

**ANALISIS PRINSIP 5C TERHADAP KELAYAKAN
REALISASI PENYALURAN KPR BERSUBSIDI
PADA NASABAH BANK BTN KCPS MADIUN**

SKRIPSI



Oleh :

MAR'ATUS SOLIKHAH
NIM 210816030

Pembimbing :

Dr. H. LUTHFI HADI AMINUDDIN, M.Ag.
NIP 197207142000031005

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
2020**

ABSTRAK

Solikhah, Mar'atus. 2020. Analisis Prinsip 5C terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun.

Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Pembimbing Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.

Kata Kunci: Prinsip, Dampak, Pembiayaan Bermasalah.

Bank BTN KCPS Madiun menggunakan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah. Dari kelima prinsip tersebut ada satu prinsip yang penerapannya kurang maksimal, yaitu pada prinsip *character*. Hal ini yang menimbulkan adanya pembiayaan bermasalah. Kurangnya ketelitian pihak karyawan dalam menganalisis karakter nasabah yang menimbulkan adanya ketidakjujuran dan i'tikad buruk nasabah dalam memberikan informasi. Hal ini yang menyebabkan nasabah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran tiap bulan, bahkan menunggak pembayaran angsuran tiap bulan.

Penelitian ini merupakan penelitian *field research* yang dilaksanakan pada Bank BTN KCPS Madiun. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data tentang penerapan prinsip 5C dan dampak penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR di Bank BTN KCPS Madiun. Sumber data yang dilakukan untuk penelitian ini adalah data primer dari karyawan Bank BTN KCPS Madiun. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi kepada pihak bank. Teknik pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik triangulasi. Teknik pengolahan data dilakukan dengan reduksi data, display data dan verifikasi atau penarikan kesimpulan. Analisis data diperoleh secara deskriptif untuk kemudian ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari lima prinsip kelayakan nasabah, ada satu prinsip yang belum diterapkan dengan maksimal. Yaitu analisis *character* yang dilakukan bank hanya dengan wawancara kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang diwaancarai. Sehingga bank hanya bisa memberikan penilaian karakter nasabah dari satu sudut pandang saja. Hal ini yang menimbulkan adanya ketidakjujuran dan i'tikad buruk nasabah dalam pengembalian pembiayaan. Untuk meminimalisir resiko tersebut, ada baiknya bank memberikan jangka waktu yang lebih efektif untuk poses analisa nasabah. Selain itu bank juga bisa melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha nasabah secara berkala guna melihat perkembangan usaha nasabah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI


Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

No.	Nama	NIM	Jurusan	Judul Skripsi
1.	Mar'atus Solikhah	210816030	Perbankan Syariah	Analisis Prinsip 5C terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi

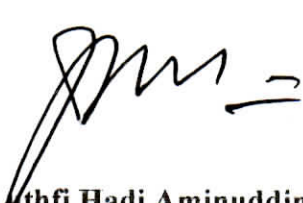
Ponorogo, 27 Oktober 2020

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Agung Eko Purwana, SE., MSI.
NIP. 197109232000031002

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag
NIP. 197207142000031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NASKAH SKRIPSI BERIKUT INI:

Judul : Analisis Prinsip 5C terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR
Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun
Nama : Mar'atus Solikhah
NIM : 210816030
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang
Iza Hanifuddin, Ph.D.
NIP. 196906241998031002

()

Penguji I
Dr. Aji Damanuri, M.E.I.
NIP. 197506022002121003

()

Penguji II
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.
NIP. 197207142000031005

()

Ponorogo, 27 Oktober 2020
Mengesahkan
Dekan FEBI IAIN Ponorogo




Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.
NIP. 197207142000031005

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mar'atus Solikhah

NIM : 210816030

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul : Analisis Prinsip 5C terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR
Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi/ tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya, saya bersedia naskah tersebut di publikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat di akses di etheses.iainponorogo.ac.id adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian surat pernyataan saya untuk dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 18 November 2020



MAR'ATUS SOLIKHAH

NIM: 210816030

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mar'atus Solikhah

NIM : 210816030

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

ANALISIS PRINSIP 5C TERHADAP KELAYAKAN
REALISASI PENYALURAN KPR BERSUBSIDI
PADA NASABAH BANK BTN KCPS MADIUN

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 27 Oktober 2020

Pembuat Pernyataan



Mar'atus Solikhah

NIM: 210816030

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan dan perkembangan perekonomian suatu negara tergantung terhadap lembaga keuangannya terutama perbankan. Lembaga keuangan suatu negara mempunyai peran penting bagi aktivitas perekonomian, salah satunya adalah peran strategis bank yaitu sebagai wahana yang mampu menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien ke arah peningkatan taraf hidup masyarakat.¹ Selain itu perbankan syariah juga merupakan bagian dari sistem perbankan nasional yang menjadi salah satu tulang punggung perekonomian ekonomi nasional khususnya ekonomi syariah. Oleh karenanya setiap negara berusaha agar perbankan selalu dalam kondisi yang sehat, aman, dan stabil.

Perbankan sebagai suatu lembaga keuangan tidak pernah lepas dari resiko usaha. Perbankan mempunyai misi dan fungsi intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki surplus berupa tabungan, deposito maupun giro dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit. Bank adalah suatu badan

¹ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), Cet, ke-1, 80.

yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit.² Kegiatan bank sebagai lembaga keuangan pemberian kredit merupakan kegiatan utamanya. Besarnya jumlah kredit yang disalurkan akan menentukan keuntungan bank. Penggunaan dana simpanan yang tidak ideal akan mendorong kerugian pada bank. Oleh karena itu pengelolaan kredit harus dilakukan sebaik-baiknya. Mulai dari perencanaan jumlah kredit, analisis pemberian kredit, sampai kepada pengendalian kredit yang macet.³ Pengelolaan kredit bertujuan untuk menekan resiko kredit seperti tingginya kredit bermasalah.

Untuk menghindari resiko kredit yang disalurkan, bank menetapkan prinsip kehati-hatian. Bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisis kredit sebelum kredit disalurkan.⁴ Setiap bank mempunyai standarisasi metode analisis kredit, namun mayoritas lembaga keuangan menggunakan metode 5C untuk menganalisa pembiayaan karena metode ini sangat teliti, tepat, dan akurat. Prinsip atau kebijakan yang ada untuk menganalisis kelayakan nasabah adalah analisis 5C, yaitu *character, collateral, capital, capacity*, dan *condition of economy*. Prinsip atau kebijakan ini digunakan pihak bank dalam memutuskan calon nasabah pemohon kredit apakah diterima atau ditolak. Prinsip ini penting untuk mengetahui apakah keadaan calon nasabah memang benar dapat dipercaya dan mempunyai itikad baik untuk

² Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 14.

³ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 71.

⁴ Ibid., 72.

mengendalikan pinjaman serta mengembalikan dana pinjaman ke lembaga keuangan dengan waktu yang telah disepakati.

Firman Allah dalam Al-Qur'an yang menjelaskan betapa pentingnya untuk berhati-hati dalam segala hal. Ketentuan tersebut di atur dalam QS. Al-Maidah(5): 49.

وَأَنْ أَحْكَمَ بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَأَحْذَرْتَهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ فَإِنْ تَوَلَّوْا فَاعْلَمُوا أَنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُصِيبَهُمْ بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ
(٤٩)

Artinya : Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), Maka ketahuilah bahwa Sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. dan Sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik.(Al-Maidah (5): 94).⁵

Selain firman diatas Nabi Saw juga menerapkan Sesuatu yang berhubungan dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana hadis nabi:

عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

“Dari Aisyah RA, ia berkata, “Bahwa Nabi SAW membeli makanan dari

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009), 116.

seorang Yahudi dalam jangka waktu tertentu, dan beliau menggadaikan baju besinya (HR. Ibn Majah)”⁶

Dalam hadis diatas menjelaskan Rasulullah saw. menerapkan prinsip kehati-hatian seperti jaminan yang di syaratkan bagi seorang yang berhutang hal ini sejalan dengan prinsip 5C yang diantaranya mewajibkan seorang yang berhutang untuk memberikan jaminan (*collateral*).

Veithzal Rivai (Cendikiawan Muslim) dan Andria Permata rivai dalam bukunya *Islamic Financial Management* mengatakan “pemberian pembiayaan kepada seorang *customer* agar dapat dipertimbangkan, terlebih dahulu harus terpenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C dengan tambahan *constraints* (batasan atau hambatan).⁷ Nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan. Pihak bank menilai orang yang memiliki karakter kuat, kemampuan mengembalikan utang, jaminan yang berharga, modal yang kuat, dan kondisi perekonomian yang aman merupakan calon nasabah potensial untuk diajak bekerjasama.

Bank konvensional maupun bank Syariah dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank. Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Hal ini dimaksudkan agar tidak timbul adanya resiko pembiayaan

⁶ Muhammad Ibn Yazid Al-Qazwainiy, *Shahih Sunan Ibnu Majah* (Beirut:Dar al-Fik, tkt), juz 2, 815.

⁷ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta: Raja Grafindo, 2008),348.

bermasalah. Bahaya yang timbul dari kredit bermasalah adalah tidak terbayarnya kembali kredit tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya.⁸ Menurut Kasmir ada beberapa faktor yang dianggap mempengaruhi pada tingkat kemacetan kredit, antara lain yaitu kurang teliti di dalam menganalisis nasabah, kurangnya pengawasan oleh pihak bank, kurang mampu manajemen usahanya dan nasabah yang tidak mempunyai i'tikad baik untuk membayar atau mengembalikan kreditnya.⁹

Bank BTN KCPS Madiun merupakan salah satu kantor cabang pembantu syari'ah bank BTN yang berada di kota Surabaya. Kegiatan utama yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Madiun adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kemudian menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan. Bank BTN KCPS Madiun dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan analisis prinsip 5C untuk menilai kelayakan calon nasabahnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi merupakan produk yang paling diminati pada Bank BTN KCPS Madiun. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun mengalami peningkatan setiap tahunnya. Sebagaimana dijelaskan oleh bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun dalam wawancara dengan penulis. Meskipun analisis kelayakan nasabah telah diterapkan di Bank BTN KCPS Madiun namun masih terdapat kendala yang dihadapi yaitu kurangnya ketelitian

⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 74.

