

BAB IV
EFEKTIVITAS PENERAPAN PRINSIP 5C+1S DALAM
MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR
SUBSIDI IB

A. Gambaran Umum Profil Bank BTN Syariah

1. Sejarah Singkat Bank BTN Syariah

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

Perkembangan UUS (unit usaha syariah) Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar diseluruh Indonesia dengan memiliki Kantor Cabang Syariah sebanyak 22 KCS, Kantor Cabang Pembantu Syariah sebanyak 21 KCPS, dan 240 KLS yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia. Tujuan dari pendirian Bank BTN Syariah ini adalah untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberikan keseimbangan dlam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana

masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor *riil* melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Multijasa, Investasi, dan Modal Kerja.

2. Visi dan Misi BTN Syariah

Visi dan misi Bank BTN Syariah sejalan dengan visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Bussiness Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang, BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank BTN Syariah

“Menjadi *Strategic Bussiness Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan Syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

b. Misi Bank BTN Syariah

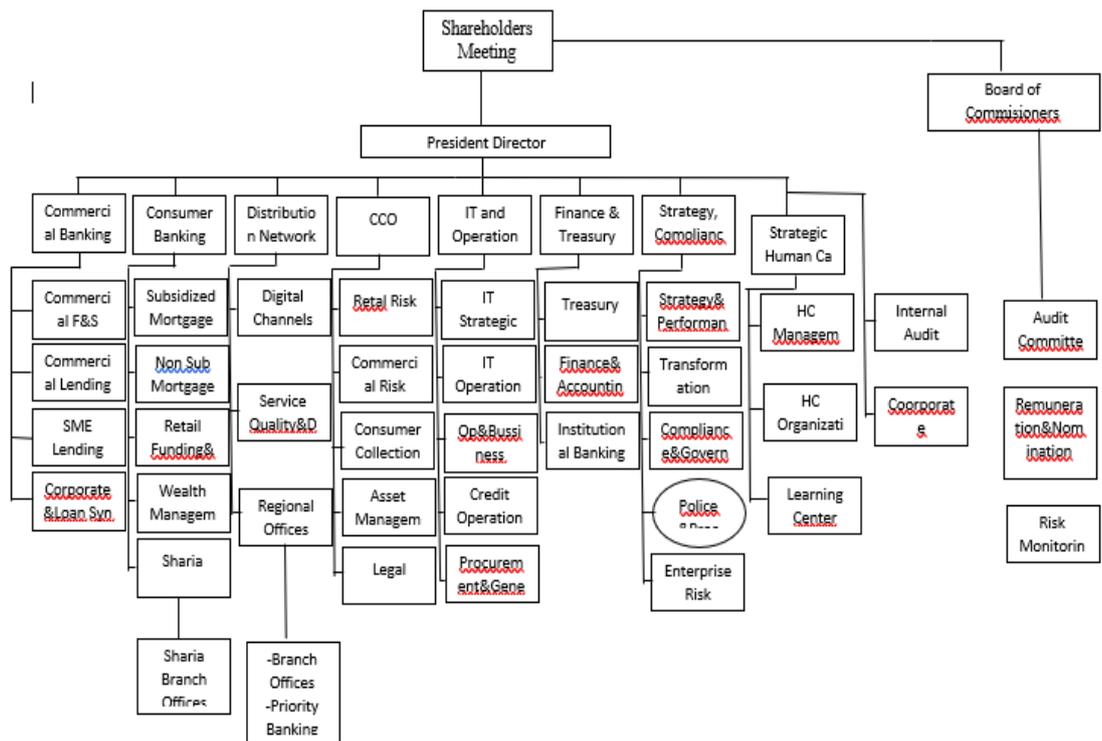
- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank BTN Syariah.
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan Bank BTN dalam

menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah (syariahbank, 2018, hal. 1)

3. Struktur Organisasi BTN Syariah

Struktur Organisasi BTN Syariah sebagai berikut.
Gambar. 1



4. Produk BTN Syariah

a. Tabungan

- 1) BTN Batara IB
- 2) BTN Prima IB
- 3) BTN Batara Haji & Umroh IB
- 4) BTN Qurban IB
- 5) BTN Tabunganku IB
- 6) BTN Simpanan Pelajar IB
- 7) BTN Emas IB

b. Deposito

- 1) Deposito BTN IB
- 2) Deposito *On Call* BTN IB

c. Giro

- 1) Giro BTN IB
- 2) Giro BTN Prima IB

d. Pembiayaan Konsumer

- 1) Pembiayaan Perumahan
 - a) KPR BTN Platinum IB
 - b) KPR BTN Indent IB
 - c) Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB
 - d) Pembiayaan Properti BTN IB
 - e) KPR BTN Bersubsidi IB

