BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank

Pada awalnya bank dikenal sebagai tempat menukar uang atau meja tempat menukarkan uang. Kemudian pengertian bank berkembang menjadi tempat penyimpanan uang dan seterusnya.

Menurut Kasmir (2004), bank merupakan lembaga keuangan atau perusahaan yang bergerak dibidang keuangan. Sebagai lembaga keuangan bank menyediakan berbagai jasa keuangan. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan masalah yang bergerak dibidang keuangan. Tiga kegiatan utama bank yaitu :

1. Menghimpun dana (funding) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dimana dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpanj uang atau berinvestasi bagi masyarakat.
2. Menyalurkan dana (lending) ke masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit/pembiayaan) kepada masyarakat.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (service) yang merupakan jasa pendukung atau pelengkap kegiatan perbankan.

Apabila dilihat dari fungsinya, menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 7 tahun 1992 dan Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998, bank terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

1. Bank Umum, yaitu bank yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.1.2 Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah atau Bank Islam adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Islam, yaitu aturan perjanjian (akad) antara bank dengan pihak lain (nasabah) berdasarkan hukum islam.

Bank Syariah merupakan lembaga intermediary dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai islam, khususnya yang bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti

perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan, berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal saja. Bank Syariah selain menghindari bunga, juga aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.

2.1.3 Prinsip Bank Islam

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa bank syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dalam menjalankan aktivitasnnya, bank syariah menganut prinsip-prinsip :

1. Prinsip keadilan, yaitu prinsip tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.
2. Prinsip kemitraan, yaitu bank syariah menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank yang sederajat sebagai mitra usaha.
3. Prinsip ketentraman, yaitu produk-produk bank syariah telah sesuai dengan prinsip dan kaidah muamalah islam.
4. Prinsip transparansi/keterbukaan, yaitu melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, dimana nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen bank.

5. Prinsip Universalitas, yaitu bank dalam mendukung operasionalnya tidak membeda-bedakan suku, agama, ras, golongan dalam masyarakat dengan prinsip Islam sebagai ***'rakhmatan lil alamin'***.
6. Tidak ada riba
7. Laba yang wajar

2.1.4 Perbedaan antara Bunga dan Bagi Hasil

Tabel 2.1
Perbedaan antara Bunga dan Bagi Hasil

No.	Sistem Bunga	Sistem Bagi Hasil
1.	Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi usaha akan selalu menghasilkan keuntungan.	Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil disepakati pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
2.	Besarnya persentase didasarkan pada jumlah dana/modal yang dipinjamkan.	Besarnya rasio bagi hasil didasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
3.	Bunga dapat mengambang/variabel, dan besarnya naik turun sesuai dengan naik turunnya bunga patokan atau kondisi ekonomi.	Rasio bagi hasil tetap tidak berubah selama akad masih berlaku, kecuali diubah atas kesepakatan bersama.
4.	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah usaha yang dijalankan peminjam untung atau rugi.	Bagi hasil bergantung pada keuntungan usaha yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama.
5.	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun keuntungan naik berlipat ganda.	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan keuntungan.
6.	Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama.	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.

Sumber data : "Bank and Financial Institution Management"

2.1.5 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Tabel 2.2
Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

No.	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Melakukan Investasi yang halal saja	Investasi yang halal dan haram
2.	Profit dan falah oriented (kebahagiaan dunia akhirat)	Profit oriented
3.	Bagi hasil	Bunga
4.	Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)	Tidak ada dewan sejenis

Sumber data : "Bank and Financial Institution Management"

2.1.6 Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendifinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan orang lain.

Sedangkan menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa "Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan anatara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil". Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk menigkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam.

2.1.6.1 Fungsi Pembiayaan

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan semata-mata hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di indonesia, tetapi juga menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2. Membantu kaum dhuafa oyang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh lintah darat atau rentenir dengan cara membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

2.1.6.2 Prinsip Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkenaan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip pembiayaan dikenal dengan SC+1S yaitu :

1. *Character (karakter),* yaitu merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan pembiayaan sehingga benar-benar harus dapat dipercaya.
2. *Capacity (kemampuan),* yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar atau mengembalikan pembiayaan.

3. *Capital (modal),* yaitu biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri.
4. *Conditional (kondisi),* yaitu dalam penilain pembiayaan hendaknya juga melihat kondisi ekonomi, sosial, politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang.
5. *Collateral (jaminan),* yaitu jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Fungsinya yaitu sebagai pelindung bank dari risiko kerugian sehingga bank dapat terhindar dari kerugian tersebut.
6. *Syariah* yaitu dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usahanya yang tidak melanggar syariah sesuai fatwa DSN yaitu "pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan murabahah".