⁹ *Ibid.*, 74.

pihak karyawan dalam menilai nasabah dalam bidang karakter, yaitu adanya ketidak jujuran dan i'tikad baik dari nasabah dalam memberikan informasi mengenai pendapatan. Hal ini menyebabkan nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar angsuran tiap bulan, bahkan menunggak dalam pembayaran angsuran tiap bulan.¹⁰

Maka melalui permasalahan tersebut, penting kiranya bagi peneliti untuk menganalisis kembali aspek yang mendasar (prinsip 5C) dari proses dan realisasi penyaluran KPR di BTN Syariah KCPS Madiun. Dari uraian di atas, penulis mengambil judul penelitian “Analisis Prinsip 5C terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi terhadap Nasabah Bank BTN KCPS Madiun”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank Tabungan Negara KCPS Madiun?
2. Bagaimana dampak penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank Tabungan Negara KCPS Madiun?

¹⁰ Muhamad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank Tabungan Negara KCPS Madiun.
2. Untuk mengetahui dampak penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank Tabungan Negara KCPS Madiun.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ni adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah teori dalam perkembangan ilmu perbankan syariah khususnya yang berhubungan dengan analisis kelayakan nasabah dengan prinsip 5C. Sekaligus menambah literatur kepustakaan terkait penelitian kualitatif.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Bank Syariah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan berupa saran-saran terkait analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C sebelum melakukan pembiayaan kredit. Sehingga dapat meminimalisir adanya kredit bermasalah di kemudian hari.

b. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber pengetahuan dan wawasan mengenai analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C terhadap realisasi penyaluran KPR bersubsidi yang dilakukan di Bank BTN Syariah KCPS Madiun.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini, untuk memperoleh gambaran dan informasi yang jelas mengenai penelitian ini, maka penulis memberikan susunan penelitian dengan sistematika sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, serta sistematika pembahasan.

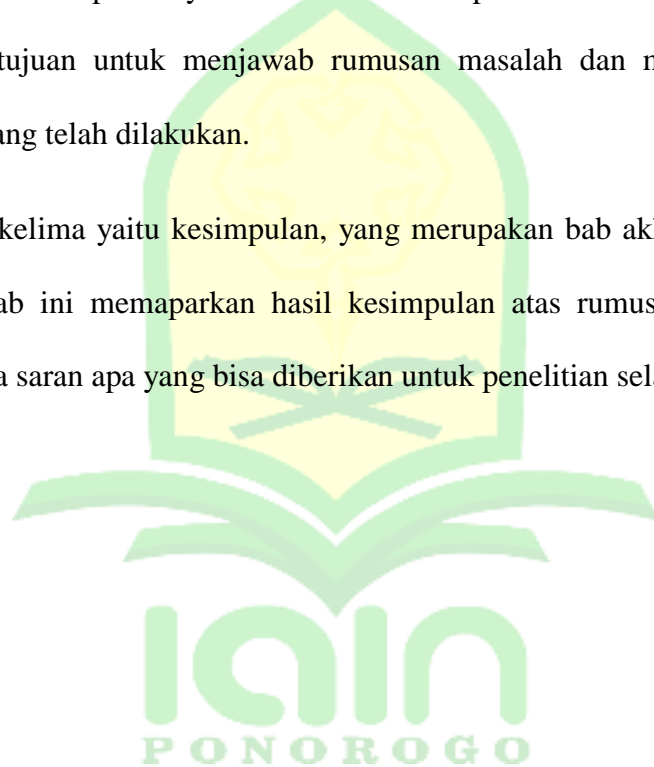
Bab kedua berupa kajian teori yang meliputi pengertian prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*), landasan hukum prinsip 5C, dampak penerapan prinsip 5C serta pembahasan mengenai kredit pemilikan rumah (KPR). Dan diakhiri dengan studi penelitian terdahulu sebagai bahan referensi atau literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

Bab ketiga memaparkan tentang metode penelitian yang berisi tentang cara-cara yang digunakan penulis dalam penelitian. Meliputi jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik

pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik analisis data dan teknik pengecekan keabsahan data.

Bab keempat mengemukakan data hasil penelitian yaitu penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun dan dampak penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun. Hal ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dan menganalisis hasil penelitian yang telah dilakukan.

Bab kelima yaitu kesimpulan, yang merupakan bab akhir dari penelitian ini. Pada bab ini memaparkan hasil kesimpulan atas rumusan masalah yang dibahas serta saran apa yang bisa diberikan untuk penelitian selanjutnya.



BAB II

PRINSIP 5C TERHADAP REALISASI PENYALURAN KPR BERSUBSIDI

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.¹

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

¹ Mudrajad Kuncoro, Suhardjono, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi* (Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta, 2002), 245.

mengambil keputusan atas permohonan kredit.² Tujuan dari penerapan prinsip 5C adalah untuk menjaga keamanan, kesehatan, kestabilan sistem perbankan, peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku secara 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:

1. *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.³

² Ade Arthesa, Edia Hadima, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank* (Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2006), 170.

³ Rahmat Firdaus, Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit* (Bandung: ALFABETA, 2008), 81.

Penilaian ini dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi, baik internal maupun eksternal. Informasi yang berasal dari pihak internal adalah dengan melakukan wawancara ke pegawai di perusahaan pemohon dan keluarga pemohon. Sedangkan informasi dari pihak eksternal didapat melalui pembeli, pemasok, dan pihak terkait lainnya. Bank Indonesia juga dapat memberikan informasi yang berkaitan dengan kredibilitas pemohon atas transaksi keuangan maupun posisi pinjaman di bank lain.⁴

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

- a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- b. Meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya;
- c. Meminta *bank to bank information*;
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada;
- e. Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi;
- f. Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.⁵

⁴ Arthesa, *Bank dan Lembaga*, 171.

⁵ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook* (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2006), 290.

2. *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.⁶

3. *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

⁶ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2011), 111.

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. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur kan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit.⁷

4. *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 pemilikan, dan status hukumnya.

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

- a. Segi ekonomis, yaitu ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- b. 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

⁷ Ibid., 113.

mempunyai pinjaman. Sedangkan agunan yang paling umum diserahkan debitur adalah tanah dan bangunan.⁸

5. *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:

- a. Peraturan-peraturan pemerintah
- b. Situasi politik dan perekonomian dunia
- c. Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.⁹

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

⁸ Ferry N Idroes, Sugiarto, *Manajemen Resiko Perbankan: dalam Konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia* (Yogyakarta:Graha Ilmu, 2006), 98.

⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 115.

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)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهْلَةٍ فَتُصْحَبُوا
عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ تُدْمِين ۖ ٦

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, jika datang kepadamu orang Fasik membawa suatu berita, Maka periksalah dengan teliti agar kamu tidak menimpakan suatu musibah kepada suatu kaum tanpa mengetahui keadaannya yang menyebabkan kamu menyesal atas perbuatanmu itu.(Al-Hujarat(49): 6).¹⁰

Ayat diatas diindikasikan bahwa dalam penyaluran pembiayaan diwajibkannya untuk melakukan analisis yang berhubungan dengan latar belakang debitur untuk memperoleh kebenaran dan keyakinan bahwa debitur tersebut layak menerima fasilitas kredit. Hal ini bertujuan untuk mencegah kemungkinan yang akan terjadi dikemudian hari yang akan berdampak buruk pada kesehatan bank.

Landasan yang mengatur tentang penyaluran kredit dan diwajibkannya analisis prinsip 5C juga terdapat dalam Undang-undang perbankan Nomor 10

¹⁰ Al-Qur'an, 49: 6.

tahun 1998 yang terdapat dalam pasal 8 yaitu: Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas niat dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang di perjanjikan.¹¹

Dalam Undang-undang tersebut secara eksplisit tersirat anjuran penggunaan analisis 5C. Dalam Undang-undang Perbankan syaria'ah juga terdapat pasal-pasal yang berkaitan dengan prinsip 5C yaitu: Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syaria'ah, pasal 23 dan pasal 34-40 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syaria'ah.

C. Dampak Penerapan Prinsip 5C

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.¹²

Analisis kredit adalah penelitian yang dilakukan oleh *account officer* terhadap kelayakan perusahaan, kelayak usaha nasabah, kebutuhan kredit,

¹¹ Undang-Undang Perbankan (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 13.

¹² Maryanto Suproyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: penerbit ANDI, 2011), 161.

kemampuan menghasilkan laba, sumber pelunasan kredit, serta jaminan yang tersedia untuk meng-*cover* permohonan kredit. 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.¹³

Pada umumnya setiap bank melakukan penilaian 5C, yaitu 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 ini akan membantu manajemen mengambil keputusan atas permohonan kredit.¹⁴

Penerapan analisis 5C yang dilaksanakan secara maksimal tentunya akan memberikan dampak positif terhadap tingkat kesehatan bank. Dampak positif yang ditimbulkan yaitu tercapainya kolektibilitas satu atau kredit lancar (*pass*). Kredit lancar mengindikasikan bahwasanya calon nasabah memiliki *track record* kredit yang baik, dalam artian nasabah tidak pernah mengalami keterlambatan dalam hal pembayaran angsuran pokok maupun angsuran bunga sampai dengan 30 hari. Dengan tercapainya kolektibilitas satu atau kredit lancar ini juga akan berdampak pada penurunan rasio kredit bermasalah (*Non Performing Loan*).

¹³ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 111.

¹⁴ Arthesa, *Bank dan Lembaga*, 170.

Dengan kata lain, tingginya NPL dipengaruhi oleh kemampuan bank dalam menjalankan proses pemberian kredit dan pengelolaan kredit.¹⁵

Penyaluran dana berupa kredit yang diberikan kepada nasabah selalu diikuti dengan resiko yang mungkin timbul. Resiko atas kredit adalah tidak tertagihnya kredit yang telah disalurkan, baik pokok pinjaman yang diberikan, maupun bunganya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Meskipun analisis kredit telah dilakukan dengan tepat, akan tetapi resiko kredit tetap ada. Oleh karena itu, bank harus dapat meminimalisasi resiko yang diakibatkan dari kredit tersebut.¹⁶

Kredit bermasalah akan berakibat pada kerugian bank, yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembali dana yang telah disalurkan, maupun pendapatan bunga yang tidak dapat diterima. Artinya, bank kehilangan kesempatan mendapatkan bunga, yang berakibat pada penurunan pendapatan secara total. Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya kredit bermasalah, antara lain:

1. Faktor Intern Bank

- a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit.

