



**Analisis *Prudential Principle* pada Pembiayaan Murabahah  
Produk KPR Indent BTN IB di Bank Tabungan Negara Syariah  
Cabang Malang**

**Ridha Clasnita Thulusia**

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang Indonesia  
*ridhaclasnita@gmail.com*

**Khusnudin**

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang Indonesia  
*kbusunudin@uin-malang.ac.id*

**Abstrak**

The prudential principle is a guideline in bank management that must be adhered to create healthy, strong and efficient banking by statutory provisions. One of the business activities that must be carried out prudently is fund distribution. Prudential Principle is said to be important because it relates to the interests of customers who entrust their customers, as written in Law Article 36 Number 21 concerning Sharia Banking. During the research period, BTN KCS Malang was able to increase the realization of BTN iB Indent KPR financing. It was interesting for researchers to find out about the application of the Prudential Principle to Murabaha financing products. This study uses a descriptive qualitative approach that aims to determine the Prudential Principle conducted by BTN KCS Malang in distributing Murabaha financing. The research respondents consisted of internal parties of banks and KPR Indent BTN iB financing customers. The results showed that Malang KCS BTN used 5C analysis in analyzing prospective Murabaha financing customers. Prudential Principle has been done properly and carefully in the distribution of murabaha financing.

**Keyword:** Prudential Principle, Murabahah, KPR Indent, BTN iB.

**Doi:** 10.22515/jfib.v2i1.1810

## **Pendahuluan**

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) adalah pedoman dalam pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Muhtar, 2015). Prinsip ini secara khusus dan tegas tercantum dalam pasal 35 ayat 1 UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam menjalankan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.

Salah satu kegiatan usaha yang harus dilakukan secara *prudent* (hati-hati) adalah penyaluran dana. Penyaluran dana dalam bank syariah disebut pembiayaan, yaitu pemberian pendanaan kepada suatu pihak dari pihak lain untuk mendukung perencanaan investasi yang dilakukan oleh individu maupun keluarga (Muhammad: 2005:17). Dalam setiap pemberian pembiayaan perlu adanya pertimbangan dan kehati-hatian, agar unsur kepercayaan dalam pemberian pembiayaan terwujud, sesuai sasaran, dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tepat waktu sesuai dengan perjanjian (Rachmat Firdaus, 2009:83). Inti dari *Prudential Principle* pada pembiayaan bank syariah yaitu menilai kehati-hatian bank syariah dalam menyalurkan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaan, agar dana pihak ketiga tersebut tersalurkan secara amanah dan dapat mempertahankan tingkat kepercayaan yang positif dari nasabah.

Penyaluran dana yang tidak hati-hati (*prudent*) akan menimbulkan risiko bagi bank. Contoh kasus bank yang mengabaikan *Prudential Principle* yaitu Bank Rakyat Indonesia Tbk (Persero) Jakarta, yang dikutip dari laman online tanggal 13 Juli 2013. Pimpinan Kantor Cabang Khusus BRI Jakarta bersama *account officer* (AO) membuat laporan tanpa didukung bukti-bukti yang sebenarnya, namun putusan kredit tetap dikeluarkan.

Sehingga kredit yang disalurkan tidak berada pada nasabah yang layak mendapatkan kredit. Dari kasus tersebut Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) memperkirakan kerugian keuangan sejumlah Rp 45 miliar. Contoh kasus tersebut dapat menjadi pelajaran bagi bank konvensional maupun syariah, untuk tidak mengabaikan *Prudential Principle* dalam menyalurkan dana (<https://www.hukumonline.com/>).

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan bank yang terkenal menyalurkan dana dalam bentuk produk kredit perumahan rakyat (KPR). Produk tersebut sejalan dengan visi dari BTN itu sendiri yaitu *menjadi bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan*. Unit usaha syariah (UUS) BTN sebagai anak cabang dari BTN memiliki produk KPR dengan sistem penyaluran melalui prinsip-prinsip syariah, lebih tepatnya mengung akad *murabahah*.

Produk KPR BTN Indent BTN iB adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan pesanan dari nasabah dengan kondisi rumah belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan sesuai dengan prinsip *murabahah*. Produk KPR BTN Indent BTN iB dipilih karena produk KPR yang hanya dimiliki BTN Kantor Cabang Syariah.

