

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penilaian Rumah Sebagai Prioritas Dalam Pemberian Pembiayaan Dengan Mengacu Pada Aspek 5C

Membahas tentang pembiayaan dalam bank syariah, pasti banyak hal yang perlu diuraikan, baik pembiayaan produktif maupun konsumtif. kedua pembiayaan ini didasari dengan banyak unsur-unsur yang perlu diperhatikan, dari unsur-unsur yang ada di antaranya unsur 5C dalam pembiayaan. Unsur 5C itu sendiri adalah Character, Capacity, Colleteral, Capital, Condition of Economi. Unsur-unsur tersebut sangat dibutuhkan dalam melakukan analisis pembiayaan kepada calon nasabah, hal itu dirasa sangat penting dalam mencari data nasabah/anggota baru yang mengajukan pembiayaan di Bank atau di BMT. Sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang ditetapkan di KSP Giri Muria Grup Kudus, dalam menganalisis kondisi karakter nasabah dibutuhkan banyak hal yang perlu di pastikan bahkan ditegaskan secara langsung dengan cara survey, diharapkan dari survey itu bisa dapat mengetahui sifat atau watak dari orang yang akan diberikan pembiayaan yang benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, baik itu dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti; cara hidup atau gaya hidup dimasyarakat atau yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya.

Berbicara mengenai karakter seorang calon nasabah/anggota, penilaian karakteristik calon nasabah dalam kemampuan membayar angsuran tiap bulan bisa di lihat dari pandangan kita dalam menganalisis atau menilai kondisi rumah calon nasabah/anggota tersebut. Dengan itu, maka bisa diketahui bahwa calon nasabah yang benar-benar bisa di pastikan mampu dalam membayar angsuran tiap bulan, bisa di lihat dari bagaimana dia bisa memenuhi kebutuhan rumahnya, dari itu akan bisa dilihat bahwa orang tersebut bisa mengelola keuangan keluarganya dengan baik, maka dari itu dalam realisasi pembiayaan di KSP Giri Muria kudus diperlukan analisis pembiayaan yang mengacu pada

metode unsur-unsur 5C. Sebelum adanya kepastian realisasi dari maneger, pihak AO harus bisa menyakinkan kepada maneger bahwa calon nasabah tersebut lawak untuk mendapatkan pembiayaan dari bank. Dengan itu akan memudahkan bank dalam mengontrol dan memberikan penilaian baik kepada nasabah yang dibiayai. Hal itu dilihat dari proses kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya ke bank sampai lunas.

Penerapan pemberian pembiayaan di KSP Giri Muria Grup pusat Kudus.

- a. Di KSP Giri Muria Grup dalam hal mencari calon anggota baru yang bertugas mencari anggota yang membutuhkan pembiayaan biasanya adalah AO (Acconunt Officer), akan tetapi tidak semua pembiayaan melalui AO. AO disini bertugas sebagai pihak yang mencari atau menawarkan produk pembiayaan yang ada di KSP Giri Muria Grup kepada masyarakat, baik dari masyarakat kalangan bawah , kalangan tengah sampai masyarakat kalangan atas dan tidak ada batasannya. Akan tetapi jika permohonan pembiayaan dari pihak perusahaan atau sejenisnya, maka yang bertindak langsung adalah pihak orang-orang atasan kantor. Dalam hal ini yang bertanggung jawab secara langsung adalah seorang manager atau yang lain.
- b. Setelah calon anggota setuju untuk mengajukan pembiayaan di KSP Giri Muria Grup, maka calon anggota harus melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan pembiayaan. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu:
 - 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
 - 2) Melampirkan foto copy KTP suami istri (bagi yang sudah menikah) dan foto copy KTP orang tua (bagi yang belum mmenikah).
 - 3) Melampirkan foto copy surat nikah.
 - 4) Melampirkan foto copy KK (kartu keluarga).
 - 5) Melampirkan foto copy jaminan pembiayaan (STNK,BPKB,SHM) atau sertifikat lain yang ada.
 - 6) Surat dari keterangan domisili dari kelurahan desa setempat.
- c. Setelah semua syarat telah dipenuhi oleh calon anggota, selanjutnya dari pihak KSP Giri Muria Grup melakukan analisis 5C kepada calon nasabah,

yang hal ini dilakuaakaan oleh AO dan penilaian langsung oleh Maneger pembiayaan.