¹⁵ Diah Ayu Dwi Wulandari, "Pengaruh *Five "C"s of Credit* terhadap proses pemberian kredit pada BPR di kota Semarang," *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis*, (2012), 2.

¹⁶ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 122.

- b. Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan.
- c. Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.
- d. Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.
- e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.¹⁷

2. Faktor Ekstern Bank

Faktor ekstern penyebab kredit bermasalah ada dua, yaitu karena unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah dan unsur ketidak sengajaan.

Unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah antara lain:

- a. Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
- b. Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.
- c. Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan.¹⁸

¹⁷ Ibid., 124.

Sedangkan unsur ketidaksengajaan yang dilakukan oleh nasabah antara lain:

- a. Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- b. Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi.
- c. Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur.
- d. Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur.

Dampak yang ditimbulkan dari adanya kredit bermasalah tersebut yaitu:

1. Laba/rugi bank menurun. Penurunan laba tersebut diakibatkan adanya penurunan pendapatan bunga kredit.
2. *Bad Debt Ratio* menjadi lebih besar. Rasio aktiva produktif menjadi lebih rendah.
3. Biaya pencadangan penghapusan kredit meningkat.

¹⁸ Ibid., 125.

4. ROA maupun ROE menurun. Penurunan laba akan memiliki dampak pada penurunan ROA, karena *return* turun, maka ROA dan ROE akan menurun.¹⁹

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dampak apabila analisis kredit tidak diterapkan dengan baik, maka akan menimbulkan resiko kredit bermasalah yang akan mempengaruhi kesehatan bank. Sebaliknya, apabila analisis kredit diterapkan dengan baik dan maksimal, maka akan meminimalisir adanya resiko kredit bermasalah.

D. Penyaluran Kredit pemilikan Rumah (KPR)

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

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:²⁰

- a. Pembelian rumah baru (dari developer atau perorangan)
- b. Pembelian rumah bekas (Second)
- c. Pembelian Ruko/Rukan
- d. Pembelian Apartemen baru/bekas
- e. Renovasi rumah

¹⁹ Ibid., 125.

²⁰ Maryanto Suprayono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2011), 124.

- f. Konstruksi (pembangunan rumah, ruko, rukan)
- g. Renovasi (rumah, ruko, rukan, apartemen), dan lain-lain

Komponen utama KPR adalah:

- a. Kreditur KPR
 - b. Debitur KPR
 - c. Objek KPR
 - d. Jangka waktu KPR
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam 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.²¹

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

²¹ Bank BTN, "KPR Bersubsidi" dalam <https://btn.co.id> (diakses pada tanggal 24 September 2020, jam 10.15).

ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

a. 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.²²

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.

b. Ketentuan KPR Bersubsidi

1) Suku bunga KPR: 5 % flat selama jangka waktu kredit

²² M. Sholahuddin, *Asas-Asas Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 23.

- 2) Tujuan pemberian kredit rumah bersubsidi: Pembelian rumah sejahtera baru.
- 3) Objek pembiayaan: Rumah
- 4) Maksimal kredit: 90% dari harga jual
- 5) Maksimal harga rumah tergantung pada wilayah.
- 6) Usia debitur: Minimal 21 tahun atau sudah menikah
- 7) Untuk pegawai pada saat usia 55 tahun kredit harus lunas
- 8) Untuk PNS, TNI, POLRI, BUMN, BHMN, BUMD kredit harus lunas saat usia pensiun.
- 9) Jaminan: SHM/SHGB Tanah dan Bangunan
- 10) Uang muka minimal 10%
- 11) Jangka waktu maksimal 20 tahun asuransi: bebas biaya asuransi jiwa dan kebakaran.²³

E. Studi Penelitian Terdahulu

Penelitian terkait analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5c terhadap pembiayaan kredit sudah dilakukan oleh beberapa peneliti. Oleh karena itu, untuk menghindari beberapa kesamaan maupun plagiasi, maka penulis mencoba untuk mengkaji beberapa penelitian terdahulu, diantaranya:

Ashofatul Lailiyah dalam penelitiannya yang berjudul *Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko*. Dalam

²³ Kredit Konsumen, “Syarat dan Ketentuan Kredit Rumah Bersubsidi” dalam <http://www.kreditkonsumer.com> (diakses pada tanggal 25 September 2020, jam 19.25).

penelitian ini membahas tentang faktor penyebab penerapan prinsip 5C yang tidak dilaksanakan secara maksimal. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan terletak pada pokok bahasan dan objeknya. Pada penelitian ashofatul penerapan prinsip 5C tidak dilaksanakan secara optimal dikarenakan banyaknya target yang harus dicapai oleh pihak bank sehingga sering kali melakukan cara apapun untuk memenuhi target pembiayaan. Sedangkan dalam penelitian ini mengkaji tentang penerapan dan dampak diterapkannya prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR pada Bank BTN KCPS Madiun.²⁴

Muhammad Syawal dalam penelitiannya yang berjudul *Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh*. Pada penelitian ini membahas tentang penerapan analisis prinsip 5C dalam meminimalisir resiko pembiayaan murabahah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan terletak pada pokok bahasan dan objek penelitian. Pada penelitian yang dilakukan Muhammad membahas tentang penerapan prinsip 5C guna meminimalisir resiko pembiayaan murabahah serta kendala-kendala yang dihadapi dalam menerapkan prinsip 5C. Sedangkan dalam penelitian ini mengkaji tentang penerapan dan dampak penerapan prinsip 5C

²⁴ Ashofatul Lailiyah, "Urgensi Analisa 5c dalam Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko," *Jurnal Yuridika*, volume 29 no. 2 (2014), 3.

dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun.²⁵

Bagus, Trisna dan Ayu dalam penelitiannya yang berjudul *Analisis prinsip 5c dan 7p dalam pemberian kredit untuk meminimalisir kredit bermasalah dan meningkatkan profitabilitas*. Dalam penelitian ini membahas tentang analisis prinsip 5C dan 7P yang ditujukan untuk meminimalisir kredit bermasalah dan meningkatkan profitabilitas. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis terletak pada pokok bahasan serta objek penelitiannya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Bagus, Trisna dan Ayu membahas tentang tujuan penerapan prinsip 5C. Sedangkan pada penelitian ini juga mengkaji dampak dari penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun.²⁶

Okta Rian Basori dan Sulistya Dewi Wahyuningsih, dalam penelitiannya yang berjudul *Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit terhadap Non Performing Loan guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadiri Pandaan*. Pada penelitian ini membahas tentang penerapan prinsip 5C dalam pemberian kredit guna menilai tingkat kesehatan bank. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis

²⁵ Muhammad Syawal, "Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh)," *Skripsi* (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018). 102.

²⁶ Gusti Bagus Fradita Anggriawan dkk, "Analisis Prinsip 5c dan 7p dalam Pemberian Kredit Untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah dan Meningkatkan Profitabilitas," *Jurnal Akuntansi Universitas Pendidikan Ganesha*, vol. 8 no. 2 (2017), 1.

terletak pada pokok bahasan serta objek penelitiannya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Okta dan Sulistyia lebih menekankan kepada tujuan analisis 5C untuk menilai tingkat kesehatan bank. Sedangkan dalam penelitian ini ini juga mengkaji dampak dari penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun.²⁷

Alex Yulianto dalam penelitiannya yang berjudul *Analisis Penerapan 5C Dalam Pemberian Kredit Konsumtif pada PT Adira Dinamika Multifinance Cabang Nangka Pekanbaru*. Pada penelitian ini membahas tentang prosedur pemberian kredit disertai dengan analisis 5C dalam pemberian kreditnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan terletak pada pokok bahasan serta objek penelitiannya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Alex lebih menekankan kepada prosedur pemberian kredit yang sehat harus melalui tahap-tahap tertentu yang dimulai dari pemeriksaan kelengkapan berkas administrasi, melakukan survey dan melakukan penilaian kelayakan pemberian kredit dengan memperhatikan 5C. Sedangkan dalam penelitian ini juga mengkaji dampak dari penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun.²⁸

²⁷ Okta Rian Basori dan Sulistyia Dewi Wahyuningsih, "Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit terhadap Non Performing Loan guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadiri Pandaan," *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, Vol. 3 No. 1 (2018), 3.

²⁸ Alex Yulianto, "Analisis Penerapan 5c dalam Pemberian Kredit Konsumtif pada PT. Adira Dinamika Multifinance Cabang Nangka Pekanbaru," *JOM FISIP*, Vol. 3 No. 1 (2016), 4

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyusun skripsi ini adalah penelitian lapangan *field research*, yaitu penelitian langsung ke tempat lapangan atau ke tempat yang menjadi bagian dari penelitian (Bank BTN KCPS Madiun) sehingga penelitian ini difokuskan untuk menelusuri dan mengkaji bahan-bahan yang ada di lapangan seta relevan dengan permasalahan yang ada. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yakni suatu penelitian yang bertujuan untuk menerangkan fenomena sosial atau suatu peristiwa. Hal ini sesuai dengan definisi penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan dari perilaku yang dapat diamati.¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individu maupun kelompok. Alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif adalah dalam menganalisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* serta *condition of economy* dengan prosedur analisis yang tidak menggunakan

¹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2008), 4.

analisis statistik. Artinya penelitian ini menyajikan data dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa.

B. Lokasi/Tempat Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian dilakukan. Penetapan lokasi penelitian merupakan tahap yang sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena dengan ditetapkannya lokasi penelitian berarti objek dan tujuan sudah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.²

Lokasi penelitian ini di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Madiun yang beralamat di jalan Cokroaminoto No. 93, Kejuron, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 41311, Indonesia.

Alasan melakukan penelitian di lokasi tersebut karena Bank BTN Syariah Madiun merupakan bank yang baru berdiri dua tahun, sehingga lebih tepat untuk meneliti bagaimana kinerja bank dalam menganalisis calon nasabah pembiayaan. Selain itu juga dekat dengan tempat tinggal sehingga lebih mudah dijangkau ketika melakukan penelitian.

C. Data dan Sumber Data

Adapun data dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

² Iwan Hermawan, *Teknik Menulis Karya Ilmiah Berbasis Teknologi dan Metodologi* (Kuningan: Hidayatul Quran, 2019), 131.

