

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Pemerintah Hindia Belanda pada tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan *Postparbank*, yang kemudian terus berkembang hingga tahun 1939. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Belanda yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat. Setelah itu keadaan keuangan *Postparbank* mulai pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942, Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan *Postparbank* dan mendirikan *Tyokin Kyoku* (seperti bank sentral atau pusat) yang bertujuan untuk menarik dana dari masyarakat melalui tabungan. Proklamasi Kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan *Tyokin Kyoku* dari pemerintah Jepang ke pemerintah Indonesia dan terjadilah penggantian nama menjadi Kantor Tabungan Pos. Tugas pertamanya adalah melakukan penukaran mata uang Jepang dengan ORI, tetapi kegiatannya tidak berumur panjang karena agresi belanda dari tahun 1946 sampai tahun 1949. Kantor Tabungan Pos dibuka kembali tahun 1949, dan nama Kantor Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan RI. Pada tanggal 9 Februari 1950, hal yang terpenting bagi sejarah Bank Tabungan Negara adalah dikeluarkannya Undang-Undang darurat Nomor 9 Tahun 1950 yang mengubah

nama *Postparbank* Indonesia menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk kementerian keuangan di bawah menteri urusan Bank Sentral. Pada tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank Tabungan Negara. Nama Bank Tabungan Pos menurut Undang-Undang darurat tersebut dikukuhkan dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1953. Perubahan nama dari Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara didasarkan pada Perpu Nomor 4 Tahun 1964 tanggal 23 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964.

Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perseroan. Bank Tabungan Negara menjadi PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan *call name* Bank BTN (Persero). Berdasarkan pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat Nomor 5-544/MMBU/2002 memutuskan PT Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa Tahun 1994. Sehingga dapat melakukan kegiatan usaha perbankan dalam valuta asing. Bank devisa dapat menawarkan jasa-jasa bank yang berkaitan dengan mata uang asing tersebut seperti transfer keluar negeri, jual beli valuta asing, transaksi ekspor impor, dan jasa-jasa valuta asing lainnya. Ditunjuk sebagai bank komersial yang fokus pada pembiayaan rumah komersial Tahun 2002.

3.1.2 Sejarah BTN Syariah

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 16 Januari 2004 dalam rangka untuk mencegah resiko persaingan tersebut, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merubah kebijakan anggaran dasarnya di Jakarta mengenai tentang terwujudnya divisi syariah yang berlandaskan dari ketetapan direksi Nomor 14/DIR/DSYA/2004. Setelah itu, Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah atau yang dikenal dengan Bank Tabungan Negara Syariah. Dewan Pengawas Syariah (DPS) mendampingi Unit Usaha Syariah (UUS) dalam melaksanakan kegiatannya memberi saran dan nasehat kepada direksi, pimpinan kantor cabang syariah, pimpinan divisi syariah serta mengawasi perbankan syariah dalam segala hal yang berkaitan dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 membentuk struktur organisasi kantor cabang syariah Bank Tabungan Negara. Dan pada tanggal 3 Desember 2004 Direktur utama Bank BTN meminta untuk adanya rekomendasi penunjukan DPS. DSN/MUI mengirim surat rekomendasi pada Direktur Utama Bank Tabungan Negara tentang penunjukan DPS bagi Bank Tabungan Negara Syariah. Bank Tabungan Negara menerima surat persetujuan dari BI mengenai prinsip kantor cabang syariah Bank Tabungan Negara dalam surat Nomor 6/1350/DPBS pada tanggal 15 Desember 2004, untuk pertama kalinya melalui persetujuan Direksi Bank Tabungan Negara dan BI, maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti dengan dibukanya KCS Bandung pada tanggal 25 Februari 2005. Selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2005 dan 4 April 2005 dibuka juga KCS Surabaya dan

KCS Yogyakarta. Lalu tanggal 11 April 2005 di buka KCS Makasar, dan pada bulan Desember 2005 di buka KCS Solo dan KCS Malang.

Dengan seiring berjalannya waktu, diberbagai kota di Indonesia juga banyak di buka kantor-kantor pelayanan Bank Tabungan Negara Syariah. Pada tahun 2012 di buka BTN KCS Tegal sebagai kantor BTN Syariah ke-21 yang telah dibuka oleh Divisi Syariah BTN. Pada 1 Desember 2017 dibukalah KCPS Purwokerto yang menginduk KCS Tegal. Dan sekarang sudah ada 60 KCS dan 53 KCPS Bank Tabungan Negara yang tersebar di seluruh Indonesia.

3.1.3 Budaya Kerja Bank Tabungan Negara

Nilai-nilai budaya dari Bank Tabungan Negara (BTN) yang diterapkan sebagai berikut: “Bank BTN memiliki 5 nilai budaya perusahaan yang menjadi pondasi bagi seluruh karyawan dalam berperilaku untuk mencapai visi Bank BTN yaitu Sinergi, Integritas, Inovasi, Profesionalisme, dan Spirit mencapai keunggulan

Maka dari itu makna lima nilai budaya perusahaan Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu sebagai berikut:

- a) Sinergi, menjalin kerjasama yang sinergi dengan *stakeholder* yang didasari sikap tulus, terbuka, dan mendukung kolaborasi yang produktif dengan menjunjung tinggi sikap saling percaya dan menghargai untuk mencapai tujuan bersama.

