari teori menuju aplikasi* mengatakan "Dasar dari kredit adalah kepercayaan".³⁶ Pengertian kredit ini kemudian berkembang dalam kehidupan sehari-hari dengan definisi yang lebih luas.

Menurut UU perbankan No. 10 Tahun 1998:

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan."

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut:³⁷

1) Kepercayaan

³⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012) cet. 10. H. 112

³⁶ Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010) h.93

³⁷ Kasmir, *op.cit.*, h. 74

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa akan datang.

2) Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit.

3) Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4) Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit.

5) Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga.

Jadi dapat diambil suatu kesimpulan bahwa kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah adalah penyaluran dana yang disimpan oleh masyarakat dibank kemudian bank menyalurkan kembali pada masyarakat yang membutuhkannya dengan imbalan jasa berbentuk bunga pada bank konvensional dan bagi hasil

pada bank syari'ah dengan resiko-resiko tertentu guna mencapai tujuan pemberian kredit.³⁸

b. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan dan fungsi tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.³⁹ Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:

1) Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

2) Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja untuk dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3) Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2012), h. 116

Kemudian disamping tujuan diatas suatu fasilitas kredit mengandung suatu fungsi secara luas. Fungsi kredit secara luas antara lain:⁴⁰

- 1) Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang, dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.
- 2) Untuk Meningkatkan Peredaran dan Lalu lintas Uang, dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga, suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
- 3) Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang
- 4) Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.
- 5) Meningkatkan Peredaran Barang, kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.
- 6) Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi, dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh

⁴⁰ Veithzal Rivai, Sofyan Basir, Sarwono Sudarto, Arifiandy Permata, Veithzal, *Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), ed.1, cet. 1, h. 200

masyarakat. Dapat pula kredit membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

- 7) Untuk Meningkatkan Gairah Usaha, bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas-pas an.
- 8) Untuk Meningkatkan Pemerataan, semakin banyak kredit yang disalurkan maka akan semakin baik, terutama dalam meningkatkan pendapatan.
- 9) Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional, dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerjasama dibidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

c. Jenis-jenis Kredit

Jenis kredit dibedakan menurut kegunaan, tujuan, jangka waktu, jaminan, dan sektor usaha adalah sebagai berikut:⁴¹

1) Sudut kegunaan, kredit dibedakan atas:

a) Kredit investasi

Merupakan kredit jangka panjang yang digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik atau untuk keperluan rehabilitas. (misalnya: membeli mesin, membangun gedung, dan sebagainya)

⁴¹ Kasmir, *Op Cit*, h. 120

b) Kredit modal kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. (misalnya: membeli bahan baku atau bahan pembantu, membayar gaji, dsb)

2) Sudut tujuannya, kredit dibedakan atas:

a) Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk kepentingan usaha atau produksi dan investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang dan jasa.

b) Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. (untuk memenuhi kebutuhan akan barang-barang yang habis dipakai, baik yang tidak tahan lama maupun yang tahan lama.

3) Sudut jangka waktu, kredit dibedakan atas:

a) Kredit jangka pendek

Kredit yang jangka waktunya kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b) Kredit jangka menengah

Kredit yang jangka waktunya berkisar antara satu tahun sampai tiga tahun, biasanya digunakan sebagai investasi.

c) Kredit jangka panjang

Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang karena jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun.

4) Sudut jaminan, kredit dibedakan atas:

a) Kredit dengan jaminan

Yaitu kredit yang menggunakan jaminan harta tetap (tanah, rumah, gedung, dan lain-lain), ataupun yang tidak tetap (sepeda motor, mobil, emas, mesin, barang dagangan, surat-surat berharga).

b) Kredit tanpa jaminan atau agunan

Disebut kredit kelayakan usaha. Penyerahan persediaan barang sebagai agunan dilakukan dengan asas kepercayaan, sehingga barang itu sendiri tetap berada dalam perusahaan.