1. Data

Data adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari penelitian kualitatif, sebagaimana yang dikemukakan oleh Sutanta (2004:5) adalah sebagai bahan keterangan tentang kejadian nyata atau fakta- fakta yang dirumuskan dalam sekelompok lambing tertentu yang tidak acak yang menunjukkan jumlah, tindakan, atau hal.³ Data yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Data tentang penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Madiun.
- b. Data tentang dampak penerapan prinsip 5C dalam menganalisis nasabah pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Madiun.

2. Sumber Data

Sumber data yang dilakukan untuk penelitian ini adalah data primer. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data yang pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian.⁴ Adapun data yang diperoleh langsung oleh peneliti adalah dari hasil wawancara dengan Bapak Andi Kusuma selaku *Sub Branch Manager* Bank BTN KCPS Madiun, Ibu Wahyu Erviana selaku *Operation* Bank BTN KCPS Madiun, serta Bapak Muhamad Faizudin selaku *Financing Service* Bank BTN KCPS Madiun.

³ Albi Anggito, *Metode Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak, 2018), 212.

⁴ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana, 2017), 132.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar sata yang ditetapkan.⁵ Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini yaitu:

1. Wawancara

Pada penelitian ini penulis menggunakan wawancara secara terstruktur dan tidak terstruktur kepada pihak-pihak yang dianggap penting untuk memperoleh informasi dan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

Narasumber yang peneliti wawancarai untuk mendapatkan data dan informasi adalah Bapak Muhammad Faizuddin selaku *Financing Service* yang memegang peran penting pada proses pemberian kredit, Bapak Andi Kusuma selaku *Sub Branch Manager*, serta Ibu Wahyu Erviana selaku *Operation*.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam menelusuri data historis yang tersimpan dalam bahan yang

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2017), 224.

berbentuk dokumentasi.⁶ Pada penelitian ini penulis memaparkan dokumentasi berupa data-data yang diperoleh dari bagian pembiayaan pada Bank BTN KCPS Madiun seperti jenis pembiayaan yang diberikan, prosedur pemberian pembiayaan, formulir permohonan pembiayaan.

E. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif, dan *membercheck*.⁷ Dalam penelitian ini, uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif dengan teknik triangulasi, yaitu pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan data hasil wawancara dengan observasi atau pengamatan yang dilakukan oleh penulis

F. Teknik Pengolahan Data

Secara rinci, langkah-langkah analisis data dilakukan sebagai berikut:

1. Reduksi Data, adalah proses penyederhanaan data dengan memilih hal-hal yang pokok sesuai dengan rumusan masalah penelitian yaitu tentang penerapan prinsip 5C yang digunakan untuk menganalisis kelayakan nasabah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Madiun.

⁶ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2008), 121.

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 272.

2. Display Data, adalah suatu proses pengorganisasian data sehingga mudah untuk dianalisis dan disimpulkan. Data yang diperoleh setelah direduksi kemudian diorganisasikan sesuai dengan rumusan masalah. Dalam hal ini peneliti menggunakan teks yang bersifat narasi untuk menyajikan data. Selain itu, pada langkah ini berusaha menyusun data yang didapat disampaikan dan memiliki makna tertentu untuk menjawab masalah penelitian.
3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi, peneliti membuat rumusan proposisi yang terkait dengan penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokan data yang telah terbentuk, dan proposisi yang telah dirumuskan. Langkah selanjutnya yaitu melaporkan hasil penelitian lengkap, dengan temuan baru yang berbeda dari temuan yang sudah ada. Dengan demikian dalam melakukan penarikan kesimpulan peneliti menggunakan teori yang berkaitan dengan penelitian yakni teori prinsip 5C..

G. Teknik Analisis Data

Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan

apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menuntaskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸

Pada penelitian ini, penulis menganalisis antar teori analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C yang biasa digunakan dalam dunia perbankan dengan data yang penulis dapat ketika melakukan penelitian di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Madiun. Setelah semua data terkumpul dari proses wawancara, observasi dan dokumentasi, selanjutnya penulis menganalisis data yang diperoleh secara deskriptif untuk kemudian ditarik kesimpulan.



⁸ Lexy J. Moloeng, *Merodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), 248.

BAB IV

DATA DAN ANALISA DATA

A. Data

1. Gambaran Umum Bank BTN KCPS Madiun

a. Sejarah BTN Syariah

PT. Bank Tabungan Negara adalah suatu lembaga yang bergerak sebagai sarana penghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkannya lagi kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit perumahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan POSTAPAARBANK yang mempunyai 4 cabang yaitu : Jakarta, Surabaya, Medan, dan Makasar.¹

Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran, namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pulih. Tahun 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Jepang membekukan seluruh kegiatan POSTAPAARBANK dan menggantikannya dengan Tyokin Kyoku mempunyai satu cabang yaitu di Yogyakarta. Proklamasi kemerdekaan RI pada 17 Agustus 1945 menimbulkan inspirasi untuk mengambil alih

¹ Bank BTN, "Profil Bank BTN" dalam <https://btn.co.id> (diakses pada tanggal 24 September 2020 jam 08.30)

Tyokin Kyoku dari Jepang ke pemerintahan RI dengan nama Kantor Tabungan Pos dengan melakukan penukaran uang Jepang dengan uang Republik Indonesia. Tetapi Kantor Tabungan Pos tidak berumur panjang karena terjadi agresi Belanda tahun 1946. Pada tahun 1949 Kantor Tabungan Pos dibuka kembali dengan nama Bank Tabungan Pos.²

Pada tahun 9 Februari 1950 pemerintah mengeluarkan UU darurat No. 9 tahun 1950 yang mengubah nama POSTSPAARBANK IN INDONESIA menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk Kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan di bawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun masih bernama Bank Tabungan Pos namun pada tanggal 9 february 1950 dijadikan sebagai hari lahirnya Bank Tabungan Negara. Tahun 1963 pemerintah mengeluarkan Perpu No. 4 tahun 1963 yang menyatakan penggantian nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Tahun 1974 tugas Bank Tabungan Negara ditambah yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR yaitu tanggal 10 Desember 1974, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan dengan disalurkan PP NO. 24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 menjadi perseroan. Sejak itu nama BTN

² Ibid.,

menjadi PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name BTN, dan pemerintah menetapkan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H dengan Kantor Cabang Syariah yang pertama di Jakarta. Selanjutnya pembukaan BTN Kantor Cabang Syariah yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, keempat di Yogyakarta tanggal 4 April 2005, kelima di Makasar pada tanggal 11 April 2005, hingga Agustus 2009 dibuka 20 Kantor di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 Kantor Layanan Syariah. Dan pada tahun 2018 berdiri Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah madiun yang berlokasi di Jalan Cokroaminoto No. 93, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Jawa timur 41311, Indonesia.³

Tujuan pendirian UUS Bank Tabungan Negara adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah, dan memberi manfaat yang setara,

³ Andi Kusuma, *Wawancara*, 25 September 2019.

seimbang dalam pemenuhan kebutuhan kepentingan nasabah dan Bank. PT. Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan bagian dari Bank Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan Bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk – produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali melalui sektor Riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan modal kerja. Sesuai dengan Mottonya “ *Maju dan Sejahtera Bersama* “, maka Bank Tabungan Negara Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara nasabah dan bank

b. Tujuan, Visi dan Misi BTN Syariah

Dengan adanya strategi bisnis maka peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar semakin tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. PT. Bank Tabungan Negara Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.⁴

1) Tujuan Pendirian

- a) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah kepada nasabah.

⁴ Ibid.

- b) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- c) Mempertahankan loyalitas nasabah BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.⁵

2) Visi Bank BTN KCPS Madiun

Mendukung visi PT. Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni menjadi “ *Strategic Business Unit (SBU)* ” BTN yang sehat, terkemuka dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan Syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.⁶

3) Misi Bank BTN KCPS Madiun

- a) Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi, usaha kecil menengah.
- b) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi tertinggi.
- c) Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.

⁵ Bank BTN, “Profil Bank BTN” dalam <https://btn.co.id> (diakses pada tanggal 24 September 2020 jam 08.30)

⁶ Wahyu Erviana, *Dokumentasi*, 25 September 2019.

d) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati – hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder value*.

e) Memperdulikan kepentingan masyarakat, sosial dan lingkungan.⁷

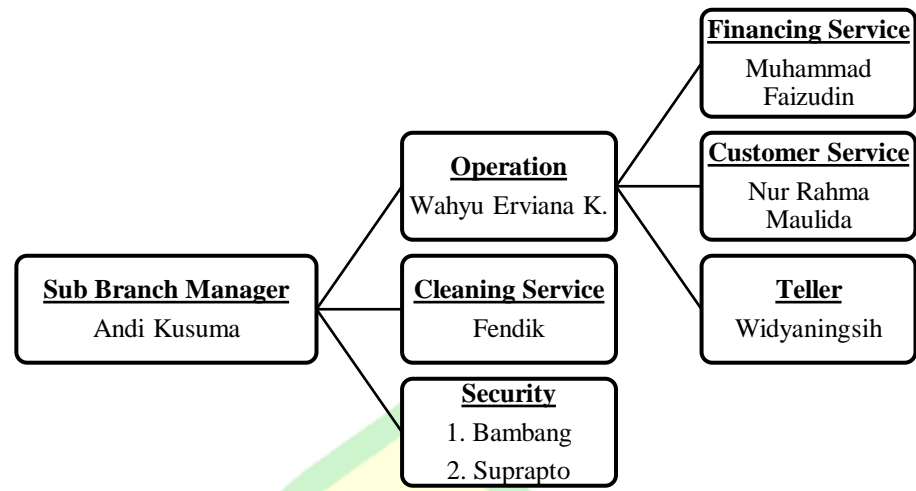
c. Struktur Organisasi BTN KCPS Madiun

Perencanaan suatu organisasi sangat penting artinya bagi suatu persoalan karena struktur organisasi dapat memperjelas batas dari tugas, wewenang, tanggung jawab seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi, sehingga hal ini dapat menghilangkan hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan yang disebabkan oleh kebingungan dan ketidaktentuan dari pemberian tugas, serta untuk melakukan jaringan komunikasi keputusan yang akan mendukung sasaran pencapaian tugas.