- b) Integritas, konsisten antara pikiran, perkataan, dan tindakan sesuai dengan anjuran perusahaan, kode etik profesi dan prinsip-prinsip kebenaran yang terpuji.
- c) Inovasi, terus menumbuhkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang dapat menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan.
- d) Profesionalisme, visioner dan kompeten dibidangnya, selalu meningkatkan kemampuan diri dengan teknologi terkini sehingga memperoleh kinerja yang baik.
- e) *Spirit* mencapai keunggulan, senantiasa selalu semangat dan komitmen yang kuat untuk meraih hasil terbaik serta memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan (internal dan eksternal) dengan menempatkan pentingnya aspek kualitas disetiap kegiatan serta risiko yang telah diperhitungkan.

Serta sepuluh perilaku utama yang merupakan acuan bertindak bagi seluruh karyawan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai berikut:

1. Sinergi
 - a) Tulus, terbuka, dan kolaborasi yang produktif.
 - b) Saling percaya dan menghargai
2. Integritas
 - a) Konsisten dan disiplin.
 - b) Jujur dan berdedikasi.
3. Inovasi
 - a) Tanggap terhadap perubahan.

b) Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah.

4. Profesionalisme

a) Kompeten, *intrapreneurship*, dan bertanggungjawab.

b) Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil.

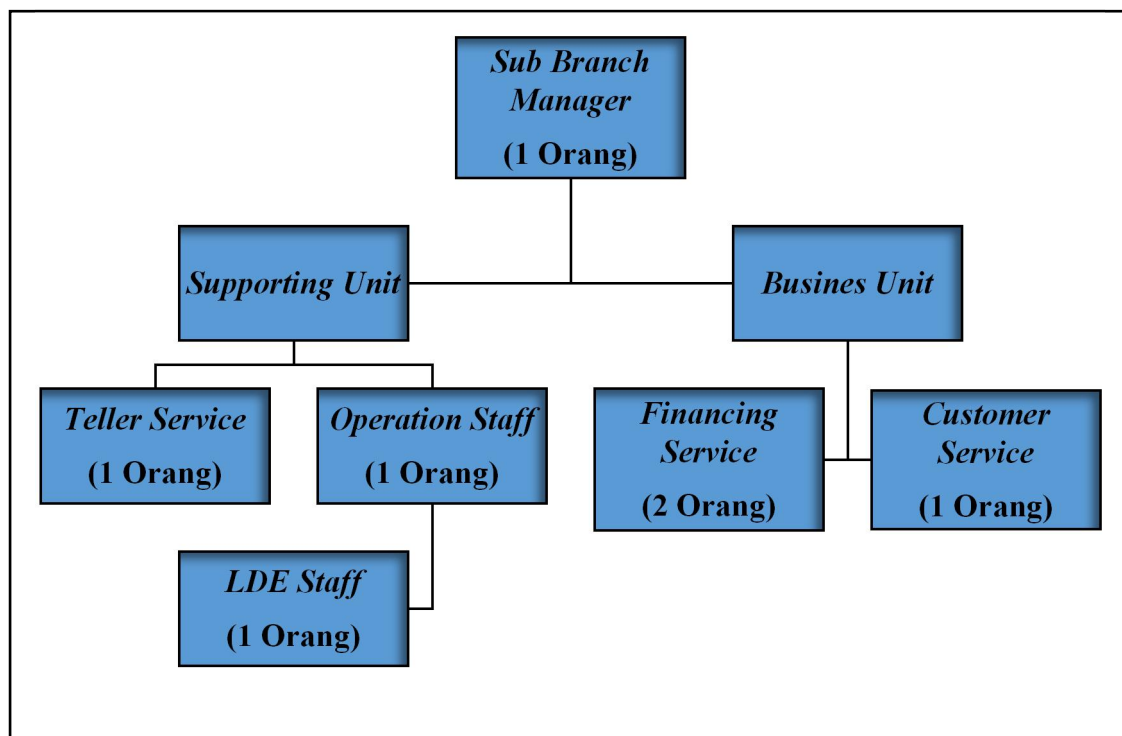
5. *Spirit* mencapai keunggulan

a) Antusias, proaktif, dan pantang menyerah.

b) Efektif dan efisien dalam mengutamakan kepuasan pelanggan.

3.1.4 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KCPS Purwokerto

Berikut adalah struktur organisasi Bank Tabungan Negara KCPS Purwokerto



Gambar 1.2 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KCPS Purwokerto.

Sumber: Bank Tabungan Negara KCPS Purwokerto, 2019.

3.1.5 Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

1. Produk Penghimpunan Dana

a) Tabungan BTN Batara iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad *wadi'ah* (Titipan), yang merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendakinya.

b) Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*, yang merupakan kerja sama antara dua pihak. Pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan modal dan memberikan kewenangan penuh kepada pihak lainnya (*mudharib*) dalam menentukan jenis dan tempat investasi. Keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

c) Tabungan BTN Batara Haji & Umroh iB

Produk tabungan untuk merencanakan ibadah haji dan umroh berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

d) Tabungan BTN Qurban iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian dan penyaluran hewan qurban dengan bagi hasil yang menguntungkan

dan kompetitif berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* (Investasi).

e) Tabungan BTN Tabunganku iB

Tabungan yang ditujukan untuk anak-anak yang usianya kurang dari 17 tahun berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadi'ah* (Titipan).