- 2) Pembiayaan *Non* Perumahan
 - a) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN IB
 - b) Pembiayaan Tunai Emas BTN IB
 - c) Pembiayaan Emasku BTN IB
 - d) Pembiayaan Multimanfaat BTN IB
 - e) Pembiayaan Multijasa BTN IB
- e. Pembiayaan Komersial
 - 1) Pembiayaan Konstruksi BTN IB
 - 2) Pembiayaan Investasi BTN IB
 - 3) Pembiayaan Modal Kerja BTN IB

B. Penyajian Data

Setelah data yang diperlukan sudah terkumpul, langkah selanjutnya adalah penyajian data. Data yang disajikan adalah hasil penelitian lapangan yang menggunakan teknik-teknik pengumpulan data yang sudah ditetapkan yakni wawancara dan dokumentasi.

Dari hasil wawancara langsung yang peneliti lakukan pada pihak bank yakni Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pada tanggal 24 Maret 2020 diperoleh data yang diuraikan sebagai berikut :

1. Identitas Informan

Nama : M. Riska Lazuardi

Umur : 29 Tahun

Bagian : Analis Konsumer

Lama Bekerja : 6 Tahun

Nama : M. Setiawan Akbar

Umur : 26 Tahun

Bagian : Financing Service

Lama Bekerja : 1,9 Tahun

2. Penerapan Prinsip 5C+1S dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Setelah dilakukan wawancara dan dokumentasi dengan Bapak Riska dan Bapak Akbar mengenai Efektivitas Penerapan Prinsip 5C+1S dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, peneliti mendapatkan hasil data secara sederhana, sehingga peneliti bisa mendapatkan gambaran yang diinginkan dalam penelitian ini. Dalam bab ini peneliti akan memaparkan hasil wawancara mengenai permasalahan yang diangkat oleh peneliti.

Tidak dapat dipungkiri bahwa produk KPR Subsidi sangat diminati oleh masyarakat, tak terkecuali produk KPR Subsidi di BTN Syariah yang produknya dinamakan KPR Subsidi iB. KPR Subsidi iB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan

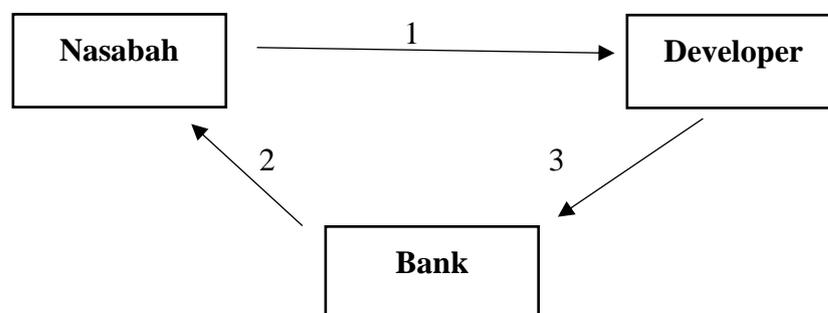
Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) dan ada juga akad pelengkapanya yaitu *wakalah* (perwakilan).

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan pembiayaan KPR Subsidi iB adalah sebagai berikut :

- a. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
- b. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- d. Gaji/penghasilan tidak melebihi 4 juta
- e. Memiliki e-ktp dan terdaftar di dukcapil
- f. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
- g. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah

Mekanisme pembiayaan KPR Subsidi iB digambarkan sebagai berikut :

Gambar. 2



Pertama, calon nasabah datang ke proyek rumah bersubsidi dan tertarik dengan rumah yang dilihatnya lalu menuju ke *developer* untuk memesan rumah yang diinginkannya, setelah itu pihak *developer* meminta calon nasabah untuk melengkapi dokumen persyaratan yang telah ditentukan.

Kedua, pihak *developer* mengajukan calon nasabah KPR Subsidi kepada BTN Syariah. Ketiga, pihak BTN Syariah memproses berkas yang sudah diterima dari *developer* dan apabila tidak ditemukan data yang bermasalah maka akan dipanggil untuk wawancara ke bank, setelah itu diproses kembali untuk keputusan pengeluaran pembiayaan dan apabila tidak ditemukan kejanggalan maka akan diteruskan sampai jadwal akad pembiayaan tersebut.