Untuk lebih jelasnya struktur organisasi Bank BTN Syariah KCPS Madiun adalah sebagai berikut :



⁷ Bank BTN, “Profil Bank BTN” dalam <https://btn.co.id> (diakses pada tanggal 24 September 2020 jam 08.30)



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCPS Madiun.⁸

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa struktur organisasi Bank BTN Syariah KCPS Madiun adalah sebagai berikut:

- 1) *Sub Branch Manager* yaitu Andi Kusuma.
- 2) *Operation* yaitu Wahyu Erviana K.
- 3) *Financing Service* yaitu Muhammad Faizudin.
- 4) *Customer Service* yaitu Nur Rahma Maulida.
- 5) *Teller* yaitu Widyaningsih.
- 6) *Cleaning Service* yaitu Fendik.
- 7) *Security* yaitu Bambang dan Suprpto

⁸ Wahyu Erviana, *Dokumentasi*. 25 September 2019.

Dari struktur organisasi di atas, masing-masing karyawan mempunyai tugas dan wewenang, yaitu:

1) *Sub Branch Manager*

- a) Memimpin kantor cabang pembantu dengan tanggung jawab.
- b) Mengkoordinir dan berinisiatif untuk program kerja sleuruh kegiatan.
- c) Mengkoordinir agar tercapai kerjasama/team work yang solid.
- d) Menyusun dan menyampaikan rencana kerja tahunan.
- e) Menyetujui atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan.
- f) Melaporkan perkembangan bank pada rapat umum akan mengambil kebijakan atas perkembangan bank yang dilaporkan.⁹

2) *Operation*

- a) Memberikan disposisi persetujuan untuk dilakukan transaksi atau jurnal koreksi.
- b) Memeriksa laporan setoran pajak.
- c) Menyetujui memo pencairan dana untuk developer.¹⁰

3) *Financing Service*

- a) Layanan informasi pembiayaan, pelunasan pembiayaan, penyelesaian klaim nasabah yang berkualitas.

⁹ Wahyu Erviana, *Dokumentasi*. 25 September 2019.

¹⁰ Ibid.

- b) Layanan penerimaan permohonan klaim asuransi pembiayaan.
 - c) Memberikan informasi produk pembiayaan bank.¹¹
- 4) *Customer Service*
- a) Memberikan layanan informasi kepada nasabah.
 - b) Membuat daftar mutasi harian tabungan, deposito, dan memantau perubahan besarnya nisbah bagi hasil.
 - c) Marketing produk bank menata berkas dokumen yang berkaitan dengan jasa nasabah.
- 5) *Teller*
- a) Membuka atau menutup vault (Khasanah) dan brankas.
 - b) Melayani, mencatat/membukukan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti transaksi setiap hari.
 - c) Mensortir dan mengklarifikasi pecahan mata uang.
 - d) Mengembalikan sisa kas ke dalam brankas setelah jam tutup kas pada hari bersangkutan.¹²
- 6) *Cleaning Service*
- a) Membersihkan ruangan bank setiap hari untuk mempernyaman ruangan.
 - b) Merapikan kursi karyawan dan nasabah setiap hari.¹³

¹¹ Wahyu Erviana, *Dokumentasi*. 25 September 2019.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

7) *Security*

- a) Menjaga keamanan bank.
- b) Mengawasi kinerja karyawan ketika pelayanan langsung dan di luar jam kerja.
- c) Bertindak ketika ada kejahatan terhadap bank.¹⁴

2. Penerapan Prinsip 5C dalam Menganalisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun

Perbankan mempunyai misi dan fungsi intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki surplus berupa tabungan, deposito maupun giro dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.¹⁵ Salah satu produk unggulan bank BTN Syariah KCPS Madiun adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ada tiga jenis pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh BTN Syariah KCPS Madiun, yaitu:

a. KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum iB adalah pembiayaan KPR untuk jenis hunian seperti rumah, apartemen, rukan, ruko dan lain sebagainya. Jenis KPR ini menggunakan akad murabahah atau jual beli. Pihak Bank BTN Syariah sebagai pemberi dana pembiayaan, akan membeli property yang diinginkan nasabah. Kemudian, nasabah selanjutnya akan

¹⁴ Wahyu Erviana, *Dokumentasi*. 25 September 2019.

¹⁵ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 14.

membayar cicilan kepada Bank BTN Syariah dengan margin yang telah ditentukan dalam kesepakatan awal

b. KPR BTN Indent iB

Selain KPR Platinum iB, Bank BTN Syariah juga memiliki fasilitas lainnya yaitu KPR BTN Indent iB. Pembiayaan KPR ini khusus untuk membeli rumah secara Indent atau pesanan nasabah itu sendiri. Dalam hal ini pihak Bank BTN Syariah menggunakan akad istishna atau akad jual beli berdasarkan pesanan. Nasabah nantinya berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan dalam bentuk cicilan perbulan, sama seperti KPR Platinum iB sebelumnya, hanya saja nasabah diberikan jeda waktu untuk mulai mencicil rumahnya.¹⁶

c. KPR BTN Sejahtera iB

Berbeda dengan dua fasilitas KPR sebelumnya, Bank BTN Syariah juga memiliki fasilitas KPR BTN Sejahtera iB, sebagai pembiayaan perumahan untuk nasabah yang masuk kategori berpenghasilan rendah. KPR ini disepakati dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli. Khusus KPR BTN Sejahtera iB ini, umumnya ada dua jenis rumah yang akan di KPR kan, yaitu untuk nasabah yang gaji pokoknya dibawah Rp. 4.000.000, mendapat rumah sejahtera Tapak, dan untuk gaji pokok tidak lebih dari Rp. 7.000.000 mendapat

¹⁶ KPR Online, "KPR BTN Syariah," dalam <https://kpr.online/kpr-btn-syariah/>, (diakses pada tanggal 15 September 2019 pukul 08.21)

rumah sejahtera Rusun.¹⁷

KPR bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun secara syariah. BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementerian pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka penyaluran kemudahan dan bantuan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Untuk pembiayaan KPR bersubsidi, BTN syariah menyediakan fasilitas BTN Sejahtera iB dengan akad murabahah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Muhammad Faizuddin selaku *Financing Service* di BTN Syariah KCPS Madiun, untuk dapat mengajukan pembiayaan KPR BTN Sejahter iB, harus melalui tahapan-tahapan dan prosedur pembiayaan KPR, antara lain yaitu:¹⁸

a. Kelengkapan berkas

Kelengkapan berkas dalam pengajuan pembiayaan sangat diperhatikan. Oleh karena itu, nasabah harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh pihak Bank BTN Syariah. Sebagaimana yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

¹⁷ KPR Online, "KPR BTN Syariah," dalam <https://kpr.online/kpr-btn-syariah/>, (diakses pada tanggal 15 September 2019 pukul 08.21).

¹⁸ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

“Tahap awal dalam pengajuan pembiayaan KPR yaitu pemberkasan. Berkas tersebut berupa data diri yang meliputi fotokopi KK, KTP, NPWP, dan surat nikah. Data pekerjaan, apabila pekerjaannya sebagai karyawan datanya berupa surat keterangan kerja (SK), slip gaji 3 bulan, rekening untuk pembiayaan 3 bulan. sedangkan apabila pekerjaannya wiraswasta data yang diperlukan berupa surat keterangan usaha/SIUP/TDP, laporan keuangan usaha selama 6 bulan, rekening 6 bulan yang biasa digunakan untuk transaksi usaha. Terakhir yaitu dokumentasi agunan yang berupa fotokopi sertifikat dan IMB.”¹⁹

Persyaratan tersebut meliputi persyaratan umum dan persyaratan

dokumen. Syarat umum KPR BTN Sejahtera iB yaitu:

- 1) Pemohon adalah WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- 2) Memiliki NPWP dan SPT pribadi sesuai UU yang berlaku.
- 3) Telah bekerja/memiliki usaha minimal satu tahun.
- 4) Memiliki penghasilan yang cukup untuk membayar angsuran hingga lunas.
- 5) Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah.
- 6) Pemohon belum pernah menerima subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah.²⁰

Sedangkan untuk persyaratan dokumen yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB yaitu:

¹⁹ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

²⁰ Ibid.

- 1) Formulir untuk aplikasi pembayaran yang disertai dengan foto diri dan pasangan.
- 2) Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, copy surat nikah atau surat cerai.
- 3) Slip gaji asli tiga bulan terakhir dan SK pegawai atau surat keterangan bekerja.
- 4) Surat keterangan penghasilan atau surat keterangan usaha dari pihak terkait.
- 5) Fotokopi NPWP dan SPT terakhir pemohon.
- 6) Fotokopi rekening tabungan tiga bulan terakhir.
- 7) Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan.
- 8) Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah.²¹

Setelah berkas persyaratan tersebut lengkap, maka lanjut pada tahapan berikutnya yaitu wawancara.

b. Wawancara

Setelah kelengkapan berkas persyaratan terkumpul, tahap selanjutnya yaitu wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi tentang kelayakan nasabah pemohon pembiayaan kredit.

²¹ Ibid.

Seperti yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN

KCPS Madiun sebagai berikut:

“Tahap selanjutnya setelah berkas lengkap yaitu wawancara. Untuk nasabah yg bekerja sebagai karyawan wawancaranya berupa verifikasi tempat kerja nasabah. Sedangkan untuk nasabah yang bekerja sebagai wirausaha itu melalui survei langsung ke tempat usaha.”²²

Dalam wawancara tersebut ada beberapa hal yang ditanyakan oleh

pihak bank antara lain:

1) Mata pencaharian.

Mata pencaharian nasabah merupakan salah satu pertimbangan bank sebelum memberikan kredit ke nasabah.

Sebagaimana yang disampaikan *financing service* Bank BTN KCPS

Madiun sebagai berikut:

“Bank akan menanyakan seputar pekerjaan nasabah secara mendetail mulai dari jenis pekerjaan dan perusahaan di bidang apa, apakah pekerja tetap dan memiliki sampingan, lamanya bekerja dan sebagainya.”²³

2) Penghasilan.

Setelah selesai menanyakan seputar mata pencaharian, bank selanjutnya akan menanyakan besaran penghasilan nasabah setiap

bulannya. Seperti yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service*

Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

²² Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

²³ Ibid.