Menurut Muhtar (2015) umumnya *Prudential Principle* secara faktual dapat dilihat secara mendalam pada analisis pemberian kredit untuk bank konvensional maupun pembiayaan untuk bank syariah, dengan menggunakan instrumen 5C (*the five C principle*), yang meliputi watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), jaminan (*collateral*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy*). Selain itu bank konvensional dan bank syariah juga menggunakan instrumen 7P, yang meliputi pihak yang berserikat (*party*), tujuan (*purpose*), pengembalian dari nasabah (*payment*), perolehan laba (*profitability*), perlindungan (*protection*), kepribadian nasabah

(*personality*), nilai usaha nasabah (*prospect*). Analisis yang lain yaitu menggunakan instrumen 3R, yang meliputi hasil yang diperoleh (*return*), pembayaran kembali (*repayment*), dan kemampuan debitur menanggung risiko (*risk bearing ability*). Instrumen 5C, 7P, dan 3R menjadi penilai sebelum lembaga keuangan menyetujui pembiayaan nasabah.

*Prudential Principle* masih menjadi topik menarik dengan melihat hasil penelitian terdahulu. Dalam penelitian Qurrata (2014) dan Muhtar (2015) menandakan bahwa *Prudential Principle* sudah berjalan dengan baik, sesuai dengan *maqasid asy-syariah* dan produk *murabahab*. Namun dua tahun dari penelitian Muhtar (2015) muncul temuan baru dalam penelitian Baitun Najah (2017) dan Isna Nur (2017), yang menerangkan bahwa bank syariah belum menerapkan *Prudential Principle* dengan baik. Seharusnya dengan berjalannya waktu perbankan syariah mampu menunjukkan jati dirinya dalam mengusung label *syariah*, dan mampu menjalankan *Prudential Principle* sesuai penegasan hukum dalam undang-undang. Sehingga mampu merubah pola pikir masyarakat yang beropini bahwa sistem operasional dalam bank syariah sama dengan bank konvensional (Dwi, 2012).

Hal itu membuat peneliti lebih ingin mencari tahu mengenai *Prudential Principle* pada produk pembiayaan *murabahab*. Belum banyak penelitian yang secara khusus menilai *Prudential Principle* pada produk KPR Indent BTN iB. Oleh karenanya Peneliti tertarik untuk mengambil judul *Prudential Principle* Pada Analisis Pembiayaan *Murabahab* (Studi Produk KPR Indent BTN iB Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang).

Tujuan dilakukannya penelitian tentang *Prudential Principle* pada analisis pembiayaan *murabahab* adalah untuk mengetahui penerapan

*Prudential Principle* pembiayaan *murabahah* pada produk KPR Indent BTN iB di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang.

### ***Prudential Principle***

Prinsip kehati-hatian (*Prudential principle*) adalah pedoman dalam pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Muhtar, 2015). Kewajiban tersebut dipertegas dalam Undang-undang perbankan dalam Pasal 29 UU No. 7 tahun 1992, Pasal 35 UU No. 21 Tahun 2008. Kewajiban bank melakukan analisis atas pembiayaan *murabahah* yang meliputi analisis *character, capacity, capital, condition* tertulis dalam SE 10/ 14/DPbS 2008 Romawi III.

Bank syariah menjadi bank yang dikenal masyarakat dengan sistem yang sesuai syariah Islam. Prinsip ini berusaha melekatkan nilai transaksi perbankan syariah dengan nilai etika ataupun akidah. Bukan hanya berbasis nilai materi, melainkan juga nilai spiritual, dengan tujuan memunculkan nilai ibadah dalam bertransaksi. Bank syariah sebagai lembaga yang mengaplikasikan produk syariah harus paham tentang pentingnya kesesuaian produk dengan prinsip syariah. Sebab, konsep dasar dari fiqh bermuamalah adalah mewujudkan kemaslahatan.

### ***Murabahah***

Widodo (2017) menjelaskan *murabahah* adalah istilah dalam fiqh Islam dan menunjukkan pada sejenis jual-beli tertentu yang asal/ aslinya tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Dasar *murabahah* yaitu penjual memberitahukan harga asal barang yang menjadi objek *murabahah*. Pendapat lain mengenai pengertian *murabahah* dikemukakan oleh

Muhammad (2008), secara fiqih *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Widodo (2017) menyimpulkan pengertian *murabahah* adalah transaksi jual-beli yang mana si penjual harus mengungkapkan secara jujur kos komoditas yang dimilikinya ditambah keuntungan yang telah disepakati para pihak (penjual dengan pembeli).

### ***Wakalah***

*Wakalah* disebut juga penyerahan, perwakilan, pendelegasian dan pemberian *mandate*. Akad *wakalah*, yaitu akad pelimpahan kekuasaan dari satu pihak kepada pihak lainnya yang sesuai dengan diperbolehkannya diwakilkan. Penerapan dalam bank syariah, adalah bank syariah bertindak sebagai wakil yang mendapat kuasa dari nasabah untuk melakukan tugas atau sebagai penerima kuasa.