- d. Selanjutnya AO melakukan survey atau datang langsung ke lokasi tempat dimana anggota tinggal dan memastikan penggunaan dana pembiayaan tersebut sesuai dengan ketentuan syariah islam.
- e. Kemudian AO melakukan peninjauan ketempat lokasi atau melihat secara langsung terhadap ada yang menjadi jaminan/agunan dari pembiayaan anggota.
- f. Setelah itu dari pihak anggota dan pihak KSP melakukan negosiasi mengenai berapa pembiayaan yang akan diberikan ke anggota tersebut.
- g. Setelah anggota mengetahui besarnya tawaran pembiayaan yang akan diberikan, langkah selanjutnya adalah AO melakukan kesepakatan akad, margin, dll secara sementara dengan calon nasabah sebelum pembiayaan benar-benar terrealisasi.
- h. Kemudian AO melaporkan kepada pihak Maneger pembiayaan mengenai hasil dari suevey dan mengajukan pembiayaan tersebut kepada komite pembiayaan. Sambil nunggu rekomendasi dari maneger.
- i. Setelah semua terpenuhi, margin dan jangka waktu pembiayaan sudah sepakat, maka dilakukan musyawarah atau rapat kecil dengan komite-komite (dalam hal ini komite pembiayaan) di KSP untuk memutuskan pembiayaan tersebut bisa dicaitkan atau tidak. Dari urutan komite-komite tersebut diantaranya yaitu General Maneger, Manager marketing, Manager Administrasi dan AO, atau hanya bisa diwakilkan oleh AO dan Manager Administrasi.
- j. Setelah terjadi kesepakatan dari pihak KSP Giri Muria Grup dan pembiayaan tersebut disetujui, maka dibuatlah Akad pembiayaan antara anggota dengan pihak KSP. Dengan kesepakatan tertulis dan pencairan dana pembiayaan bisa diterima.

Di KSP Giri Muria Grup kudus sebelum memberikan pembiayaan, terlebih dahulu dilakukan analisis mengenai kelayakan pemberian pembiayaan

kepada calon anggota baru. Pada dasarnya semua pembiayaan harus dilakukan analisis terlebih dahulu. Berikut ini adalah penjelasan mengenai gambaran tentang analisis dari unsur-unsur 5C di KSP Giri Muria Grup Kudus.

1. Analisis Character (penilaian watak /kepribadian)

Pada KSP Giri Muria Kudus penilaian karakter sangat penting dalam mengetahui watak dan sifat seseorang, karena lancer atau tidaknya dalam mengangsur tergantung pada karakter seseorang tersebut, jika calon anggota memiliki karakter yang bagus dan baik dalam kondisi apapun dia tetap akan berusaha untuk mengangsur sebelum atau saat sudah jatuh tempo, begitu juga sebaliknya jika anggota memiliki karakter yang jelek dalam kondisi usahanya dia lancar tetap saja bisa dipastikan bahwa kemungkinan untuk menunda-nunda angsuran pembiayaannya.

Untuk dapat menganalisis karakter seseorang calon anggota diperlukan banyak hal cara dalam mengetahui karakternya, berikut ini adalah hal-hal yang perlu diketahui sebagai berikut:

- a. Mencari informasi dari orang sekitar lingkungan dimana dia bertempat tinggal, misalnya menanyakan ke tetangga-tetangga yang sekiranya tau tentang orang tersebut. Hal ini dilakukan karena untuk penghati-hatian jika calon anggota tidak menyampaikan informasinya secara benar.
- b. Melihat latar belakang pendidikan anggota, anggota yang memiliki riwayat pendidikan yang tinggi, maka cenderung tidak jujur dan pintar akan banyak alasan dalam menyampaikan informasi ketika diwawancara. Namun hal yang seperti itu tidak bisa dipastikan bahwa orang yang seperti itu bisa jadi sebaliknya.
- c. Sejarah masalah anggota dalam mengangsur pembiayaan di Bank lain ataupun di KSP itu sendiri, secara tidak langsung sejarah anggota bisa membuktikan karakter anggota, jika anggota dalam mengangsur sering tidak sesuai pada jatuh tempo pembayaran, maka bisa dinilai karakter anggota tersebut kurang bagus, begitu pula sebaliknya jika anggota dalam mengangsur sesuai pada jatuh tempo pembayaran, maka anggota tersebut memiliki karakter yang bagus.