“Selain penghasilan bulanan pribadi, kemungkinan bank juga akan menanyakan pekerjaan dan penghasilan sampingan pasangan nasabah. Hal ini sebagai antisipasi bank jika penghasilan bulanan pemohon tiba-tiba berhenti. Bank juga akan menanyakan seputar kepemilikan asset.”²⁴

3) Pengeluaran.

Setelah wawancara mengenai pendapatan selesai, selanjutnya wawancara mengenai pengeluaran nasabah. Ini mempengaruhi kelancaran pembiayaan nasabah di masa yang akan datang. Seperti yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Pihak bank akan menanyakan pengeluaran nasabah setiap bulannya. Pengeluaran tersebut berupa biaya hidup, sewa rumah atau kontrakan, listrik dan lain sebagainya. Dalam hal ini, kejujuran nasabah dalam memberikan informasinya sangat diperlukan guna menghindari kemungkinan terjadinya kredit macet yang akan memberatkan kedua belah pihak di masa yang akan datang.”²⁵

4) Hutang piutang

Pihak bank akan menanyakan seputar hitang piutang pemohon. Beberapa pertanyaan yang akan diajukan oleh pihak bank antara lain apakah memiliki hutang piutang ditempat lain (misal cicilan motor, mobil, kredit bank, dan sebagainya), berapa besaran hutang, kepeilikan kartu kredit, bagaimana pembayaran setiap bulannya dan sebagainya. Sebagaimana yang disampaikan bapak

²⁴ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

²⁵ Ibid.

Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Dalam hal ini, hutang piutang pemohon sangat diperhatikan. Pihak bank akan melakukan *cross check* ke Bank Indonesia apakah pemohon memiliki masalah keuangan.”²⁶

c. Verifikasi

Verifikasi adalah pemeriksaan kebenaran laporan yang diberikan oleh calon nasabah mengenai informasi dan data diri mereka. proses verifikasi ini dilakukan dengan mengecek ulang berkas-berkas yang telah diberikan oleh pihak nasabah. Sebagaimana yang disampaikan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Setelah tahap wawancara selesai, kami akan melakukan verifikasi terkait kebenaran informasi yang diberikan nasabah. Verifikasi ini dilakukan dengan mengecek ulang berkas-berkas yang diberikan nasabah. Kebenaran informasi yang diberikan nasabah sangat diperhatikan guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.”²⁷

d. Analisa

Tahap akhir dalam pengajuan pembiayaan yaitu analisa yang dilakukan oleh pihak bank. Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan.

²⁶ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

²⁷ Ibid.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Faizudin *financing service*

Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Sebelum melakukan pembiayaan, terlebih dahulu bank akan melakukan analisis kelayakan nasabah untuk menilai permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh pihak nasabah.”²⁸

Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar, yaitu analisis menggunakan prinsip 5C. sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Sama seperti bank pada umumnya, dalam menganalisis kelayakan nasabah kami menggunakan prinsip 5C sebagai acuan untuk memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut diterima atau ditolak. Tentunya dengan pertimbangan yang lain-lain juga.”²⁹

Dalam penelitian ini, penulis menganalisis calon nasabah KPR bersubsidi di bank BTN Syariah KCPS Madiun. Nasabah tersebut adalah bapak Purwanto. Beliau memiliki usaha bengkel motor yang telah berdiri sejak tahun 2009 atau sekitar sebelas tahun. Dalam menjalankan usaha bengkelnya, bapak Purwanto telah berpindah tempat usaha sebanyak dua kali. Sebelumnya bapak Purwanto menjalankan usaha bengkelnya di sebuah bangunan kecil milik saudaranya. Kemudian menyewa suatu ruko di dekat rumahnya dengan tempat yang

²⁸ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

²⁹ Ibid.

lebih luas dari sebelumnya. Saat ini bapak Purwanto sudah menikah dan telah dikaruniai dua anak.

Alasan bapak Purwanto ingin mengajukan pembiayaan KPR di bank BTN Syariah Madiun adalah agar memiliki toko bengkel dengan kepemilikan sendiri. Karena untuk saat ini beliau masih menyewa sebuah tempat untuk usaha bengkelnya.

Dalam praktiknya, analisis kelayakan nasabah pada bapak Purwanto untuk mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN Syariah KCPS Madiun adalah sebagai berikut:

1) *Character*

Penilaian terhadap karakter pemohon pembiayaan dilakukan untuk mengetahui tanggung jawab, kejujuran, keseriusan dalam berbisnis dan keseriusan dalam membayar semua kewajiban ke bank dengan seluruh kekayaan yang dimilikinya. Karakter sangat menentukan kelancaran pembayaran kewajiban setiap bulannya dan pelunasan pada saat pembiayaan jatuh tempo. Penilaian ini dilakukan dengan cara wawancara dengan nasabah. Sebagaimana yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Analisis karakter dilakukan untuk mengetahui watak dan karakter calon nasabah, apakah nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan komitmen terhadap pelunasan

pembiayaan yang diberikan bank. Analisis ini dilakukan dengan wawancara baik secara langsung maupun tidak langsung atau via telepon.”³⁰

Dari wawancara yang dilakukan oleh bapak Faizudin kepada nasabah pembiayaan KPR bapak Purwanto, diperoleh hasil analisa bahwa karakter dari bapak Purwanto tergolong baik sehingga layak untuk diberikan pembiayaan KPR. Sebagaimana yang dinyatakan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Dari hasil wawancara dengan beliau, saya memberikan analisis bahwa bapak Purwanto memiliki karakter yang baik. Beliau juga relatif mudah ditemui, komunikatif dan sederhana. Jika dilihat dari prospek usaha yang dijalankan, bapak purwanto memiliki banyak pelanggan tetap. Ini membuktikan bahwa beliau termasuk orang yang bisa dipercaya. Hal ini menunjukkan bahwa bapak Purwanto layak mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN Syariah KCPS Madiun. Karena karakter yang baik menunjukkan kelayakan nasabah tersebut dalam memperoleh pembiayaan.”

2) *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon nasabah tersebut. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali pembiayaan yang diberikan oleh bank.

³⁰ Muhamad Faizudin, *Wawancara*, 25 September 2019.

Sebagaimana yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service*

Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Analisis *capacity* ini bertujuan untuk mengukur kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya. Kami harus mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.”³¹

Berdasarkan informasi yang diperoleh bank dari pengamatan hasil wawancara, usaha bengkel motor yang dijalankan bapak Purwanto tergolong cukup ramai. Sebagaimana yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Dalam satu hari jam kerja (pukul 08.00-17.00), setidaknya beliau mampu melayani lebih dari 10 pelanggan.. Dalam satu kali servis motor bapak Purwanto mematok harga kisaran Rp. 50.000 hingga Rp. 80.000 tergantung tingkat kesulitan servis. Untuk pelayanan yang lain seperti ganti ban, ganti oli dan sebagainya, harga yang ditawarkan pun beragam. Jika dikalkulasikan maka dalam satu hari nasabah mendapatkan penghasilan sebesar Rp. 400.000 hingga Rp. 1.000.000 dengan keuntungan rata-rata Rp. 200.000. Jika dilihat dari analisis *capacity*, bapak Purwanto layak mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi, karena jika dilihat dari prospek usaha yang dijalankannya termasuk usaha yang menjanjikan.”³²

Berikut tabel pendapatan dan pengeluaran bapak Purwanto

dalam satu bulan:

³¹ Ibid.

³² Ibid.

Tabel 4.1.

Pendapatan dan pengeluaran nasabah per bulan

Penghasilan bersih rata-rata sehari	Rp. 200.000
Penghasilan bersih rata-rata sebulan	Rp. 4.000.000
Belanja rumah tangga	Rp. 1.200.000
Lain-lain	Rp. 1.000.000
Sisa penghasilan	Rp. 1.600.000

3) *Capital*

Penilaian terhadap modal perusahaan bertujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah atau perusahaan milik nasabah dalam menanggung beban pembiayaan yang dibutuhkan serta kemampuan dalam menanggung beban resiko yang mungkin dialami perusahaan itu. Sebagaimana yang disampaikan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Analisis *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 pembiayaan. Penilaian ini merupakan hal yang penting mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.”³³

Dilihat dari sumber pendapatan tetap nasabah, bapak Purwanto layak mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah KCPS Madiun. Sebagaimana yang disampaikan bapak

³³ Ibid.

Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Jika dilihat dari modal bapak Purwanto dalam menjalankan usaha bengkelnya, beliau layak mendapatkan pembiayaan ini. Hal ini dilihat dari modal nasabah sendiri dalam mendirikan usahanya juga tergolong besar. Meskipun tempat usaha bengkel beliau masih menyewa milik orang lain, namun jika dilihat dari kelengkapan peralatan bengkel yang beliau miliki menunjukkan keseriusannya dalam menjalankan usahanya.”³⁴

4) *Collateral*

Jaminan pembiayaan merupakan barang yang diserahkan nasabah kepada pihak bank sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank. Manfaat jaminan ini bagi pihak bank adalah sangat penting. Sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Analisis *collateral* atau jaminan ini sangat diperhatikan karena jaminan merupakan poin penting dalam memberikan pembiayaan sebagai *backup* atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Tujuannya agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, apabila kelak nasabah tidak mampu melunasi pembiayaannya atau wanprestasi.”³⁵

Jika dilihat dari jaminan yang diberikan bapak Purwanto kepada Bank BTN KCPS Madiun, berupa tanah seluas 220 m² dan telah memenuhi kriteria yang menunjukkan bahwa tanah tersebut

³⁴ Ibid.

³⁵ Ibid.

dapat dijadikan jaminan atas pembiayaan kredit yang diberikan.

Sebagaimana penjelasan dari bapak Faizudin *financing service*

Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Agunan yang diberikan bapak Purwanto berupa bangunan yang luasnya 220 m². Diperkirakan harga tanah per meter 1,1 juta. Jika dikalkulasikan harga jual bangunan tersebut sebesar 242 juta. Berdasarkan hal tersebut untuk pembiayaan dengan plafond sebesar Rp. 200 juta dan agunan berupa tanah dan bangunan seluas 220 m² dengan harga Rp 242 juta. Hal tersebut membuktikan bahwa bangunan tersebut dapat diajukan sebagai jaminan atas pembiayaan KPR oleh Bank BTN Syariah Madiun.”³⁶

Berikut tabel pembiayaan KPR bersubsidi bapak Purwanto:

Tabel 4.2.