### **KPR Indent BTN iB Unit Usaha Syariah Bank Tabungan Negara**

Bank Tabungan Negara merupakan bank yang terkenal dengan produk KPR, sejalan dengan visi BTN yaitu *menjadi bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan*. Untuk Unit Usaha Syariah (UUS) BTN memiliki tiga produk KPR, antara lain KPR BTN iB, KPR BTN Indent BTN iB dan KPR Bangun Rumah BTN iB. KPR BTN Indent BTN iB dalam prosesnya menggunakan akad *murabahah*, dengan model angsuran tetap sampai lunas. Selain itu, juga terdapat perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran.

## Metode Penelitian

Penelitian *Prudential Principle* pada analisis pembiayaan *murabahah* menggunakan metodologi kualitatif. Menurut Creswell (2007) penelitian kualitatif adalah metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan. Penelitian dilakukan di BTN KCS Malang, Jalan Jaksa Agung Suprpto, No. 87, Malang.

Informan dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang dipercaya paling mengetahui tentang produk KPR Indent BTN iB di BTN KCS Malang. Terdiri dari *financing service*, analis KPR, dan nasabah pembiayaan KPR Indent BTN iB. Penentuan informan pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2013:392).

Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung yang bersumber dari wawancara, dokumentasi yang diperoleh dari *financing service*, analisis KPR dan nasabah pembiayaan KPR Indent BTN iB. Sedangkan data sekunder, diperoleh melalui media perantara dan hasil publikasi berupa laporan tahunan dan informasi dari *website* resmi unit usaha syariah, Bank Indonesia (BI) dan laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terhadap laporan dan hal-hal lain yang terkait pembiayaan *murabahah* dan KPR.

Dalam penelitian ini, alat yang digunakan untuk menguji keabsahan data menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain (Moleong, 2017). Teknik triangulasi yang banyak digunakan yaitu

pemeriksaan melalui sumber lainnya. Triangulasi dengan sumber artinya mengecek dan membandingkan derajat kepercayaan informasi yang didapat dari waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif (Patton *dalam* Moleong, 2017).

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Analisis Watak (*Character*)**

Pada analisis ini pihak bank menilai karakter nasabah dari wawancara dan data mengenai riwayat pembiayaan di masa lalu calon nasabah, melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). Kedua hal ini dilakukan agar pembiayaan yang diberikan BTN KCS Malang kepada nasabah berkualitas, meminimalisir pembiayaan macet, dan yang terpenting yaitu agar BTN KCS Malang tidak rugi.

Rivai (2008:348) menuliskan salah satu upaya menilai *character* calon nasabah dengan meminta *bank to bank information*. *Bank to bank information* dapat diperoleh melalui SLIK. Pengertian SLIK yaitu sistem informasi terpadu yang dikelola oleh OJK yang memberikan informasi kepada pihak jasa keuangan. Poin pada SLIK yang menunjukkan karakter calon nasabah yaitu pada poin kualitas pembiayaan.

Kekurangan penilaian *character* yaitu untuk menilai calon nasabah yang belum pernah melakukan pembiayaan atau pinjaman di bank, penilaian *character* tidak hanya berpacu pada wawancara saja. Bisa menggunakan penilaian ketepatan waktu calon nasabah dengan melihat pembayaran listrik atau air, seperti yang dilakukan BTN KC Solo. Untuk dapat lebih mendapat karakter calon nasabah yang baik, BTN KCS Malang dapat mencari tahu kebiasaan calon nasabah terkait judi, minum-minum keras. Menurut (Rivai, 2008:348) salah satu poin yang dapat

menggambarkan calon nasabah yang baik yaitu menilai kebiasaan seseorang terkait judi, minum-minuman keras.

### **Analisis Dana Pribadi (*Capital*)**

Pada pembiayaan *murabahah* bank syariah boleh meminta dana pribadi dari nasabah, hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 yang memperbolehkan bank syariah meminta uang muka kepada calon nasabah. Besaran uang muka disesuaikan dengan fasilitas pembiayaan yang boleh diberikan bank syariah, sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 20/8/PBI/2018 tentang rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* (FTV) untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Untuk rumah tipe dibawah 70 m<sup>2</sup> minimal uang mukan10% dari harga rumah. Untuk tipe rumah diatas 70 m<sup>2</sup> minimal uang mukan20% dari harga rumah.