2.1.7 Pengertian Pembiayaan KPR BTN iB

Pembiayaan KPR BTN iB adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan prinsip akad ***murabahah*** (jual beli). Dalam penyaluranya terdapat dua jenis KPR, yaitu :

1. KPR Subsidi

   Yaitu KPR yang langsung diberikan kepada masyarakat yang baru memiliki rumah dan termasuk kedalam kelompok sasaran masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.

2. KPR Non Subsidi

   Yaitu salah satu jenis KPR yang menggunakan sistem bungan flat untuk tahun pertama saja, dan untuk tahun-tahun berikutnya sampai tahun pelunasan menggunakan sistem bagi hasil yang berlaku dipasaran.

2.1.7.1 Persyaratan Umum Pembiayaan KPR BTN iB

Tabel 2.3
Pesyaratan umum Pembiayaan KPR BTN iB

Persyaratan Nasabah	• Mengisi formulir permohonan • Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, dan Akta Nikah) • Menyerahkan copy slip gaji atau keterangan penghasilan • Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari perusahaan
Persyaratan Jaminan	• Sertifikat SHM atau SHGB • IMB • PBB

Sumber data : "Website Bank BTN Syariah"

2.1.7.2 Prosedur Dalam Pembiayaan KPR BTN iB

Prosedur pemberian dan penilaian pembiayaan oleh dunia perbankan secara umum tidak jauh berbeda antara bank yang satu dengan bank yang lain. Yang jadi perbedaan mungkin terletak pada prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing bank. Prosedur pemberian pembiayaan KPR dibagi menjadi dua, yaitu : antara peminjam yang dilakukan perseorangan dan pinjaman yang dilakukan oleh perusahaan. Kemudian dapat

pula ditinjau dari segi tujuan, baik yang bersifat konsumtif maupun produktif. Berikut prosedur-prosedur yang dilakukan dalam pembiayaan KPR BTN iB :

1. **Pengajuan berkas-berkas**

   Dalam hal ini pemohon atau calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan yang dituangkan dalam satu profosal yang dilampirkan bersama-sama dengan berkas-berkas lain yang dibutuhkan. Pengajuan berkas-berkas pembiayaan antara lain berisi :

   a. Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, dan Akta Nikah)
   b. Menyerahkan copy slip keterangan gaji atau keterangan penghasilan
   c. Menyerahkan copy SK pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan
   d. Menyerahkan copy ijin usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)

2. **Penyelidikan Berkas Pinjaman**

   Tujuannya untuk mengetahui apakah berkas-berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan atau tidak. Jika menurut pihak bank belum lengkap maka nasabah diminta untuk melengkapi dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan pembiayaan dibatalkan.

3. **Wawancara Tahap 1**

   Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sudah sesuai dengan apa yang disyaratkan oleh bank atau tidak. Wawancara ini juga digunakan untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah.

4. On the Spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan jaminan atau usaha. Kemudian hasil *on the spot* dicocokan dengan hasil wawancara tahap 1.

5. Wawancara Tahap II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas-berkas jika kemungkinan ada kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan.

6. Keputusan Pembiayaan

Keputusan pembiayaan dalam hal ini adalah menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka akan dipersiapkan administrasinya. Biasanya keputusan pembiayaan mencangkup :

a. Jumlah uang yang diterima
b. Jangka waktu pengembalian pembiayaan
c. Dan biaya-biaya yang harus dibayar

7. Penandatanganan Akad Pembiayaan

Sebelum pembiayaan dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pemberian pembiayaan. Penandatanganan dilaksanakan dengan dua cara yaitu :

a. Antara bank dengan debitur secara langsung
b. Atau melalui notaris

8. Realisasi Pembiayaan

Realisasi pembiayaan diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran atau Penarikan Dana

Yaitu pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian pembiayaan dan dapat diambil sesuai dengan ketentuan dan tujuan pembiayaan.

2.1.8 Landasan Syariah

Setiap pembiayaan yang akan disalurkan kepada nasabah tidak akan terlepas dari tahapan-tahapan, seperti halnya proses pemberian kredit oleh bank konvensional. Ada 4 tahapan dalam hal ini, yaitu sebagai berikut :

1. Tahap analisa pembiayaan yaitu tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon pengelola dana.
2. Tahap dokumentasi pembiayaan yaitu tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank dan kemudian penuangan keputusan kedalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya peningkatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan ini.
3. Tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan yaitu tahap setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama

pembiayaan digunakan oleh nasabah pengelola dana sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir.

4. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan pembiayaan.