Tabel pembiayaan KPR bersubsidi Bank BTN KCPS Madiun

Agunan		Rp. 240.000.000
Plafond pembiayaan		Rp. 150.000.000
DP	Rp. 11.000.000	
Subsidi	Rp. 4.000.000	
Biaya Bank	Rp. 2.437.500	
Biaya Notaris	Rp. 7.425.000	
Angsuran per bulan	Rp. 890.900	
Angsuran selama pembiayaan (240 bulan)	Rp.213.816.000	
Total pembiayaan keseluruhan		Rp.238.678.500

Berdasarkan tabel pembiayaan tersebut, agunan yang diberikan oleh bapak Purwanto layak untuk disetujui. Karena besaran harga agunan yang diberikan bapak Purwanto melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan kepada Bank BTN KCPS

³⁶ Ibid.

Madiun. Hal tersebut menunjukkan bapak Purwanto layak untuk diberikan pembiayaan oleh Bank BTN KCPS Madiun.

5) *Condition of Economy*

Condition of economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon nasabah di masa yang akan datang. Kondisi ekonomi bapak Purwanto tergolong cukup. Hal ini bisa dilihat dari prospek usaha milik bapak Purwanto di masa sekarang dan masa yang akan datang. Sebagaimana yang disampaikan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Mengingat usaha yang dijalankan bapak Purwanto saat ini semakin berkembang setiap harinya, jadi resiko yang ditimbulkan usahanya menjadi rendah. Bagusnya pelayanan servis motor yang diberikan beliau juga menjadi salah satu penyebab ramainya pelanggan yang datang ke bengkelnya. Selain itu, kami juga melihat usaha nasabah ke depannya dengan pertimbangan-pertimbangan terkait dengan usaha bapak Purwanto yaitu bengkel motor. Dilihat dari hal tersebut, bapak Purwanto layak mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN Syariah Madiun.”³⁷

³⁷ Ibid.

3. Dampak Diterapkannya Prinsip 5c terhadap realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun

Analisis kelayakan nasabah merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis terhadap permohonan pembiayaan tersebut bank ingin mendapat keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai dengan pembiayaan tersebut layak (*feasible*). Bank melakukan analisis kelayakan nasabah dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah.³⁸ Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat, sehingga analisis kelayakan nasabah merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam keputusan pemberian pembiayaan. Sebagaimana yang disampaikan *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Pada tahapan-tahapan pemberian pembiayaan, analisis kelayakan nasabah sangat diperhatikan karena merupakan salah satu poin penting dalam pemberian kredit dan juga akan menentukan keberhasilan pembiayaan kedepannya.”³⁹

Sedangkan menurut ibu Wahyu selaku *operation* Bank BTN KCPS

Madiun juga menyampaikan sebagai berikut:

“Dalam proses pemberian pembiayaan, tahapan analisis kelayakan nasabah sangat diperhatikan. Mengingat pentingnya analisis guna

³⁸ Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2011), 111.

³⁹ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah yang bisa saja terjadi di kemudian hari.”⁴⁰

Sebagaimana juga yang disampaikan bapak Andi selaku *sub branch manager* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Proses analisis kelayakan sangat diperhatikan karena ini akan mempengaruhi kelancaran dari pengembalian pembiayaan itu sendiri.”⁴¹

Analisis kelayakan nasabah merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bank apakah permohonan pembiayaan dari nasabah dapat disetujui atau ditolak. Disamping itu, bank perlu melakukan analisis yang mendalam agar bank terhindar dari masalah pembiayaan yang timbul di kemudian hari. Penerapan prinsip 5C dimaksudkan agar pihak bank tidak dirugikan oleh nasabah yang nantinya melakukan wanprestasi, seperti pembiayaan bermasalah. Keadaan ini mengganggu kelancaran pengembalian pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Tujuan utama diterapkannya prinsip 5C sebelum pemberian pembiayaan yaitu untuk menghindari adanya wanprestasi dari pihak nasabah sendiri, seperti contoh pembiayaan bermasalah. Hal tersebut tentunya akan menimbulkan akibat fatal yang diterima oleh pihak bank. Oleh sebab itu, tidak ada pilihan yang harus dilakukan selain

⁴⁰ Wahyu Erviana, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

⁴¹ Andi Kusuma, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

mencegah timbulnya pembiayaan bermasalah atau sekurang-kurangnya meminimalisir pembiayaan bermasalah tersebut.”⁴²

Penerapan prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan tersebut dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.⁴³ Sebagaimana yang dijelaskan bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas i'tikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi hutang dan mengembalikan pembiayaan dimaksudkan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Apabila akad pembiayaan berjalan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka akan berdampak juga terhadap rendahnya resiko pembiayaan yang kemungkinan terjadi di kemudian hari”⁴⁴

Sedangkan menurut ibu Wahyu *operation* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Tujuan dari penerapan analisis 5C itu sendiri diupayakan untuk mengetahui kemampuan nasabah dan i'tikadnya untuk mengembalikan pembiayaan yang diterimanya. Dengan analisis 5C diharapkan mampu meminimalisir resiko pembiayaan di masa mendatang.”⁴⁵

Dampak yang ditimbulkan dari penerapan prinsip 5C akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Penerapan yang dilakukan secara

⁴² Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 25 Februari 2020.

⁴³ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 112.

⁴⁴ Muhamad Faizudin, *wawancara*, 20 Februari 2020.

⁴⁵ Wahyu Erviana, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

maksimal akan meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah di kemudian hari, begitu juga sebaliknya. Sebagaimana yang disampaikan bapak Andi *sub branch manager* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Penerapan prinsip 5C tentunya sangat berdampak pada tingkat kesehatan bank. Keberhasilan dari penerapan prinsip 5C akan menimbulkan dampak positif yaitu lancarnya pembiayaan. Dengan kelancaran pembiayaan tersebut memudahkan bank dalam mencapai target yang telah ditetapkan, sehingga bank mendapat keuntungan yang besar. Sedangkan apabila prinsip 5C tidak diterapkan secara maksimal, maka besar kemungkinan juga terjadi resiko pembiayaan bermasalah.”⁴⁶

Berikut penjelasan dari ibu Wahyu *operation* Bank BTN KCPS Madiun:

“Pada tahapan pemberian pembiayaan, proses analisa kelayakan nasabah akan sangat berpengaruh terhadap keberhasilan pemberian pembiayaan. Hasil dari analisa kelayakan nasabah itu sendiri nantinya akan dijadikan sebagai acuan atas pemberian keputusan apakah pengajuan pembiayaan bisa diterima atau ditolak. Oleh karena itu, proses analisa kelayakan nasabah harus dilaksanakan dengan maksimal agar bank tidak salah dalam mengambil keputusan pemberian pembiayaan kepada nasabah.”⁴⁷

Sebagaimana juga yang disampaikan oleh bapak Faizudin *financing service* Bank BTN KCPS Madiun sebagai berikut:

“Penerapan prinsip 5C harus dilaksanakan secara maksimal. Dampak yang ditimbulkan apabila ada kelalaian dalam menganalisis nasabah yaitu adanya pembiayaan bermasalah. Bentuk dari pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BTN yaitu keterlambatan dalam

⁴⁶ Andi Kusuma, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

⁴⁷ Wahyu Erviana, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

membayar angsuran pembiayaan. Bahkan ada beberapa kasus nasabah menunggak pembayaran angsuran tiap bulannya. Oleh karena itu, keberhasilan dari analisis kelayakan nasabah itu sendiri sangat diperhatikan guna meminimalisir adanya resiko pembiayaan bermasalah.”⁴⁸

B. Analisa Data

1. Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Menganalisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun

Dari pembahasan antara teori dan praktek yang sudah dipaparkan oleh penulis, maka penulis akan membuat sebuah analisa terhadap penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun. Nasabah tersebut adalah bapak Purwanto. Beliau memiliki usaha bengkel motor yang telah berjalan sejak tahun 2009 atau selama kurang lebih sebelas tahun. Dalam menjalankan usaha bengkelnya, bapak Purwanto telah berpindah tempat usaha sebanyak dua kali. Sebelumnya bapak Purwanto menjalankan usaha bengkelnya di sebuah bangunan kecil milik saudaranya. Kemudian menyewa suatu ruko di dekat rumahnya dengan tempat yang lebih luas dari sebelumnya. Alasan bapak purwanto ingin mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN KCPS Madiun adalah agar memiliki toko bengkel dengan kepemilikan sendiri. Karena untuk saat ini beliau masih menyewa sebuah tempat untuk usaha bengkelnya.

⁴⁸ Muhammad Faizudin, *Wawancara*, 20 Februari 2020.

Dari gambaran tersebut maka penulis akan melakukan analisis penerapan prinsip 5C pada pembiayaan yang diajukan oleh bapak Purwanto. Adapun analisis penerapan prinsip 5C nya sebagai berikut:

a. *Character*

Sesuai dengan teori penilaian *character* nasabah dapat dilakukan dengan wawancara langsung untuk mengetahui karakteristik nasabah. Bank selaku pemberi pembiayaan harus yakin bahwa nasabah termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utangnya pada waktu yang ditetapkan. Nasabah harus mempunyai reputasi yang baik.

Dalam praktiknya, penerapan analisis *character* di Bank BTN KCPS Madiun masih belum diterapkan secara maksimal. Proses wawancara hanya dilakukan kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain yang terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang juga diwawancarai. Sehingga bank hanya bisa menilai karakter nasabah dari satu sudut pandang saja. Hal ini yang menyebabkan timbulnya pembiayaan masalah. Yaitu adanya ketidakjujuran dan i'tikad buruk dari nasabah sehingga mempengaruhi kelancaran pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh bank.

Untuk mencegah terjadinya hal tersebut, ada baiknya dari pihak bank memberikan tambahan jangka waktu kepada karyawan dalam proses analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C. Hal ini

dimaksudkan agar kelima prinsip tersebut dapat terlaksana secara maksimal. Sehingga bisa meminimalisir adanya resiko pembiayaan bermasalah. Selain itu bank juga bisa melakukan tinjauan langsung yaitu dengan kunjungan ke tempat usaha nasabah secara berkala. Ini untuk mengetahui perkembangan usaha nasabah apabila ada penurunan penghasilan nasabah dan sebagainya.