- d. Wawancara pribadi, hal ini dilakukan untuk mengetahui secara langsung karakter anggota yang akan mengajukan pembiayaan. Dalam melakukan wawancara AO harus pintar-pintar mengulang pernyataan yang sama, apakah jawabannya sama atau beda, hal ini untuk mengetahui kejujuran anggota.

Tujuan dari penilaian karakter yaitu untuk mengetahui I'tikat baik dan tanggung jawab dari peminjam dana (anggota) dalam mengembalikan pembiayaan. Suatu karakter merupakan tolak ukur untuk bisa menilai kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan.

1. Analisis Capacity (penilaian kemampuan) dan Analisis Conditional of Economi (penilaian ekonomi)

Dilihat dari prakteknya dalam menilai kemampuan bayar anggota, secara otomatis hal pertama yang dilihat adalah kondisi perekonomian anggota tersebut, dapat diketahui kemampuan anggota dalam membayar angsuran tiap bulan. Untuk dapat mengetahui kemampuan anggota dalam membayar dan menilai kemampuan anggota, sebagai AO harus mengetahui hal-hal sebagai berikut:

- a. Dengan cara melihat usaha calon anggota sekarang ini atau yang sedang dijalankan, hal ini dilakukan untuk melihat dan menghitung seberapa besar pendapatannya dan khususnya dalam membayar angsuran tiap bulan sampai dengan lunas.
- b. Melihat pembukuan belanja usaha yang telah dijalankan anggota sekarang ini, hal itu bisa ditanyakan ke calon anggota langsung atau ke sales dimana anggota belanja kebutuhan usahanya. Dalam melihat pembukuan belanja seorang AO harus bisa menganalisis seberapa lancar dari usaha tersebut. Bisa dilihat jika anggota berbelanja dalam kurung waktu 3 hari atau 7 hari sekali, maka bisa diketahui usaha tersebut bagus dan ada kemampuan untuk membayar angsuran, dan jika anggota melakukan belanja kebutuhan dalam kurung waktu 1 bulan atau lebih dari itu, maka bisa dilihat bahwa usahanya itu kurang bagus.

- c. Melihat laba bersih dari usaha yang dijalankan oleh anggota, jika labanya itu tinggi maka bisa dikatakan mampu dalam membayar angsuran tiap bulan sampai lunas.
- d. Melihat usaha lain-lain yang dimiliki oleh anggota jika mempunyai usaha lain, hal ini diharapkan jika usaha yang telah dijalankan selama ini baik di khawatirkan ada kendala perkembangan usaha atau sudah tidak bisa menjalankan usahanya lagi.
- e. Melihat jumlah dari keluarga yang dimiliki, bisa dilihat dari Kartu Keluarga (KK). Hal ini untuk mengetahui berapa jumlah keluarga yang dibebankan oleh anggota dalam hal kebutuhan hidup. Karena semakin banyak tanggungan didalam anggota keluarga, maka semakin besar juga beban ekonomi yang ditanggung dan begitu juga sebaliknya.
- f. Hal lain yang perlu dilihat adalah apakah itu anggota baru atau lama yang akan mengajukan pembiayaan. Jika anggota lama, maka perlu dilihat sejarah masa lalu anggota dalam membayar angsuran sebelumnya di KSP Giri Muria Grup Pusat.

2. Analisis Capital (Penilaian Modal)

Dalam menganalisis tentang modal yang telah dimiliki oleh calon anggota. Di KSP Giri Muria kudus ada beberapa hal yang dilihat dan dianalisa:

- a. Melihat stok barang-barang usaha digudang atau ditoko yang dimiliki oleh anggota saat ini.
- b. Melihat pembukuan belanja atau neraca keuangan dari usahanya, jika itu ada laporan keuangannya.
- c. Melihat tabungan yang dimiliki oleh anggota di KSP Giri Muria Grup, jika calon anggota sebelumnya sudah menabung di KSP.