### **Analisis Kemampuan (*Capacity*)**

Untuk menilai *capacity* calon nasabahnya, BTN KCS Malang menilai melalui keuangan. Laporan keuangan yang harus dipenuhi calon nasabah meliputi penghasilan, biaya hidup, pinjaman dibank lain, dan laporan keuangan tambahan jika calon nasabah memiliki tambahan penghasilan. Titik fokus yang menjadi penentu kemampuan nasabah yaitu dari penghasilan, biaya hidup, dan cicilan pinjaman yang lainnya jika ada. Untuk memastikan kemampuan calon nasabahnya, BTN KCS Malang menghitung secara kuantitatif dengan menggunakan rumus:

$$= (\text{penghasilan} \ominus \text{biaya hidup} \ominus \text{cicilan}) \times 70\%$$

### **Analisis Agunan (*Collateral*)**

*Collateral* atau agunan yang diberikan nasabah berfungsi untuk melindungi bank dari risiko kerugian (Kasmir, 2014:102). Oleh karena itu agunan harus diteliti keabsahannya. Untuk menilai agunan, BTN KCS Malang menggunakan dua pilihan penilai. Rumah dengan harga dibawah tiga ratus lima puluh juta dinilai oleh penilai internal BTN KCS Malang, sedangkan rumah dengan harga diatas tiga ratus lima puluh juta dinilai oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP).

### **Analisis Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*)**

Analisis *condition of economy* di BTN KCS Malang lebih diterapkan pada calon nasabah yang berpenghasilan tidak tetap atau berprofesi sebagai wirausaha, sebab kondisi perekonomian makro dan mikro berpengaruh terhadap usaha calon nasabanya. Kantor Pusat BTN akan melaporan jenis usaha yang sedang macet kepada BTN KCS Malang, jadi pihak BTN KCS Malang dapat lebih selektif untuk menganalisis calon nasabah. Penilaian *condition of economy* di BTN KCS Malang telah berjalan dengan baik. Arbi (2009:133) menjelaskan analisis ini mengenai kondisi yang mempengaruhi usaha calon nasabah dengan kondisi ekonomi.

### **Kesimpulan**

Kesimpulan dari penelitian ini, *Prudential Principle* pembiayaan *murabahah* di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah (KCS) Malang menggunakan prinsip 5C untuk menganalisis calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Indent BTN iB. Prinsip 5C tersebut meliputi *character, capital, capacity, collateral, condition of economy*. Dari kelima prinsip tersebut yang paling dominan dan membuat nilai NPF (*non*

*performing financing*) baik adalah *character* dan *capacity*. Pada kasus Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah (KCS) Malang, penyebab tingginya kredit macet disebabkan karena kurangnya akurasi dalam menilai nasabah (*capacity*) dan karakter (*character*) nasabah yang terkadang longgar dalam pemberian persyaratan yang telah ditentukan. Akan tetapi masalah tersebut dapat teratasi dengan prinsip 5C di atas. Analisis 5C BTN KCS Malang telah berjalan dengan baik, yaitu mampu menekan *non performing finance* (NPF) dari tahun 2015 hingga 2017, meskipun pada bulan April tahun 2018 mengalami kenaikan NPF 0,01%.

### Daftar Pustaka

- Arbi, Syarif. (2009). *Perbankan Keuangan Pembiayaan Lembaga*. Yogyakarta: BPFE.
- Creswell, John W. (2012). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Dwi, Vima Estining Pratiwi. (2012). Pengaruh Faktor Emosional Dan Faktor Rasional Terhadap Keputusan Nasabah Memilih Bank Syariaha Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara), *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Kasmir. (2014). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Muhammad. (2008). *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Pres Yogyakarta.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syaria`ah*. Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

- Muhtar., Isfandayani. (2015) Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) dalam Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRISyariah: Studi Deskriptif pada PT. Bank BRISyariah Kantor Pusat. Vol. 6. No. 2. pp 110-130.
- Moleong, Lexy J. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nur, Isna Faizah. (2017). Implementasi Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) dalam Pembiayaan di BMT Tumang Boyolali, *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Najah, Baitun. (2017). Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank BRI Syariah KCP Tugumulyo, *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang.
- Qurrata, Meylla Ainy. (2014). Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) dalam Pelaksanaan Pembiayaan di BMT Bina Ummah Yogyakarta (Tinjauan Maqasid Asy-Syari`ah), *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya.
- Firdaus, Rachmat. (2009). *Manajemen Per kreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Rivai, Veithzal., Veithzal Andria Permata. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta Utara: PT Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Widodo, Sugeng. (2017). *Pembiayaan Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.