Mengingat bahwasanya setiap pembiayaan perbankan tak terkecuali pembiayaan KPR Subsidi iB tidak terlepas dari risiko yang dapat mengganggu keberlangsungan usaha bank serta bahwasanya karakteristik produk dan jasa perbankan syariah memerlukan fungsi identifikasi pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan usaha perbankan syariah, untuk itu diperlakukan pelaksanaan prinsip manajemen risiko bagi bank syariah. Oleh karena itu sebelum memutuskan untuk melakukan pembiayaan, pihak bank harus menerapkan prinsip 5C+1S guna meminimalisir risiko yang akan terjadi. (Lazuadi, 2020)

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Riska dan bapak Akbar, proses pembiayaan yang dilakukan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin menggunakan prinsip 5C+1S yang diterapkan sebagai berikut:

a. Character

Karakter atau watak nasabah sangat menentukan kemauan untuk membayar pembiayaan yang harus dibayarkannya. Namun, untuk menilai karakter nasabah tidak mudah, perlu kehati-hatian dan kecermatan yang lebih.

Untuk mengetahui karakter nasabah, BTN Syariah Banjarmasin melakukan beberapa hal, yaitu :

- 1) *BI Checking*, digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah nasabah lakukan beserta status nasabah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia apakah nasabah tersebut masuk Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
- 2) *Verifikasi Data*, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup nasabah dari dokumen persyaratan.
- 3) *Trade Checking*, dilakukan dengan cara pengecekan melalui rekan bisnis, tetangga, ataupun yang berhubungan dengan nasabah berkaitan dengan sifat atau karakter nasabah.

b. Capacity

Kapasitas digunakan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya, hal ini berkaitan dengan kemampuan nasabah

untuk membayar angsuran setiap bulannya, yang mana pihak Bank BTN Syariah akan memberikan pembiayaannya setelah melihat dari kemampuan nasabah dalam membayar angsuran tiap bulannya. Nasabah membuktikannya dengan melampirkan slip gaji pada persyaratan pembiayaan yang telah ditentukan.

c. Capital

Capital digunakan untuk mengetahui besar kecilnya modal calon nasabah, yang dimaksud disini adalah modal sendiri atau nilai kekayaan bersih yang dimiliki yang merupakan selisih antara total aktiva dengan total kewajiban (utang).

d. Collateral

Collateral ini menggambarkan penilaian dari agunan itu sendiri. Sebenarnya jaminan utama adalah kepercayaan dari pihak bank terhadap nasabah, sedangkan agunan hanya merupakan jaminan tambahan atau penunjang dari jaminan utama seperti BPKB, dan sertifikat. Peranan dari *collateral* dijadikan bahan antisipasi atas terjadinya pembiayaan bermasalah yang mungkin bisa terjadi di BTN Syariah. *Collateral* akan menjadi sumber pembayaran kedua apabila debitur tidak dapat membayar angsurannya. Atas jaminan yang diberikan oleh anggota pengguna jasa, maka perlu diperhatikan cara pengikatannya sesuai dengan hukum yang berlaku, untuk menghindari sengketa yang kemungkinan muncul di kemudian hari.

e. Conditions

Yang dimaksud *conditions* disini menggambarkan keadaan perekonomian atau proyek usaha calon nasabah penerima pembiayaan, seperti halnya keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah dan prospek usaha dimasa mendatang. Oleh karena itu pihak BTN Syariah atau dalam hal ini analis pembiayaan harus mempertimbangkan keadaan perekonomian, dan proyeksi perekonomian selama jangka waktu pembiayaan yang diberikan.

f. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa pembiayaan yang akan dibiayai tidak melanggar syariah dan sesuai dengan hukum Islam dan peraturan pemerintah.

3. Pembinaan Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Pembiayaan bermasalah terjadi diluar kendali pihak bank, yang pada awal pembiayaan sudah melakukan segala proses yang sudah sesuai standar namun ada saja pembiayaan bermasalah yang terjadi ditengah-tengah pembiayaan.

Menurut Bapak Riska selaku bagian analis konsumen di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Banjarmasin penyebab

terjadinya pembiayaan bermasalah bisa berasal dari faktor internal dan juga faktor eksternal yang merupakan nasabah itu sendiri.

Faktor internal yaitu faktor yang disebabkan oleh perusahaan itu sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Pengetahuan terhadap manajemen pembiayaan merupakan langkah terbaik dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah. Pengetahuan tersebut dapat meliputi bagaimana memilih calon anggota pembiayaan yang potensial, hingga analisis pembiayaannya.