f) Tabungan BTN Emas iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian emas yang merupakan salah satu bentuk investasi terbaik guna memenuhi kebutuhan masa depan dengan tetap mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan serta berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah*.

g) Deposito BTN iB

Deposito BTN iB yaitu, investasi berjangka bagi perorangan atau lembaga dengan bagi hasil kompetitif yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* (Investasi).

h) Deposito *On Call* BTN iB

Merupakan investasi berjangka yang dapat memberikan optimalisasi keuntungan bagi likuiditas perusahaan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola melalui akad *mudharabah mutlaqah* (Investasi).

i) Giro BTN iB

Yaitu merupakan produk berbentuk simpanan dana yang penarikannya menggunakan cek atau bilyet giro yang mana untuk mempermudah transaksi usaha menggunakan akad *wadi'ah* (Titipan).

j) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan yang memiliki aktifitas transaksi bisnis yang tinggi dengan menggunakan Akad *mudharabah mutlaqah* (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

2. Produk Pembiayaan Konsumtif

a) KPR BTN Platinum iB

Produk pembiayaan yang tepat sebagai opsi untuk kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen dengan melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad *murabahah* (jual beli).

b) KPR BTN Indent iB

Merupakan produk pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad *istishna* (Jual Beli berdasarkan Pesanan).

c) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka mewujudkan kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang banyak memberikan berbagai macam manfaat.

d) Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad *musyarakah mutanasiqah* (kepemilikan asset bersama).

e) Pembiayaan Kendaraan BTN iB

Produk yang memberikan solusi kepemilikan kendaraan roda dua atau roda empat dengan proses yang cepat, administrasi yang mudah, harga dan angsuran yang tetap sampai dengan akhir pembiayaan melalui akad *murabahah* (Jual Beli).

f) Pembiayaan Multimanfaat iB

Merupakan salah satu pilihan bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan pembelian jenis barang elektronik, furniture, dan kebutuhan lainnya tanpa uang muka, angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas dan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun melalui akad *murabahah* (Jual Beli).

g) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Merupakan pembiayaan untuk keperluan pendanaan kebutuhan layanan jasa seperti Pendidikan, Kesehatan, Wisata, Umroh, dan Pernikahan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun serta menggunakan akad *kafalah bil ujroh* (Imbalan atas jasa penjaminan).

3. Produk Pembiayaan Usaha

a) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Merupakan produk pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad *musyarakah* (kerjasama).

b) Pembiayaan Investasi BTN iB

Merupakan produk pembiayaan Investasi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna pembelian/pengadaan barang investasi (*capital expenditure*) dengan menggunakan akad akad *murabahah* (penyediaan dana atau tagihan), *musyarakah* (Akad penyediaan dana untuk kerja sama) atau *istishna* (Akad penyediaan dana atau tagihan).

c) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Merupakan produk pembiayaan yang hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna membiayai keperluan modal kerja nasabah (*operational expenditure*) dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad kerjasama (*mudharabah atau musyarakah*).

3.2 Data Khusus

3.2.1 Pengertian prinsip 5C dalam analisa pembiayaan KPR Platinum iB pada Bank BTN Syariah KCPS Purwokerto

Pada dasarnya, adanya prinsip 5C ini diadakan sebagai bahan referensi terutama bagi para *analisis officer* perbankan. Karena bank tentu tidak mau asal memberikan pembiayaan mereka kepada nasabah. Bagi pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto, nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah orang yang layak untuk mendapatkan pembiayaan mereka. Berikut penjelasan singkat tentang prinsip 5C:

1. Character.

Character adalah gambaran watak dan kepribadian dari calon pengambil pembiayaan. karakter ini adalah hal yang paling utama dinilai oleh bank, mulai dari kejujuran nasabah dan keterbukaan nasabah. bank melakukan tanya jawab langsung dengan nasabah untuk mendapatkan gambaran kepribadian nasabah. Bank harus bisa menilai nasabah secara personal, memiliki kemampuan untuk mengetahui karakter nasabah dengan berkomunikasi. Penilaian karakter lazimnya dilakukan melalui:

- a) Melakukan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan), disitu menyediakan informasi pembiayaan yang terkait dengan nasabah,

antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran.

- b) *Trade checking*, para *supplier* dan pelanggan nasabah pembiayaan untuk meneliti reputasi nasabah di lingkungan mitra bisnis.

2. *Capacity*

Capacity, penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen nasabah biayaan dilakukan agar bank yakin usaha bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang yang tepat. Pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai *capacity* sebagai berikut:

- a) Melakukan pendekatan historis, menilai kinerja nasabah di masa lalu.
- b) Pendekatan finansial, menilai kemampuan keuangan calon nasabah.
- c) Pendekatan manajerial, menilai kemampuan nasabah melaksanakan fungsi manajemen dalam melakukan usahanya.
- d) Pendektan teknis, menilai kemampuan nasabah terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, serta keuangan.

3. *Capital*

Penilaian modal dan keseluruhan posisi keuangan nasabah termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan

dating, ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah dalam menjalankan usahanya yang bersangkutan.

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh nasabah kepada bank dalam pengambilan pembiayaan. Jaminan diperlukan oleh bank sebagai sumber pembayaran kedua apabila pembiayaan nasabah mengalami masalah atau pembiayaan macet. Bank biasanya meminta jaminan sesuai atau lebih dari besarnya pembiayaan yang di ambil oleh nasabah.