Tahap 1, 2, dan 3 merupakan tahap-tahap preventif atau tahap-tahap pencegahan bagi bank agar pembiayaan tidak jadi masalah, sedangkan tahap 4 yaitu tahap reprensif setelah pembiayaan menjadi bermasalah.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk merealisasi pembiayaan di Bank Syariah, karena analisis pembiayaan bank syariah dapat mengukur tingkat kemungkinan pembiayaan tersebut mengalami kegagalan.

Prinsip pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan Bank Syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip pembiayaan didasarkan pada prinsip 5C, yaitu :

1. Character yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan.
2. Capacity yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pembiayaan yang diambil.
3. Capital yaitu besarnya modal yang diperlukan untuk pembiayaan.
4. Collateral yaitu jaminan yang dimiliki yang diberikan nasabah pembiayaan kepada bank.
5. Conditionary yaitu keadaan usaha nasabah prospek atau tidak.

Selain prinsip 5C juga terdapat prinsip 5P dan 3R,. Prinsip 5P terdiri dari :

1. Party, yaitu adanya pihak-pihak yang terlibat, yaitu ***mudharib*** dan ***shahibul maal*** yang merupakan titik sentral dalam setiap pemberian pembiayaan.

2. Purpose, yaitu tujuan dari pemberian pembiayaan sangat penting untuk diketahui oleh ***shahibul maal***. Apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk tujuan positif yang dapat menaikan pendapatan perusahaan calon ***mudharib*** dan apakah pembiayaan tersebut benar-benar diperuntukan untuk tujuan seperti yang dijanjikan dalam akad pembiayaan.
3. Payment, yaitu memperhatikan apakah sumber pembayaran pembiayaan dari calon ***mudharib*** cukup tersedia dan cukup aman sehingga diharapkan bahwa pembiayaan yang akan diluncurkan akan dapat dibayar kembali oleh calon ***mudharib*** yang bersangkutan.
4. Profitability, yaitu unsur perolehan laba usaha calon ***mudharib*** sangat penting dalam pemberian pembiayaan agar ***shahibul maal*** dapat mengetahui seberapa besar proyeksi keuntungan yang akan diperoleh ***shahibul maal*** berdasarkan ***nisbah*** yang telah disepakati dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali pembiayaan.
5. Protection, yaitu perlindungan terhadap pembiayaan oleh perusahaan ***mudharib*** atau jaminan dari holding atau jaminan pribadi pemilik perusahaan.

Prinsip 3R terdiri dari :

1. Returns, merupakan hasil yang akan diperoleh oleh calon ***mudharib*** ketika pembiayaan telah dimanfaatkan nantinya. Hasil yang diperoleh tersebut mestinya dapat diantisipasi oleh calon ***mudharib*** dari awal.
2. Repayment, yaitu kemampuan membayar dari calon ***mudharib***. Kemampuan tersebut harus sesuai dengan jadwal pembayaran kembali dari pembiayaan yang akan diberikan tersebut.

3. Risk Bearing Ability, yaitu kemampuan calon ***mudharib*** untuk menanggung risiko dari pembiayaan yang akan diberikan.

Tujuan analisis pembiayaan ini yaitu untuk meyakinkan bank bahwa pembiayaan yang dimohonkan itu adalah layak dan dapat dipercaya serta tidak fiktif.

2.2 Kerangka Pemikiran

Terjadinya peningkatan jumlah pembiayaan KPR BTN iB pada setiap bulannya akan berdampak positif bagi keberlangsungan bank itu sendiri. dimana pembiayaan merupakan salah satu penyokong utama pendapatan Bank Syariah seperti hal nya kredit pada bank konvensional.

Hal itu tidak terlepas dari fungsi pokok sebuah bank yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabugan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa " Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan atau bentuk-bentuk lainnya dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat ***(funding)*** yaitu bank mengumpulkan atau mencari dana dari masyarakat. Pembelian dana dari masyarakat bertujuan agar masyarakat

menanamkan dananya dalam bentuk simpanan baik tabungan, giro, deposito maupun lainnya. Setelah bank memperoleh dana, kemudian bank memutarkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman ***(lending)***.

Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa "Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan anatara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".

Dimana dalam hal ini salah satu produk Bank BTN syariah adalah Pembiayaan KPR BTN iB yaitu produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan prinsip akad ***murabahah*** (jual beli).

Maka dapat disimpulkan bahwa salah satu hal yang harus diperhatikan dalam pemberian pembiayaan KPR BTN iB agar terus menerus mengalami peningkatan yaitu dengan terus berorientasi kepada pasar yang diarahkan kepada keinginan dan kebutuhan masyarakat sebagai pengguna jasa perbankan dan lebih menitik beratkan pada pemberian layanan yang lebih baik lagi dan unggul sehingga dapat meningkatkan *competitive advantage*.