Adapun penyebab pembiayaan bermasalah pada faktor eksternal yaitu :

- a. Usaha nasabah mengalami penurunan bahkan kebangkrutan
- b. Dipecat dari pekerjaan
- c. Perceraian, hal ini karna pada pembiayaan KPR Subsidi iB kebanyakan rumah yang menempati adalah pasangan suami istri. Sehingga kebanyakan kasus disini adalah hak rumah jatuh kepada istri dan istri mulai jarang membayar pinjaman.
- d. Terkena musibah, pembiayaan bermasalah timbul karena disebabkan oleh adanya musibah yang tak terduga yang menerjang usaha nasabah seperti kecelakaan, kebakaran, atau lain sebagainya. Sehingga usaha nasabah terganggu dan tidak dapat lagi melanjutkan usahanya yang berimbas terhadap ketidakmampuan nasabah mengembalikan dana yang telah diberikan oleh BTN Syariah.

Adapun solusi penanganan atau pembinaan yang dilakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Banjarmasin adalah sebagai berikut : (Akbar, 2020)

- a. *Collection*, yaitu penagihan secara intensif. Penagihan secara intensif ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penagihan berupa teguran atau dengan cara mengirim surat kepada nasabah dan dengan cara penagihan secara langsung dengan langsung mendatangi nasabah yang mengalami penunggakan.
- b. Pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan pendekatan kepada nasabah untuk mengetahui permasalahan apa yang terjadi terhadap nasabah dan mendiskusikannya serta memberi saran alternatif untuk kelanjutan pembayaran.
- c. *Restructuring* atau penataan kembali, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan penataan kembali dengan cara mengurangi jumlah angsuran dan menambah waktu pembayaran untuk nasabah yang bermasalah.
- d. Dengan menggunakan SP 1,2, dan 3, dalam tahapan tersebut pihak bank terus melakukan komunikasi atau menjalin mitra dengan nasabah untuk dapat lebih jelas mengetahui penyebab nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Dan apabila tahapan tersebut masih tidak bisa diatasi maka pihak bank akan melelang jaminan nasabah.

- e. Penyitaan jaminan, tahapan ini dilakukan apabila pihak nasabah sudah tidak ada i'tikad baik lagi untuk membayar dan sudah tidak mampu lagi untuk membayar pembiayaan tersebut
- f. Eksekusi jaminan, Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan penjualan terhadap jaminan dengan cara dilelang agar bisa dengan cepat terjual. Apabila dalam hasil pelelangan harga jaminan tersebut lebih tinggi dari sisa pinjaman nasabah maka pihak bank wajib mengembalikan uang tersebut kepada nasabah, namun hal itu sangat jarang sekali terjadi.

C. Analisis Data

1. Analisis Penerapan Prinsip 5C+1S dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Setelah peneliti menyajikan hasil penelitian diatas, peneliti dapat menganalisis tentang efektivitas penerapan prinsip 5C+1S dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah produk KPR Subsidi iB.

KPR Subsidi iB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah* dalam pembiayaannya.

Murabahah yang dipraktikkan oleh bank syariah termasuk istimewa karena merupakan bentuk *murabahah* berdasarkan permintaan pembeli yang dilakukan atas pengajuan dari nasabah kepada bank untuk mengadakan suatu barang dengan spesifikasi tertentu dan menjualnya kepada nasabah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Pada perjanjian *murabahah* atau *mark up*, bank membiayai pembelian rumah yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli rumah itu dari *developer* dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up* atau keuntungan. Dengan kata lain penjualan rumah oleh bank kepada anggota dilakukan atas dasar *cost plus profit*. Baik mengenai rumah yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau *mark up* yang akan menjadi imbalan bagi bank, hal itu dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan. Keseluruhan harga rumah dibayar oleh pembeli / anggota secara mencicil. Pemilik (*ownership*) dari aset tersebut dialihkan kepada nasabah secara proposional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian rumah yang dijual berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. (Imama, 2014, hal. 232-233)

Adapun untuk wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa bank untuk mewakilkan dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, hal ini juga diterapkan pada pembiayaan KPR Subsidi iB yang mana pihak nasabah memberikan kuasa kepada bank

untuk mewakilkan dirinya untuk melakukan transaksi pembelian rumah kepada pihak *developer*. (Nuhyatia, 2013, hal. 105)

Setiap pembiayaan perbankan tak terkecuali pembiayaan KPR Subsidi iB tidak terlepas dari risiko yang mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Secara umum pengertian pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menepati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad sehingga terjadi penunggakan dan juga berpotensi merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri. (Azharsyah Ibrahim, 2017, hal. 76)

Hal ini lah yang membuat pihak bank sangat berhati-hati dalam mengeluarkan pembiayaannya kepada nasabah, penanggulangan risiko sangat perlu dilakukan karena risiko akan datang kapan saja dan di mana saja secara tidak terduga dan sulit dihindari.