5. *Condition Of Economy*

Condition Of Economy adalah menilai nasabah dari keadaan perekonomian saat mendatang. Apakah nasabah sanggup menghadapi perubahan ekonomi dimasa yang akan datang. Apakah usaha nasabah berpengaruh apabila terjadi perubahan kondisi ekonomi. Beberapa hal yang dapat dilakukan dalam melakukan analisis *condition of economy*, antara lain:

- a) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- b) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- c) Situasi politik dan keamanan.
- d) Kondisi lain yang memengaruhi pemasaran.

Dari penggunaan prinsip 5C di atas, yang paling utama dan penting bagi bank adalah pada tahap penilaian karakter dan *capacity*. Karena dengan menilai karakter dan *capacity* bank akan mengetahui langsung keseriusan dan kemampuan

nasabah dalam pengambilan pembiayaan, sehingga bank layak memberikan pembiayaan kepada nasabah. (Ikatan Bankir Indonesia, 2014:250)

3.2.2 Pelaksanaan Prinsip 5C Dalam Analisa Pembiayaan KPR Platinum iB

Pada Bank BTN Syariah KCPS Purwokerto

Tahapan awal nasabah untuk pengajuan KPR Platinum iB mulai dari pengajuan proposal, dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, setelah itu berkas yang sudah lengkap dan sudah diverifikasi akan dikirim ke BTN Syariah KC Tegal untuk dilakukan analisis oleh *analisis officer* karena ketiadaan *analisis officer* di BTN Syariah KCPS Purwokerto, setelah itu komite akan membuat putusan disetujui, turun plafond, atau ditolak.

Dalam pelaksanaan prinsip 5C pada pembiayaan KPR Platinum iB di Bank BTN Syariah KCPS Purwokerto meliputi beberapa aspek, antara lain:

1. *Character*

Pelaksanaan aspek *character* pada BTN Syariah KCPS Purwokerto yaitu *LDE (Loan Data Entry) staff* akan menilai gambaran kepribadian calon nasabah pembiayaan mulai dari kejujuran nasabah dan keterbukaan nasabah. Dalam penilaian aspek *character* ini *LDE staff* akan melakukan, antara lain:

- a) Melakukan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan), disitu menyediakan informasi pembiayaan yang terkait dengan nasabah, apabila nasabah terkait yang telah dilakukan proses SLIK dan hasil yang dikeluarkan nihil artinya nasabah tersebut tidak terkait

pembiayaan apapun, tetapi jika hasil yang dikeluarkan KOL (Kolektibilitas) 1 maka nasabah tersebut memiliki pembiayaan dengan status lancar, namun apabila hasilnya KOL 5 itu tandanya nasabah memiliki sejarah kredit macet.

- b) Melakukan wawancara, *LDE staff* akan melakukan wawancara lewat telepon dengan nasabah pembiayaan yang bertujuan untuk memverifikasi data.
- c) Melakukan observasi, bagian ini *LDE staff* akan melakukan observasi dengan menanyakan kepada atasan perusahaan nasabah terkait untuk mencocokkan data yang diberi nasabah dan mencari informasi tambahan seperti kinerja nasabah di perusahaan tersebut, dan lain-lain.

2. *Capacity*

Pelaksanaan aspek *capacity* pada BTN Syariah KCPS Purwokerto yaitu dilakukan oleh *operationa staff*. Salah satu faktor penting di dalam penilaian calon nasabah adalah *capacity* atau. Faktor ini akan menunjukkan sejauh mana kemampuan calon nasabah mampu mengembalikan pembiayaan yang diterima. *Operational staff* akan menilai kapasitas calon nasabah sebagai berikut:

- a) Jadwal pembangunan proyek calon nasabah.
- b) Rencana produksi dan penjualan.
- c) Proyeksi laba/rugi.
- d) Kemampuan manajerial pemilik usaha.

- e) Kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran.

Salah satu penilaian terhadap kapasitas calon nasabah adalah *repayment capacity*, dalam penilaian *repayment capacity* pada BTN Syariah KCPS Purwokerto maksimumnya yaitu 70 persen dari sisa penghasilan bersih setelah dikurangi biaya-biaya nasabah. Besarnya nilai *repayment capacity* yang dimiliki oleh calon nasabah akan menentukan besarnya jumlah kredit yang akan didapatkan. Pada pembiayaan ini nilai *repayment capacity* didapatkan dengan melihat rekening dan slip gaji nasabah selama 6 bulan terakhir bagi nasabah dengan penghasilan tetap atau *fix income*. Akan tetapi, untuk wiraswasta (*non fix income*) nilai *repayment capacity* didapatkan dengan menghitung selisih antara pendapatan usaha, pengeluaran usaha, dan pengeluaran rumah tangga. Ada beberapa faktor yang juga memengaruhi *repayment capacity*, yaitu omzet usaha, pengeluaran rumah tangga, lama usaha. Omzet merupakan pendapatan yang didapatkan dari usaha yang dimiliki nasabah. Omzet usaha juga sangat berpengaruh terhadap tingkat *repayment capacity*, dimana semakin tinggi omzet usaha maka nilai *repayment capacity* juga akan meningkat. Pengeluaran rumah tangga adalah besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur untuk memenuhi kebutuhan keluarga. Pada umumnya pengeluaran rumah tangga bukanlah faktor yang diperhitungkan didalam penilaian *repayment capacity*, akan tetapi pada usaha mikro, kecil, dan menengah pengeluaran rumah tangga dan pengeluaran usaha menjadi

sangat penting, sehingga besarnya pengeluaran rumah tangga berdampak langsung terhadap pendapatan bersih usaha. Lama usaha adalah lamanya suatu usaha telah berdiri, semakin lama suatu usaha telah berdiri maka pengalaman nasabah didalam bidang usahanya akan semakin banyak.