5) Sudut sektor Usaha, kredit dibedakan atas:

a) Kredit pertanian, perkebunan, industri, perdagangan, pariwisata, pendidikan (pembangunan prasarana gedung, kamar mandi)

b) Kredit profesi (guru, dosen, pengacara, dokter)

c) Kredit perumahan, dan lain-lain.

d. Analisis kredit

Setiap pengajuan kredit kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis kredit terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan kreditnya disetujui atau ditolak. Proses analisis kredit mempunyai tujuan utama yang

paling hakiki yaitu agar bank membuat suatu keputusan kredit yang baik dan benar, sehingga terhindar dari keputusan kredit yang keliru yang menyebabkan kredit bermasalah.⁴²

Analisis kredit adalah penelitian yang dilakukan oleh *account officer* terhadap kelayakan perusahaan, kelayak usaha nasabah, kebutuhan kredit, kemampuan menghasilkan laba, sumber pelunasan kredit, serta jaminan yang tersedia untuk meng-*cover* permohonan kredit.⁴³ Dengan adanya analisis kredit ini dapat dicegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh calon debitur. *Default* adalah kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang diterimanya. Salah satu cara yang digunakan dalam melakukan analisis kredit adalah prinsip 5C.

e. Proses Pemberian Kredit

Proses pemberian kredit merupakan suatu cara untuk mengatur tahapan atau langkah langkah dalam mendapatkan data-data dari calon debitur yang diperlukan dalam pemberian fasilitas kredit. Sebelum menerima pengajuan kredit dari debitur, para kreditur harus berusaha mengumpulkan data debitur, baik melalui data langsung dari debitur sendiri maupun yang diperoleh melalui wawancara dengan berbagai pihak, dan *investigasi* terhadap aspek-aspek penunjang lainnya.

f. Kualitas Kredit

⁴² Maryanto Suproyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2011), h.

⁴³ Veithzal riva'i , dkk, *Op Cit*, Ed. 1, cet.2, h. 217

Kredit bank menurut kualitasnya didasarkan atas resiko kemungkinan menurut bank terhadap kondisi dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bunga, mengangsur serta melunasi pinjamannya kepada bank. Unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran bunga, pembayaran angsuran, maupun pelunasan pokok pinjaman.kriterianya sebagai berikut:⁴⁴

1) Kredit Lancar (*Pass*)

Kredit dikategorikan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Pembayaran angsurandan atau bunga tepat waktu,
- b) Memiliki mutasi rekening yang aktif,
- c) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai
(*cashcollateral*)

2) Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Kredit digolongkan pada kredit perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari;
- b) Kadang-kadang terjadi cerukan;
- c) Mutasi rekening relative aktif
- d) Jarang terjadi pelanggaran

⁴⁴ *Ibid.*

e) Didukung oleh pinjaman baru

3) Kurang Lancar (*Substandard*)

Kredit yang digolongkan pada kredit kurang lancar apabila memenuhi kriteria:

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari;
- b) Sering terjadi cerukan;
- c) Frekuensi mutasi rekening relative rendah;
- d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
- e) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi oleh debitur;
- f) Dokumentasi pinjaman yang lemah

4) Diragukan (*Doubtful*)

Kredit yang digolongkan pada kredit diragukan apabila memenuhi kriteria:

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari;
- b) Terjadi cerukan yang bersifatpermanen;
- c) Terjadi wansprestasi lebih dari 180 hari;
- d) Terjadi kapitalisasi bunga;
- e) Dokumentasi yang hukum lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5) Macet (*Loss*)

Kredit yang digolongkan pada kredit macet apabila memenuhi kriteria:

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari;
- b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- c) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

g. Kredit Bermasalah

Secara umum pengertian kredit bermasalah adalah semua kredit yang mengandung resiko tinggi. Atau, kredit bermasalah adalah kredit-kredit yang mengandung kelemahan atau tidak memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan oleh bank. Ada beberapa definisi tentang kredit bermasalah diantaranya:

- 1) Jumlah pembiayaan yang tergolong non lancar dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet menurut ketentuan Bank Indonesia tentang kualitas aktiva produktif.⁴⁵
- 2) Menurut Gatot supramono, suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan pada bank tepat pada waktunya.⁴⁶
- 3) Menurut Widjanarto, kredit bermasalah adalah kredit yang tidak dapat atau berpotensi untuk tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui dan ditetapkan bersama

⁴⁵ Muhammad, *Bank Syariah*, (Yogyakarta:PT. Graha Ilmu, 2005), h. 87

⁴⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta:Djambatan, 1996), h. 131

secara tiba-tiba tanpa menunjukkan tanda-tanda atau gejala-gejala terlebih dahulu.⁴⁷

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah adalah kredit yang mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban terhadap bank sesuai kesepakatan antara pihak bank dan nasabah sehingga terdapat tunggakan kredit.