Dalam penerapan prinsip analisis 5C+1S yang telah dikemukakan oleh Muhammad tentang pemberian pembiayaan yaitu *character, capacity, capital, condition, collateral, dan syariah*. Proses analisis pembiayaan secara global yang dilakukan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin menggunakan analisis 5C+1S (*character, capacity, capital, condition, collateral dan syariah*) telah sesuai dengan teori Muhammad dalam praktek yang dijalankan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Muhammad, 2000, hal. 172).

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam menerapkan pembiayaan KPR Subsidi iB dengan menggunakan akad *mudharabah* menggunakan analisis 5C+1S adalah sebagai berikut :

a. Analisis *character*

Pada tahap ini pihak bank diharuskan mencari tahu data-data tentang nasabah guna mengetahui bahwa calon anggota mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya. Untuk mengetahui karakter nasabah, BTN Syariah Banjarmasin melakukan beberapa hal, yaitu :

- 1) *BI Checking*, digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah nasabah lakukan beserta status nasabah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia apakah nasabah tersebut masuk Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
- 2) Verifikasi Data, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup nasabah dari dokumen persyaratan.
- 3) *Trade Checking*, dilakukan dengan cara pengecekan melalui rekan bisnis, tetangga, ataupun yang berhubungan dengan nasabah berkaitan dengan sifat atau karakter nasabah.

Adapun tujuan pemilihan *character* dalam memberikan pembiayaan adalah untuk mengetahui bahwa calon anggota mempunyai keinginan memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima

hingga lunas sehingga dapat meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan yang kemungkinan akan muncul pada saat pembiayaan sedang berjalan.

Hal ini dapat dilihat dari contoh apabila nasabah dengan usaha yang lancar dan memiliki kemampuan untuk membayar, namun tidak memiliki i'tikad yang baik maka bisa menimbulkan permasalahan bagi pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dikemudian hari yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah. Manfaat dari penilaian *character* untuk mengetahui sejauh mana tingkat kejujuran integritas serta i'tikad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya calon nasabah. Oleh karena itu, pemilihan *character* yang baik dan tepat merupakan salah satu indikasi untuk menentukan baik atau tidaknya pembiayaan tersebut kelak.

b. Analisis *capacity*

Dalam memberikan pembiayaannya pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin akan memberikan pembiayaan yang dilihat dari kemampuan usaha nasabah dalam mengangsur dan juga barang agunannya. Pihak bank tidak boleh memberikan pembiayaan melebihi dari pengeluaran kebutuhan kehidupan sehari-hari dari angsuran nasabah. Pengukuran *capacity* dari calon nasabah dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain pengalaman mengelola usahanya (*business record*) jika nasabah mempunyai perusahaan atau usaha sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan).

Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

c. *Analisis capital*

Modal (*capital*) meyakinkan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam memberikan pembiayaan, semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin tinggi tingkat keseriusan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin terhadap calon nasabah tersebut untuk memberikan pembiayaan.

d. *Analisis collateral*

Collateral ini menggambarkan penilaian dari agunan itu sendiri. Sebenarnya jaminan utama adalah kepercayaan dari pihak bank terhadap nasabah, sedangkan agunan hanya merupakan jaminan tambahan atau penunjang dari jaminan utama seperti BPKB, dan sertifikat. Peranan dari *collateral* ini dijadikan bahan antisipasi atas terjadinya pembiayaan bermasalah yang mungkin bisa terjadi di BTN Syariah. Hal tersebut didasarkan pada fungsi utama dari bank syariah adalah lembaga intermediasi dan untuk mengurangi risiko jika nasabah tidak mampu mengembalikan. Dan nilai barang yang menjadi agunan harus lebih besar nilainya dari pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara

Kantor Cabang Syariah Banjarmasin untuk nasabah. Jika nasabah dalam pembiayaan belum lunas dan sudah jatuh tempo, maka Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin akan menjual barang agunan untuk melunasi pembiayaan dengan kesepakatan bersama.

e. *Analisis conditions*

Pihak bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Pihak bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon anggota dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

f. *Analisis syariah*

Sudah seharusnya jika bank syariah menerapkan prinsip kesyariahan dalam setiap transaksinya termasuk dalam hal memberikan pembiayaan, yang harus sesuai dengan hukum islam dan juga peraturan pemerintah.