3. Analisis Collateral (penilaian jaminan)

Jaminan yang layak akan mempengaruhi pencairan permohonan pembiayaan. Hal ini akan bisa menjamin pengembalian pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota. Jaminan bisa dikatakan merupakan faktor paling penting, karena jaminan merupakan *second way out* atau merupakan

jalan keluar kedua dalam pembayaran angsuran pembiayaan. Adanya jaminan diperlukan untuk meminimalisir resiko kredit atau pembiayaan macet yang mungkin bisa saja timbul kedepan nantinya, jika anggota tersebut tidak bisa lagi melunasi kewajibannya. Dengan adanya suatu jaminan yang layak diberikan ke KSP, maka KSP memiliki kedudukan yang kuat, bisa terjamin keamanannya dan yang terpenting adalah KSP bisa memperoleh dananya kembali yang telah diberikan kepada anggota baru.

Dari banyaknya hal yang perlu dianalisis, yang tidak kalah pentingnya adalah melihat bahwa usaha atau penggunaan dana pembiayaan yang akan diberikan itu benar-benar digunakan untuk usah yang sesuai dengan syariah atau tidak, jika penggunaanya tidak transparan atau terkesan bisa dicurigai tidak sesuai syariah, maka pihak KSP harus menolaknya.

Di KSP Giri Muria Grup Kudus menetapkan mengenai nilai harga dari barang yang di jaminkan akan ditetapkan 50-70% dari nilai barang tersebut. Hal ini perlu ditetapkan karena guna untuk meminimalisir resiko pembiayaan yang mungkin bisa terjadi, dengan itu maka ditetapkan kalau bisa sampai 50% saja. Agar KSP tidak mengalami kerugian yangbersar jika ada masalah yang terjadi.

KSP Giri Muria Grup kudus menetapkan regulasi semua pembiayaan harus ada jaminannya. Di KSP Giri Muria Grup Pusat plafon pembiayaan yang paling kecil adalah 3 juta, maka dari itu sangat diperlukan adanya jaminan yang dijaminkan kepada pihak KSP. Jaminan yang bisanya diberikan oleh anggota di KSP Giri Muria Grup adalah dalam bentuk SHM, BPKB motor atau mobil, dan SKPG (Surat Keterangan Potong Gaji) dari tempat dimana anggota bekerja.

Tujuan utama dari diterapkannya Analisis 5C dalam penyaluran dana pembiayaan adalah tidak lain hanya untuk meminimalisir terjadi resiko pembiayaan bermasalah. Setelah dilakukannya analisis menggunakan unsur-unsur 5C, maka diharapkan anggota baru bisa lebih memiliki rasa tanggung jawab dalam memenuhi kewajibanya membayar angsuran sampai lunas sesuai dengan jatuh tempo atau sebelumjatuh tempo yang telah ditetapkan

sebelumnya. Namun kelancaran dan penilaian baik kepada anggota juga tidak lepas dari pengawasan dari berbagai pihak lain, diantaranya yaitu:

- a. Account Officer (AO) selaku dari pihak yang berperan penting dalam proses pembiayaan.
- b. Marketing atau Kolektor yang bertugas menghimpun dana secara langsung kepada anggota yang menabung uangnya di KSP Giri Muria Grup Kudus. Dengan sistem jemput bola atau anggota data sendiri ke kantor.¹

B. Mekanisme Pembiayaan di KSP GIRI MURIA GRUP Kudus dengan mengacu pada Aspek 5C

Dalam realisasi pembiayaan banyak tahapan yang dilakukan dalam melengkapi dan memastikan data-data dalam permohonan pembiayaan sudah lengkap semua. Realisasi merupakan suatu proses yang dimana permohonan pembiayaan diajukan ke pihak komite kredit atau pembiayaan lalu dikasihkan ke manager pembiayaan, kemudian diberikan ke bagian administrasi pembiayaan. Persetujuan atau proses penolakan permohonan penyaluran dana harus dinyatakan dalam laporan hasil komite penyaluran dana tentang persetujuan atau penolakan penyaluran dana dan dikomunikasikan kepada pemohon dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Permohonan Penyaluran Dana (SP4D) atau Surat Penolakan Permohonan Pembiayaan (SP3D). Berikut ini adalah langkah-langkah dalam realisasi pembiayaan berdasarkan ketentuan komite pembiayaan.