h. Kredit dalam Ekonomi Islam

Dalam Ekonomi Islam kredit dikenal dengan pembiayaan, sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan syariah pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan Musyarakah;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- 3) Transaksaksi jual beli dalam bentuk murabahah, salam, dan istishna’;
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh;
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa⁴⁸

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan pada bank syariah terbagi atas beberapa jenis. Secara umum ada 3 jenis dasar transaksi pembiayaan pada bank syari’ah yaitu:

⁴⁷ Widjanarto, *Solusi Hukum dalam Mengatasi Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Info bank,1997), h. 41

⁴⁸ Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 Bab I pasal 1 tentang Perbankan Syariah

dana dan pihak lainnya menyediakan tenaga atau keahlian. Syafi'i Antonio mendefinisikan mudharabah sebagai suatu akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan seluruh kebutuhan modal, sedangkan pihak lainnya sebagai pengelola. Keuntungan usaha yang diperoleh akan dibagikan berdasarkan perjanjian atau kesepakatan. Sebaliknya apabila usaha mengalami kerugian bukan karena kesalahan atau kelalaian pengelola, kerugian tersebut merupakan tanggung jawab pemilik modal.⁵¹

Firman Allah dalam al-Qur'an surat An-Nisaa'(4): 29



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu (QS. An-Nisaa'(4):29)⁵²

2. Sewa Menyewa

Dalam Islam sewa menyewa ini dibedakan atas dua bentuk yaitu : al-Ijarah dan al-Ijarah Muntahiya Bittamlik.

a. Al-Ijarah

Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa dengan membayar sewa tertentu untuk jangka

⁵¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op Cit*, h. 95

⁵² Depatemen Agama RI, *Op Cit*, h. 83

waktu tertentu tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.

Dari Abdillah ibnu Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda:

: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَأَ عَرَفُهُ. (رواه بيهقي)

Dari Abdillah Ibn Umar berkata, Rasulullah Saw bersabda: Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering,” (HR. Baihaqiy)⁵³

b. Al-Ijarah Muntahiya Bittamlik

Adalah kombinasi antara jual beli dan sewa menyewa suatu barang antara bank dan nasabah diberi hak untuk membeli atau memiliki objek sewa pada akhir akad. Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam ijarah muntahiya bittamlik dapat dilakukan dengan:⁵⁴

- 1) Hibah
- 2) Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan
- 3) Penjualan pada masa akhir sewa dengan pembayaran tertentu disepakati pada awal
- 4) Penjualan secara bertahap sebesar harga yang disepakati dalam akad.

⁵³ Abu Bakar Ahmad Ibn Husein ibn ‘Ali Al-Baihaqiy, *Sunan Al-Baihaqiy*, (Pakistan: Jamiah Dirasat al-Islamiyah, 1989), juz 2, h. 321

⁵⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), h.

3. Jual beli

Prinsip jual beli dalam bank syari'ah ada 3 jenis yang banyak dikembangkan oleh perbankan syari'ah dalam kegiatan pembiayaan modal kerja dan investasi yaitu:

a. Bai' al-Murabahah

Bai'al-Murabahah pada dasarnya adalah menjual sesuatu dengan harga modal dengan tambahan untuk sejumlah yang disetujui.⁵⁵ Untuk memenuhi kebutuhan barang oleh nasabahnya, bank membeli barang dari supplier sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan atau dibutuhkan oleh nasabah, kemudian bank menjual kembali barang tersebut dengan memperoleh margin keuntungan yang disepakati. Nasabah sebagai pembeli dalam hal ini dapat memilih jenis transaksi tunai, cicilan, dan tanggungan.

Sebagaimana firman Allah dalam Al-Qur'an surat QS. Al-Baqarah(2):275



Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah:275)⁵⁶

b. Bai' As-Salam

Bai'as-salam adalah pembelian barang yang penyerahannya dilakukan kemudian hari sedangkan pembayarannya dilaksanakan

⁵⁵ Veithzal Rivai, Arviayani Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsef, dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010) Ed. 1, Cet. 1, h. 389

⁵⁶ Depatemen Agama RI, *Op Cit*, h. 47

dimuka. Bai' as-salam dalam perbankan biasanya diaplikasikan pada pembiayaan berjangka pendek untuk produksi akribisnis atau hasil pertanian atau industri lainnya. Barang yang dibeli harus diketahui secara jelas jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlahnya. Harga jual disepakati harus dicantumkan dalam akad dan tidak boleh berubah selama berlaku akad.