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 kapasitas nasabah, bank harus memperhatikan angka-angka hasil produksi, angka-angka penjualan dan pembelian, perhitungan rugi laba perusahaan saat ini dan proyeksinya.

Penerapan analisis *capacity* yang dilakukan Bank BTN KCPS Madiun sudah dilaksanakan sebagaimana mestinya. Bank menilai kapasitas nasabah berdasarkan dokumen dan data-data yang diberikan oleh nasabah. Bank juga melakukan peninjauan langsung ke lokasi usaha nasabah untuk meyakinkan bahwa informasi yang diberikan nasabah benar adanya.

c. *Capital*

Analisis *capital* diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah terhadap usahanya sendiri. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam pemberian kredit. Penerapan analisis *capital* yang dilakukan Bank BTN KCPS Madiun telah terlaksana dengan baik. Analisis ini dilakukan dengan peninjauan langsung ke tempat usaha nasabah dengan melihat menilai bagaimana nasabah dalam menjalankan usahanya. Serta seberapa besar modal yang dikeluarkan nasabah untuk menjalankan usahanya.

d. *Collateral*

Jaminan kredit merupakan barang yang diserahkan nasabah kepada pihak bank sebagai jaminan atas kredit yang diberikan oleh pihak bank. Manfaat jaminan ini bagi pihak bank adalah sangat penting, sebagai *backup* atas kredit yang diberikan kepada nasabah. Tujuannya adalah agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas kredit yang diberikan kepada nasabah, apabila kelak nasabah tidak mampu melunasi kreditnya atau wanprestasi. Penerapan prinsip *collateral* Bank BTN KCPS Madiun dilaksanakan secara teliti dan terperinci. Dalam praktiknya bank meninjau secara langsung lokasi agunan yang diberikan oleh nasabah. Hal ini dilakukan mengingat pentingnya agunan yang

diberikan nasabah apabila suatu hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang menyebabkan kerugian pada pihak bank. Agunan yang diberikan dapat dijadikan *backup* atas kredit yang diberikan kepada nasabah.

e. *Condition of Economy*

Penilaian terhadap kondisi ekonomi dan prospek usaha dilakukan untuk mengetahui kekuatan perusahaan atas berubah-ubahnya kondisi ekonomi dan kemampuan perusahaan mengantisipasinya untuk bisa bertahan dalam keadaan yang sulit sekalipun. Penerapan analisis *condition of economy* Bank BTN KCPS Madiun telah dilaksanakan dengan baik. Bank melihat perkembangan usaha yang dijalankan nasabah apakah mengalami peningkatan atau penurunan. Dari melihat prospek usaha nasabah tersebut, bank dapat menyimpulkan bagaimana kemungkinan kondisi ekonomi nasabah di masa sekarang maupun di masa yang akan datang.

2. Analisis Dampak Penerapan Prinsip 5C dalam Menganalisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN KCPS Madiun

Di dalam perkembangannya Bank BTN KCPS Madiun mengalami peningkatan tiap tahunnya. Meskipun baru beroperasi selama dua tahun terakhir, namun Bank BTN KCPS Madiun telah menunjukkan

perkembangan yang dibuktikan dengan meningkatnya jumlah nasabah dari tahun ke tahun.

Bank BTN KCPS Madiun melakukan berbagai cara agar dapat meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah yang terjadi, yaitu dengan cara melakukan analisis 5C yang lebih teliti lagi. Hal tersebut sangat tepat dilakukan sebab salah satu penyebab pembiayaan bermasalah adalah analisis yang kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama pembiayaan. Ketika bank melakukan analisis dengan tepat maka pembiayaan dapat diberikan dengan tepat dan nasabah mampu membayar angsuran hingga pembiayaan selesai.

Berdasarkan wawancara dengan *financing service* Bank BTN KCPS Madiun, ada beberapa kasus terkait pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BTN KCPS Madiun. Nasabah bermasalah ini disebabkan beberapa faktor. Kurangnya ketelitian pihak bank dalam menganalisis karakter nasabah, serta singkatnya jangka waktu yang diberikan bank kepada karyawan untuk menganalisis kelayakan nasabah yang menjadi salah satu penyebab adanya kelalaian dalam analisa. Faktor inilah yang menimbulkan adanya ketidak jujur dan i'tikad baik dari nasabah dalam memberikan informasi mengenai pendapatan. Hal ini menyebabkan nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar angsuran tiap bulan, bahkan menunggak dalam pembayaran angsuran tiap bulan.

Penerapan prinsip 5C yang dilakukan secara maksimal juga akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Keberhasilan dari penerapan prinsip 5C akan menimbulkan dampak positif yaitu lancarnya pembiayaan. Dengan kelancaran pembiayaan tersebut memudahkan bank dalam mencapai target yang telah ditetapkan, sehingga bank mendapat keuntungan yang besar.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang mengacu pada masalah dan tujuan penelitian, maka kesimpulan dari penelitian ini yaitu:

1. Penilaian prinsip 5C yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Madiun dalam menganalisis kelayakan nasabah adalah analisis *character*, yaitu melihat bagaimana karakter, watak/sifat calon nasabah serta daftar riwayat hidup calon nasabah dari hasil wawancara. Analisis *capacity* yaitu melihat pendapatan nasabah yang dikaitkan dengan kemampuannya dalam membayar angsuran. Analisis *capital* dilihat dari sumber pendapatan tetap nasabah serta melihat besar kecilnya modal yang dimiliki oleh calon nasabah.. Analisis *collateral* dilihat dari nilai jual barang yang diagunkan. Analisis *condition of economy* dilihat dari kondisi ekonomi nasabah berdasarkan prospek usaha yang dijalankannya. Namun dalam praktiknya, analisis *character* masih belum diterapkan secara maksimal. Proses wawancara hanya dilakukan kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain yang terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang juga diwawancarai. Sehingga bank hanya bisa menilai karakter nasabah dari satu sudut pandang saja. Hal ini yang menyebabkan timbulnya pembiayaan masalah. Yaitu adanya ketidakjujuran dan i'tikad buruk dari nasabah sehingga mempengaruhi kelancaran pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh bank.
2. Dampak penerapan prinsip 5C terhadap pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN KCPS Madiun cukup mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Dengan diterapkannya analisis 5C secara maksimal akan menimbulkan dampak positif yaitu lancarnya pembiayaan. Dengan kelancaran pembiayaan tersebut memudahkan bank dalam mencapai target yang telah ditetapkan, sehingga bank mendapat keuntungan yang besar. Sedangkan apabila analisis 5C tidak diterapkan secara maksimal, maka

akan besar kemungkinan akan menimbulkan adanya resiko pembiayaan bermasalah

B. Saran

Adapun saran-saran yang penulis berikan yang sekiranya dapat menjadi bahan pertimbangan kedepannya, sebagai berikut:

1. Penerapan prinsip 5C yang telah berjalan dengan baik harus dipertahankan dan ditingkatkan, mengingat jumlah pembiayaan yang diberikan tidak sedikit dan melalui prosedur yang ketat. Hal ini juga untuk meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah yang ada di Bank BTN KCPS Madiun.
2. Untuk meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah di Bank BTN KCPS Madiun, ada baiknya dari pihak bank memberikan jangka waktu yang lebih efektif kepada karyawan dalam menganalisis kelayakan nasabah. Hal ini perlu diperhatikan mengingat pentingnya analisis sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah guna menghindari adanya hal-hal yang merugikan salah satu pihak yaitu pembiayaan bermasalah.
3. Bank BTN KCPS Madiun perlu mengadakan tujauan langsung yaitu dengan kunjungan ke tempat usaha nasabah secara berkala. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui perkembangan usaha nasabah apabila mengalami penurunan. Sehingga bank bisa segera mengatasi jika prospek usaha nasabah tidak berjalan sesuai perkiraan yang telah dibuat di awal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Al-Arif, M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2012.

Al-Qazwainiy, Muhammad Ibn Yazid. *Shahih Sunan Ibnu Majah*. Juz 2. Beirut: Dar al-Fik, tkt.

Anggito, Albi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak, 2018.

Arthesa, Ade dan Edia Hadima. *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2006.

Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2008.

Dendawijaya, Lukman. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.

Departemen, Agama RI. *al-Qur'an dan terjemahnya*. Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009.

Firdaus, Rahmat dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*. Bandung: ALFABETA, 2008.

Hermawan, Iwan. *Teknik Menulis Karya Ilmiah Berbasis Teknologi dan Metodologi*. Kuningan: Hidayatul Quran, 2019.

Idroes, Ferry N dan Sugiarto. *Manajemen Resiko Perbankan: dalam Konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.

Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana, 2011.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Kuncoro, Mudrajad dan Suhadjono. *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2002.

Moloeng, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014.

Rivai, Veithzal. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo, 2008.

Sholahuddin, M. *Asas-asas Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2017.

Suproyono, Maryanto. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: penerbit ANDI, 2011.

Jurnal dan Skripsi

Anggriawan, Gusti Bagus Fradita. “Analisis Prinsip 5c dan 7p dalam Pemberian Kredit Untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah dan Meningkatkan Profitabilitas” *Jurnal Akuntansi Universitas Pendidikan Ganesha*. Vol. 8 No. 2. 2017.

Basori, Okta Rian dan Sulistya Dewi Wahyuningsih. “Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit terhadap Non Performing Loan guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadiri Pandaan”. *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*. Vol. 3 No. 1.

Lailiyah, Ashofatul. “Urgensi Analisa 5c dalam Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko”. *Jurnal Yuridika*. Vol. 29 No. 2.

Syawal, Muhammad. “Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),” *Skripsi*, Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.

Yulianto, Alex. “Analisis Penerapan 5c dalam Pemberian Kredit Konsumtif pada PT.Adira Dinamika Multifinance Cabang Nangka Pekanbaru”. *JOM FISIP*. Vol. 3 No. 1.

Website

Bank BTN. “KPR Bersubsidi” dalam <https://btn.co.id>. Diakses pada tanggal 24 September 2020, jam 08.30.

Bank BTN. “Profil Bank BTN” dalam <https://btn.co.id>. Diakses pada tanggal 24 September 2020, jam 08.30.

Kredit Konsumen. “Syarat dan Ketentuan Kredit Rumah Bersubsidi” dalam <http://www.kreditkonsumer.com>. Diakses pada tanggal 25 September 2020, jam 19.25.