1) Admin Legal Officer

- a. Memeriksa dan memastikan bahwa semua dokumen dan persyaratan penyaluran dana telah lengkap.
- b. Memberikann dokumen persetujuan atau putusan penyaluran dana yang merupakan instrumen instruksi kepada bagian operasinal untuk merealisasikan permohonan penyaluran dana.

¹ Wawancara dengan Manager pembiayaan KSP Giri Muria Grup Cabang Dawe Kudus. Bapak Sugeng S.E. pada hari selasa Tanggal 7 Maret 2017, pukul. 10.00 WIB.

- c. Menyerahkan dokumen persetujuan bagian operasional pembiayaan.
- d. Membuat data penyaluran dana dalam bentuk statistik untuk keperluan laporan kepada manajemen, pemantauan dan analisis penyaluran dana lebih lanjut.

2) Petugas Operasi

- a. Menatausahakan seluruh dokumen dan warkat-warkat yang berkaitan dengan realisasi penyaluran dana.
- b. Melakukan realisasi sesuai dengan syarat-syarat dalam dokumen persetujuan (*fiat dropping*).

3) Tugas Account Officer

- a. melakukan pemantauan secara intensif terhadap kinerja anggota.
- b. Memonitoring pembayaran anggota untuk memastikan bahwa anggota dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran dengan baik dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian diwaktu akad pembiayaan.
- c. Meminta laporan-laporan yang wajib disampaikan oleh anggota kepada KSP sesuai akad penyaluran dana.
- d. Mengirimkan surat pemberitahuan kepada anggota tentang kewajiban yang harus dibayarkan secara layak.
- e. Memberikan segerakan surat teguran atau peringatan kepada anggota dalam kesempatan pertama, manakala belum melakukan kewajiban membayar angsuran setelah tanggal yang telah ditentukan.
- f. Melakukan kunjungan secara periodik untuk mengetahui atau memperoleh informasi tentang kegiatan usaha nasabah lancer tidaknya dan mencari informasi permasalahan yang dihadapi anggota, sehingga KSP dapat melakukan antisipasi timbulnya pembiayaan bermasalah.
- g. Mendapatkan laporan yang dikeluarkan oleh bagian review penyaluran dana yang berisi tentang kelengkapan dokumentasi penyaluran dana dan kualifikasi portfolio penyaluran dana, apakah anggota tergolong lancar, kurang lancar, diragukan atau macet.

- h. Melakuakn analisis dan segera mencari jalan pemecahannya, apabila sudah terlihat adanya indikasi penurunan kualitas penyaluran dana atau potensi terjadinya penyaluran dana bermasalah.

4) Pelunasan

- a. Sesuai dengan jannnga waktu
- b. Tidak sesuai dengan jangka waktu (sebelum atau sesudah)

Proses penyaluran pembiayaan merupakan awal dimana munculnya tingkat kepercayaan KSP Giri Muria Grup kudus terhadap masyarakat yang menginginkan untuk diberikan pembiayaan akan kebutuhan anggota itu sendiri. Maka dari itu pihak KSP juga berusaha memberikan pelayanan dan pendampingan yang baik dalam hal mengembangkan usaha yang akan dijalani anggota yang sesuai dengan ketentuan syariah islam dan tidak kalah pentingnya peran AO dalam membantu permohonan realisasi pembiayaan, meskipun peran AO hanya 10% dan 90% sisanya adalah ketentuan dari aspek 5C.²

Pengawasan yang dilakukan oleh para karyawan dalam hal ini AO yang bertugas dalam penyaluran pembiayaan di KSP Giri Muria Grup memberikan pengawasan dengan cara melihat dan mengamati usaha yang dijalankan oleh anggota tersebut. Selama dalam masa pembiayaan dengan KSP, Account Officer(AO) melakukan pendampingan kepada anggota dengan cara melihat kelancaran anggota dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran tiap bulan dan menganalisa perkembangan lancar tidaknya usaha yang telah dijalani anggota.

² Wawancara dengan Manager pembiayaan KSP Giri Muria Grup pusat Kudus. Bapak Moch. Edy Suhartopo, SE. pada hari Kamis Tanggal 4 Mei 17, pukul. 09.30 WIB.