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW. Datang ke Madinah dimana penduduknya melakukan *salaf* (salam) dalam buah-buahan (untuk jangka waktu) satu, dua, dan tiga tahun Beliau berkata:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ كَثِيرٍ، عَنْ أَبِي الْمَنْهَالِ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ
()

Dari Abdillah Ibn Katsir, dari Abi Minhali, dari Ibn Abbas berkata: Barang siapa yang melakukan *salaf* (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui (HR. Bukhari).⁵⁷

c. Bai' Al-Istishna

Bai' al-istishna pada dasarnya merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang dengan pembayaran dimuka, baik dilakukan dengan cara tunai, cicil, atau ditangguhkan. Untuk melakukan skim bai' Istishna kontrak dilakukan ditempat pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Dimana waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari. Allah berfirman dalam Al-Qur'an QS. Al-Baqarah(2): 282

⁵⁷Muhammad Ibn Ismail al-Bukhariy, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar Ibni Katsir, 1987), juz 2, h. 781



Artinya: Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya (QS. Al-Baqarah(2): 282)⁵⁸

4. Pinjam Meminjam (Qardh)

Bank Indonesia mendefenisikan al-Qardh sebagai penyediaan dana atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau cicilan dalam waktu tertentu. Sedangkan Amir Machmud dan Rukmana mendefenisikan Qardh sebagai pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih dan diminta kembali.⁵⁹

Firman Allah dalam Al-Qur'an QS. Al-Hadiid(57):11



Artinya: Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang banyak.(QS. Al-Hadiid(57): 11)⁶⁰

2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Kredit pemilikan Rumah (KPR)

⁵⁸ Departemen Agama RI, *Op Cit*, h.48

⁵⁹ Amir Machmud, Rukmana, *Bank Syari'ah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, (Jakarta:Erlangga:2010), h.28

⁶⁰ Depatemen Agama RI, *Op Cit*, h. 538

Pengertian KPR secara istilah adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang dipergunakan untuk pembiayaan.⁶¹

- 1) Pembelian rumah baru (dari developer atau perorangan)
- 2) Pembelian rumah bekas (Second)
- 3) Pembelian Ruko/Rukan
- 4) Pembelian Apartemen baru/bekas
- 5) Renovasi rumah
- 6) Konstruksi (pembangunan rumah, ruko, rukan)
- 7) Renovasi (rumah, ruko, rukan, apartemen)
- 8) Dan lain-lain

Komponen utama KPR adalah sebagai berikut:⁶²

- 1) Kreditur KPR
- 2) Debitur KPR
- 3) Objek KPR
- 4) Jangka waktu KPR

b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam

⁶¹ Maryanto Suproyono, *Op.cit.*, h. 124

⁶² *Ibid.*

rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Kredit Pemilikan Rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun.⁶³ Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

1) Tujuan KPR bersubsidi

KPR bersubsidi bertujuan untuk memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal atau rumah hunian dengan mudah, Pemberian subsidi disini sejalan dengan konsep ekonomi Islam bahwa negara bertanggung jawab atas seluruh pemenuhan kebutuhan asasi warga negaranya. Kebutuhan mendasar yang wajib dipenuhi dalam perspektif Islam adalah kebutuhan akan sandang pangan, papan (perumahan), kesehatan dan pendidikan.⁶⁴

⁶³ www.BTN.co.id_kpr-bersubsidi.aspx.htm, di akses tanggal 22-04-2015, jam 12:30

⁶⁴ M. Sholahuddin, *Asas asasi Ekonomi Islam*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2007), h.

Syarat dan ketentuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi berbeda dengan kredit rumah biasa (non subsidi pemerintah), ada beberapa ketentuan yang harus di jalankan oleh developer selaku pembuat rumah masyarakat sebagai calon pembeli rumah bersubsidi. Adapun syarat dan ketentuan kredit rumah bersubsidi di antaranya luas bangunan merupakan tipe 36, harga rumah dikelompokkan berdasarkan wilayah dan DP minimum 10% (Sepuluh persen) dari harga rumah.