3. *Capital*

Penilaian analisa aspek capital ini berhubungan dengan modal. Aspek ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar modal yang dimiliki oleh nasabah untuk usaha yang akan dijalankan maupun yang sudah dijalankan. Penerapan yang dilakukan oleh BTN Syariah KCPS Purwokerto yang dilaksanakan oleh *operational staff* dalam melihat aspek ini adalah dengan melakukan kunjungan kepada calon nasabah itu sendiri apakah kepemilikan rumah tersebut jelas dan benar rumahnya sendiri atau hanya rumah sewa yang ditinggalinya sementara. Untuk mengetahui analisa *capital* pada aspek ini juga dilakukan oleh *financing service*, *financing service* akan melakukan analisa neraca keuangan atau rekening sedikitnya 6 bulan terakhir, melakukan analisa rasio untuk mengetahui *likuiditas*, *solvabilitas* dan *rentabilitas* untuk pembiayaan konsumtif, melihat sumber modal nasabah, apakah dengan dana sendiri atau *joint income* dengan pasangan, hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh nasabah. Untuk uang muka yang terdapat pada BTN Syariah KCPS Purwokerto yang sudah MOU (kerja sama) dengan developer yaitu sebesar 10%, dan 20% untuk non MOU.

4. *Collateral*

Penilaian analisa aspek collateral ini berhubungan dengan jaminan atau agunan. BTN Syariah KCPS Purwokerto akan melakukan analisis serta mengumpulkan berkas-berkas penting untuk dijadikan bukti apabila terjadi kesalahan pada saat memberikan pembiayaan dan diharapkan mampu mengendalikan serta meminimalisirkan berbagai risiko yang mungkin terjadi. Karena dalam hal jaminan terdapat juga jaminan yang masih dalam perkara persengketaan, salah satunya seperti kasus sengketa perkara kejelasan kepemilikan pembagian harta warisan maka dari itu pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto terutama bidang *operational staff* dan *financing service* sendiri akan mensurvei terhadap usaha nasabah tersebut. Jika seorang wiraswasta maka pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto akan meninjau kepemilikan usahanya, apabila nasabah seorang pegawai negeri, pihak nasabah harus ada bukti pegawai seperti SK pegawai dan juga harus bersedia menandatangani surat pemotongan gaji dari tempat nasabah bekerja sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Kemudian melakukan pengecekan secara langsung terhadap jaminan yang diajukan oleh nasabah. Untuk jaminan berupa tanah, bahan bangunan atau barang tak bergerak lainnya, maka pihak bank akan memeriksa letak tanah atau bangunannya, dan juga kepemilikan, kelengkapan surat, dan penilaian data yang lainnya. Analisa *collateral* yang dilakukan oleh BTN Syariah KCPS Purwokerto antara lain:

- a) Meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan.

- b) Mengukur dan memperkirakan stabilitas harga dimasa yang akan datang dari jaminan diserahkan.
- c) Memperhatikan kemampuan nilai ekonomi jaminan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya.
- d) Memperhatikan pengikatannya, sehingga secara legal pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto dapat dilindungi secara hukum.
- e) Memperhatikan rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan. Semakin tinggi rasio tersebut, maka semakin tinggi kepercayaan BTN Syariah KCPS Purwokero terhadap kesungguhan pembiayaan yang diajukan nasabah.
- f) Melakukan marketabilitas jaminan, yaitu jenis dan lokasi jaminan sangat menentukan tingkat *marketable* (penjualan) suatu jaminan.

Jaminan yang sudah diserahkan oleh nasabah dan sudah dianalisis oleh pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto akan dilakukan *appraisal* (penilaian) jaminan, yang mana *appraisal* itu sendiri dilakukan oleh pihak internal BTN Syariah KCPS Purwokerto.

5. *Condition of Economy*

Penilaian analisa *condition of economy* adalah penilaian terhadap keadaan ekonomi, di mana aspek ini melihat bahwa untuk mendukung kelancaran pembiayaan yang telah direncanakan. Pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto dalam memberikan pembiayaan harus memperhatikan aspek ini untuk menilai layak atau tidaknya pembiayaan murabahah yang

diajukan oleh calon debitur. Sementara keadaan ekonomi secara nasional yang suatu saat dapat memengaruhi keadaan perekonomian dari calon nasabah harus dipertimbangkan juga oleh pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto seperti halnya perubahan perundangan, ataupun inflasi yang dapat terjadi sewaktu-waktu dimasa yang akan datang. Kondisi yang harus diperhatikan oleh pihak BTN Syariah KCPS Purwokerto melalui *financing service* pada aspek *condition of economy* antara lain:

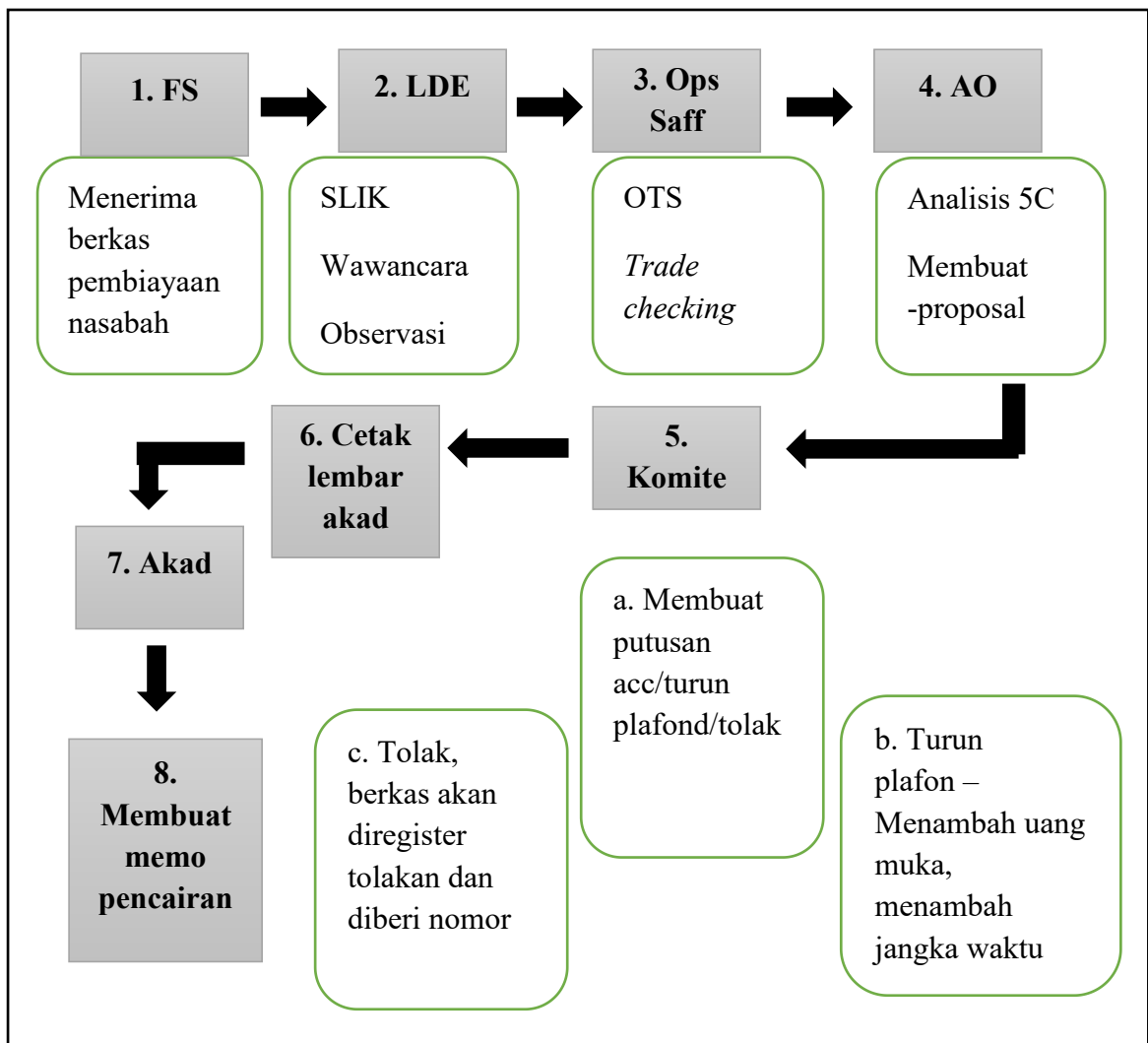
- a) Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan calon nasabah. Di sini *financing service* akan selalu mengontrol dan mengamati perkembangan ekonomi atas usaha yang dijalankan oleh nasabah.
- b) Kondisi usaha calon nasabah, dilihat dari persaingan usaha yang sejenis di wilayah usahanya sehingga dapat diprediksikan keuntungan atas usaha yang dijalkannya.
- c) Untuk nasabah yang memiliki penghasilan tetap atau sebagai pegawai negeri tidak terlalu bergantung kepada *condition of economy* dikarenakan penghasilan mereka yang stabil setiap bulannya.
- d) Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon nasabah, pada aspek ini BTN Syariah melalui *operational staff* akan meninjau keadaan usaha nasabah dan juga perkembangan penghasilan yang didapat dari usaha yang dijalkannya.

- e) Kebijakan pemerintah, kebijakan pemerintah sangat memengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah. Salah satu contohnya adalah kebijakan pemerintah terhadap ketidakstabilan harga BBM. Hal ini akan menyebabkan produsen sulit menentukan harga jual hasil produknya, dan kebijakan itu juga memengaruhi prospek industri dimana perusahaan calon nasabah terkait didalamnya.

Setelah semua tahapan analisa prinsip 5C dilakukan untuk kelancaran penyaluran pembiayaan, barulah dapat disimpulkan hasil dari proses tahapan analisa yang telah dilakukan tersebut, dimana dapat diketahui apakah layak atau tidak layak pembiayaan diberikan kepada nasabah. Maka dari itu peneliti sangat mengharapkan pada bidang *analist officer* haruslah benar-benar dalam melakukan penganalisaan terhadap nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan sangat teliti dan penuh pertimbangan supaya dapat terhindar dari risiko-risiko.