- 2) Ketentuan kredit rumah bersubsidi
 - a) Suku bunga KPR: 5 % flat selama jangka waktu kredit
 - b) Tujuan pemberian kredit rumah bersubsidi: Pembelian rumah sejahtera baru.
 - c) Objek pembiayaan: Rumah
 - d) Maksimal kredit: 90% dari harga jual
 - e) Maksimal harga rumah tergantung pada wilayah.
 - f) Usia debitur: Minimal 21 tahun atau sudah menikah
 - g) Untuk pegawai pada saat usia 55 tahun kredit harus lunas
 - h) Untuk PNS, TNI, POLRI, BUMN, BHMN, BUMD kredit harus lunas saat usia pensiun.
 - i) Jaminan: SHM/SHGB Tanah dan Bangunan
 - j) Uang muka: Minimal 10%
 - k) Jangka Waktu: Maksimal 20 tahun

1) Asuransi: Bebas biaya asuransi jiwa dan kebakaran⁶⁵

Berdasarkan peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat pasal 7 ayat 1 kelompok sasaran KPR bersubsidi harus memenuhi syarat sebagai berikut: ⁶⁶

- 1) Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat;
- 2) Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;
- 3) Memiliki Nomor Pemilikan Wajib Pajak;
- 4) Menyerahkan fotocopy (SPT) tahunan PPh atau surat pernyataan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan dalam peraturan menteri.

D. Prinsip 5C dalam Ekonomi Islam

Islam sebagai sebuah agama yang mengatur segala aspek kehidupan mempunyai cara untuk berekonomi. Ilmu ekonomi Islam sebagai ilmu tentang hukum-hukum syariat aplikatif yang diambil dari dalil-dalil terperinci terkait dengan mencari, membelanjakan, dan cara-cara membelanjakan harta. Tujuan ekonomi Islam adalah bahwa setiap kegiatan manusia didasarkan pada pengabdian kepada Allah dan dalam rangka melaksanakan tugas dari Allah.⁶⁷

⁶⁵<http://www.kreditkonsumer.com/syarat-dan-ketentuan-kredit-rumah-bersubsidi>, diakses pada tanggal 22-04-2015, jam 12:12

⁶⁶Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Pasal 7 ayat 1

⁶⁷ Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2007) h.11-12

Bagunan ekonomi Islam terdiri atas lima nilai universal yakni: tauhid (keimanan), 'adl (keadilan), nubuwwah (kenabian), khilafah (pemerintahan), dan ma'ad (hasil). Kelima nilai ini menjadi dasar inspirasi untuk menyusun teori ekonomi Islam. Konsep nubuwwah disini berkaitan dengan *character* dalam analisis 5C. Nubuwwah (kenabian) merupakan suatu bimbingan yang datang dari Allah melalui Nabi dan Rasul untuk mengajarkan kepada manusia bagaimana hidup yang baik dan benar didunia. Fungsi rasul adalah untuk menjadi teladan bagi manusia dengan diturunkannya Nabi Muhammad Saw dengan sifat-sifatnya yang harus diteladani oleh manusia dan para pelaku ekonomi, adalah sebagai berikut:⁶⁸

1. Sidiq

Sifat sidiq (benar dan jujur) harus menjadi visi hidup setiap muslim karena hidup kita berasal dari Yang Maha Benar, sifat benar dan jujur merupakan suatu sifat yang wajib dimiliki oleh seseorang ketika diberi kepercayaan.

2. Amanah

Amanah (tanggung jawab, dapat dipercaya, kredibilitas) menjadi misi hidup setiap muslim. Menepati amanat yang dipikulkan kepadanya, sikap ini menunjukkan kredibilitas yang tinggi dan sikap penuh tanggung jawab pada setiap individu muslim. Prinsip tanggung jawab individu disebut dalam banyak konteks dan peristiwa dalam sumber-sumber Islam.

⁶⁸ *Ibid.*

3. Fathonah

Sifat fathonah (kecerdikan, kebijaksanaan, kredibilitas) dapat dipakai sebagai strategi hidup seorang muslim. Implikasi ekonomi dan bisnis dalam sifat ini adalah bahwa segala aktifitas dilakukan dengan ilmu, kecerdasan dan optimalisasi semua potensi akal yang ada untuk mencapai tujuan.⁶⁹

4. Tabligh

Sifat tabligh (komunikasi, keterbukaan, pemasaran). Kegiatan ekonomi dan bisnis manusia harus mengacu pada prinsip-prinsip yang telah diajarkan oleh Nabi dan Rasul. Prinsip ini akan melahirkan sikap profesional terhadap pemecahan masalah-masalah manusia. Bila ada hal yang tidak dapat dipahami oleh manusia dengan akalnya, maka menjadi tugas manusia untuk terus berusaha menemukan kebenaran dengan cara apapun.⁷⁰