Karena ketiadaan *analist officer* pada BTN Syariah KCPS Purwokerto dan masih menginduk pada BTN Syariah KC Tegal, maka prinsip 5C itu dilakukan oleh beberapa *staff* yang ada, namun dalam pelaksanaannya setelah berkas dari nasabah lengkap dan sudah melewati verifikasi data serta analisa, berkas tersebut dikirim ke BTN Syariah KC Tegal untuk dilakukan analisis oleh *analist officer* dan diputuskan oleh komite apakah disetujui atau ditolak, setelah itu berkas akan kembali dikirim ke BTN Syariah KCPS Purwokerto.

Flowchart (bagan) umum dalam pembiayaan KPR Platinum iB di BTN Syariah KCPS Purwokerto:



Gambar 1.1 *Flowchart* (bagan) KPR Platinum iB pada BTN Syariah KCPS

Purwokerto.

Sumber: Bank Tabungan Negara KCPS Purwokerto, 2019

Gambar diatas merupakan gambaran umum pengajuan pembiayaan KPR iB pada BTN Syariah KCPS Purwokerto, pada pelaksanaan prinsip analisa 5C di BTN Syariah KCPS Purwokerto pemohon atau nasabah harus meliputi:

1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data meliputi antara lain

- a) Formulir aplikasi pembiayaan.
- b) Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, kartu keluarga, surat nikah/cerai/mati, serta NPWP.
- c) Pas foto pemohon dan pasangan.
- d) Formulir surat pada pimpinan dan kuasa potong gaji.
- e) Surat keterangan kerja, slip gaji tiga bulan, rekening tabungan tiga bulan terakhir. (Karyawan)
- f) Formulir surat pada kepala desa dan formulir keterangan penghasilan. (Wirausaha)
- g) Surat keterangan usaha, catatan usaha selama 3 bulan dan rekening selama 3 bulan terakhir.
- h) Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan setifikat.

2. Verifikasi Data

Informasi yang telah dikumpulkan untuk diproses perlu dipastikan kejelasan dan akurasi karena proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data dan informasi yang akurat. Data dan informasi ini sangat diperlukan dalam pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu seluruh data dan informasi harus melalui tahap verifikasi, itu diperlukan untuk memastikan data dan kesesuaian dengan fakta, ini juga mengacu pada prinsip 5C yaitu *character* (karakter). Metode verifikasi data dan informasi meliputi:

- a) *On The Spot* (OTS)

On the spot merupakan verifikasi berupa kunjungan langsung ke tempat usaha atau ke perusahaan nasabah, yang bertujuan untuk mengecek kebenaran data dengan melihat tempat usaha atau perusahaan secara fisik, selain itu OTS juga digunakan untuk mengetahui aktivitas usaha nasabah. Dalam pelaksanaan di Bank BTN Syariah KCPS Purwokerto verifikasi OTS dilakukan oleh *operational staff*.

b) Melakukan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan)

Setelah melakukan OTS langkah selanjutnya *LDE (Loan Data Entry) staff* melakukan verifikasi SLIK, dilakukan untuk mengecek informasi pembiayaan yang pernah diperoleh nasabah sebelumnya beserta kolektibilitasnya. Apabila nasabah tersebut telah dilakukan proses SLIK dan hasil yang dikeluarkan nihil maka nasabah tersebut tidak terkait pembiayaan apapun, jika hasil yang keluar KOL (Kolektibilitas) 1 maka nasabah tersebut memiliki pembiayaan dengan status lancar, apabila nasabah memiliki hasil KOL 5 itu tandanya nasabah memiliki sejarah kredit macet, maka dengan hasil tersebut pihak bank tidak akan menyetujui pembiayaan yang diajukan.

c) *Trade checking* atau *personal checking*

Dalam bagian ini *operational staff* melakukan *trade checking* atau *personal checking* yaitu untuk mengetahui dan menilai bagaimana nasabah dalam menjalankan usahanya, serta mengamati

bagaimana manajemen perusahaan dalam melakukan kegiatan bisnisnya.

d) Wawancara

LDE staff melakukan wawancara, itu bertujuan untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan, dan juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah sebenarnya.

3. Analisis dan Persetujuan Pembiayaan

Tahap setelah pengumpulan informasi dan verifikasi adalah tahap analisis dan persetujuan pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan melalui analisis kualitatif, analisis kuantitatif, analisis agunan, dan analisis *scoring system* pada pembiayaan konsumen. Berikut penjelasan analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank atas permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, antara lain:

a) Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif meliputi analisis terhadap prinsip *character* dan *capacity* serta *condition of economy*. Analisis ini dilakukan pada pembiayaan produktif, yang dilakukan menyangkut kemampuan calon nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen untuk memastikan usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat. Beberapa aspek yang akan dianalisis pada analisis kualitatif antara lain:

- 1) Aspek manajemen, ditekankan pada karakter dan reputasi dari manajemen pemohon pembiayaan.
- 2) Aspek Teknis Produksi, dilakukan pada pembiayaan yang akan diajukan pada pembiayaan yang diajukan oleh usaha perorangan, analisis yang dilakukan antara lain mencakup lokasi usaha, sumber daya manusia, kapasitas produksi, proses produksi, serta fasilitas dan pemeliharaan.
- 3) Aspek Pemasaran, penilaian aspek pemasaran didasarkan atas kemampuan perusahaan memasarkan barang produksi atau jasa dan hasil usahanya, baik yang sekarang maupun yang direncanakan. Faktor yang diperhatikan dalam aspek pemasaran yaitu segmen pasar yang akan dituju, barang atau jasa yang dipasarkan, dan distribusi.
- 4) Aspek Legal, aspek ini meliputi legalitas pendirian perusahaan, legalitas usaha dan perizinan, legalitas permohonan pembiayaan, dan legalitas barang agunan.

b) Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan atas penilaian aspek keuangan nasabah. Analisis keuangan menjadi titik utama dalam melakukan analisis pembiayaan. Penilaian terhadap aspek keuangan untuk menilai kelayakan suatu proposal pembiayaan yang meliputi:

- 1) Neraca, neraca adalah laporan keuangan perusahaan yang menunjukkan jumlah aktiva, utang, dan modal perusahaan.

Neraca merupakan ringkasan posisi keuangan pada periode tertentu (akhir bulan, akhir triwulan, akhir tahun).

- 2) Laporan laba rugi, laporan hasil usaha yang menunjukkan jumlah pendapatan dan biaya yang dikeluarkan pada saat periode tertentu, laporan laba rugi juga bisa dijadikan indikator keberhasilan perusahaan dalam menjalankan usahanya.
- 3) Laporan sumber dan penggunaan dana, laporan mengenai dari mana perusahaan memperoleh dana untuk membiayai kegiatan usaha, dan juga untuk mengetahui kebijaksanaan pembelanjaan perusahaan pada periode tertentu.

c) Analisis Agunan

Dalam analisis pembiayaan, selain secara kualitatif terhadap prinsip *character*, *capacity*, dan *condition of economy*, serta analisis kuantitatif terhadap aspek keuangan, bank juga melakukan analisis agunan. Analisis agunan bersangkutan dengan prinsip *collateral*, analisis ini dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternative sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui nilai agunan pemberian pembiayaan. Analisis agunan didasarkan pada pertimbangan antara lain, keyakinan bank bahwa nasabah dapat menyelesaikan kewajiban berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah, mempunyai nilai ekonomis

yang dapat dijadikan uang, kepemilikan agunan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain. Agunan yang digunakan dalam pembiayaan bisa berupa tanah, bangunan, persediaan, dan bentuk lainnya. Secara umum beberapa jenis agunan yang dapat diterima bank antara lain:

- 1) Tanah, analisis pembiayaan dengan agunan berupa tanah harus diperhatikan hak atas tanah tersebut, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan lain-lain.
- 2) Bangunan, analisa dalam bentuk bangunan umumnya berupa rumah tinggal, rumah susun, pabrik, gudang, atau hotel. Analisa berupa agunan dalam bentuk agunan harus diperhatikan hal-hal seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian bangunan, dan peruntukan bangunan.
- 3) Kendaraan bermotor, analisis ini perlu memperhatikan tahun kendaraan, kepemilikan kendaraan, dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada instansi berwenang.
- 4) Persediaan, analisis ini perlu memperhatikan sistem perusahaan nasabah dalam menentukan nilai persediaan, jenis barang persediaan, kondisi persediaan, serta tempat penyimpanan persediaan.

5) Mesin-mesin pabrik, analisa ini perlu memperhatikan umur teknis mesin, ketersediaan suku cadang mesin, serta jasa perbaikan.

d) Analisis *Scoring System* Pembiayaan Konsumen

Pada analisis ini bank menetapkan bobot atas setiap elemen informasi mengenai nasabah dan objek pembiayaan. Informasi yang disampaikan nasabah melalui aplikasi pembiayaan secara sistematis akan menghasilkan nilai atau *score* tertentu, nilai ini mencerminkan ukuran potensial risiko nasabah, hasil analisis tersebut kemudian digunakan oleh bank untuk memutuskan persetujuan pembiayaan. Beberapa hal yang diperhitungkan oleh bank dalam analisis *scoring system* yaitu data demografi nasabah, penghasilan nasabah, status tempat tinggal, lokasi tempat tinggal, hasil SLIK, limit pembiayaan yang diajukan nasabah. Dalam analisis pembiayaan konsumen dengan *scoring system* ada beberapa kriteria yang ditetapkan untuk persetujuan aplikasi pembiayaan, antara lain:

1) Penghasilan, aliran dana yang masuk atau diterima nasabah setiap bulan berupa gaji bersih setelah dikurangi dengan kebutuhan sehari-hari dalam satu bulan, untuk nasabah berpenghasilan tetap (*fix income*), untuk nasabah berpenghasilan tidak tetap (*non fix income*) dilihat dari laba bersih yang sudah dikurangi dengan biaya sehari-hari.

- 2) Jangka waktu pembiayaan, yaitu jangka waktu yang dapat diterima dengan memperhatikan karakteristik produk, antara lain ada atau tidaknya agunan dan kriteria agunan yang diterima.
- 3) Limit pembiayaan, yaitu nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank kepada nasabah. (Ikatan Bankir Indonesia, 2014:108).