Dalam konsep *Capacity*, yaitu kemampuan seseorang dalam membayar hutang. Dalam sebuah hadist dijelaskan bahwa haram bagi seseorang mengambil harta orang lain (berhutang) namun dia tidak memiliki niat, motivasi, dan usaha untuk mengembalikannya.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ أَدَاءَهَا أَدَّى اللَّهُ عَنْهُ وَمَنْ أَخَذَ يُرِيدُ إِثْلًا فَهَا أَنْتَلَقَهُ اللَّهُ ()

Dari Abi Hurairah semoga Allah meridoi, Dari Nabi Saw bersabda: Siapa yang mengambil harta manusia (berhutang) disertai maksud akan membayarnya maka Allah akan membayarkannya untuknya, sebaliknya

⁶⁹ *Ibid*

⁷⁰ *Ibid*

siapa yang mengambilnya dengan maksud merusaknya (merugikannya) maka Allah akan merusak orang itu”. (HR. Bukhari)⁷¹

Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa membayar hutang adalah kewajiban bagi setiap yang berhutang. Dan tidak dibenarkan bagi orang yang mampu untuk menunda dalam membayar hutangnya. Islam menganjurkan untuk memberikan kemudahan yang berhutang untuk memberikan tangguh bagi yang kesusahan serta menghapuskannya. Jika seorang debitur tidak menunaikan kewajibannya padahal ia sanggup untuk membayarnya maka Allah akan mengambil haknya. Adapun orang yang tidak sanggup membayar hutang maka semoga Allah mengampuninya.⁷²

Konsep *Capital* dalam Islam, secara bahasa (arab) modal atau harta disebut al-amal, secara harfiah al-mal (harta) adalah segala sesuatu yang engkau punya. Adapun dalam istilah syar’i harta diartikan sebagai sesuatu yang dimanfaatkan dalam perkara yang legal menurut hukum Islam seperti bisnis, pinjaman, konsumsi, dan hibah (pemberian). Islam mewajibkan setiap muslim, khususnya yang memiliki tanggungan untuk bekerja, bekerja merupakan suatu pokok yang memungkinkan manusia memiliki kekayaan. Rasulullah Saw bersabda tentang pentingnya modal yang artinya “tidak boleh iri selain kepada dua perkara yaitu: orang yang hartanya digunakan untuk jalan kebenaran dan orang yang ilmu pengetahuannya diamalkan kepada orang lain”.

⁷¹ Muhammad Ibn Ismail Al-Bukhariy, *Shahih al-Bukhariy*, (Beirut: Dar Ibni Katsir, 1987) juz 2, h. 517

⁷² Koneksi-indonesia.org/2014/hutang-piutang-dalam-Alqur'an/ di akses tanggal 11-09-2015, jam 00:02

Konsep *collateral* atau jaminan dalam ekonomi Islam sama dengan Rahn. Secara bahasa merupakan masdar dari rahana-yarhanu-rahnan. Juga berarti sebagai al-habs (penahanan). Secara syar'i, ar-rahn (agunan) adalah harta yang dijadikan jaminan hutang (pinjaman). Ar-Rahn disyari'at kan dalam Islam Allah SWT. berfirman dalam QS. Al-Baqarah (2):283

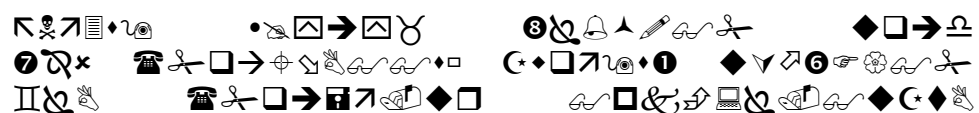


Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang. (QS. Al-Baqarah (2):283)⁷³

Dari ayat tersebut dijelaskan barang tanggungan itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai. Jaminan merupakan salah satu ajaran Islam. Jaminan pada hakikatnya usaha untuk memberikan kenyamanan dan keamanan bagi semua orang yang melakukan transaksi.

Konsep *condition of economy* atau kondisi ekonomi nasabah. Dalam Islam seorang pebisnis wajib untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Firman Allah dalam QS. Al-Mulk (67):15



⁷³ Departemen Agama RI, al-Qur'an dan Terjemahnya, Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009, h. 49