Untuk mengukur efektivitas pada prinsip 5C+1S ini didasari dengan pemahaman tentang isi dari prinsip tersebut yang nantinya akan diterapkan dengan sebaik mungkin sesuai SOP yang telah ditentukan guna meminimalisir pembiayaan bermasalah yang nantinya akan terjadi pada produk KPR Subsidi iB.

Ketepatan bank dalam merekrut nasabah atau ketepatan sasaran dalam penganalisan calon nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah melalui beberapa pertimbangan seperti yang dijelaskan diawal pembahasan analisis yaitu

character, capital, capacity, collateral, condition dan syariah. Prinsip tersebut sudah dilakukan dengan baik oleh pihak bank guna mendapatkan nasabah yang benar-benar sesuai kriteria untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan tersebut.

Tepatnya alur atau proses pembiayaan bisa dilihat dari tidak adanya hambatan berarti yang dapat mempersulit calon nasabah untuk segera mendapatkan fasilitas pembiayaan seperti pihak bank yang dengan cepat memproses setiap calon nasabah yang menginginkan pembiayaan dan dengan teliti memverifikasi data-data agar tidak ada masalah dikemudian hari.

Ketepatan waktu yaitu ketepatan pembayaran angsuran dari nasabah yang sangat diperhatikan juga oleh pihak bank agar jangan sampai pihak nasabah mengalami penunggakan. Hal ini juga perlu kerjasama dari kedua belah pihak, pihak nasabah yang selalu bayar tepat waktu dengan tidak menunggu untuk ditagih setelah lewat dari batas hari tentunya akan berdampak baik juga dengan hubungan keduanya. Sejauh ini tidak ada hambatan dalam pembayaran angsuran kecuali memang ada hal-hal diluar dugaan kedua belah pihak yang mengakibatkan tertunggaknya pembayaran seperti terkena musibah, perceraian, kebangkrutan, dan diphk dari pekerjaan. Meskipun hal tersebut diluar dugaan kedua belah pihak, pihak bank pun juga dengan cepat menangani jika ada masalah seperti demikian.

Efektivitas dalam penelitian ini adalah kemampuan bank untuk menerapkan prinsip 5C+1S dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah yang akan terjadi dimasa akan datang untuk mencapai tujuan serta meraih keberhasilan maksimal, jika dalam penerapan prinsip 5C+1S ini sudah efektif dan diterapkannya sesuai dengan ketentuan bank maka otomatis hal tersebut dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah.

Upaya untuk mencapai keberhasilan tersebut bank harus lebih cermat dalam melakukan setiap prosesnya dan perlunya kontrol lapangan untuk lebih meyakinkan dalam pemberian pembiayaan. Kesempurnaan tujuan yaitu terpenuhinya indikator-indikator dan tidak terjadi kendala ataupun hambatan dan transaksi pembiayaan dari awal akad sampai selesai.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa terpenuhinya indikator-indikator diantaranya ketepatan dalam menerapkan proses pembiayaan sesuai SOP dan ketepatan bank dalam merekrut calon nasabah serta ketepatan waktu dalam masa pembayaran angsuran oleh nasabah. Tercapainya tujuan adalah hasil akhir pembiayaan yang sempurna dan telah direalisasikan dengan baik, mendapatkan hasil akhir yang maksimal secara finansial dan menciptakan loyalitas nasabah yang tinggi serta Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin selalu berusaha memberikan fasilitas dan pelayanan yang terbaik dan prima bagi setiap nasabahnya. Maka penerapan prinsip 5C+1S sudah efektif dan sesuai dengan tujuan untuk mencapai keberhasilan yang menyeluruh dan

meminimalisir hal-hal yang kemungkinan akan terjadi diwaktu yang akan datang.

2. Analisis Pembinaan Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi iB di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Gejala adanya pembiayaan bermasalah dapat terdeteksi ketika terjadinya penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian pembiayaan, penurunan kondisi keuangan perusahaan, frekuensi pergantian pimpinan dan tenaga inti, penyajian bahan masukan secara tidak benar, menurunnya sikap *kooperatif* debitur, penurunan nilai jaminan yang disediakan serta problem keuangan atau pribadi. (Siswanto, 2007, hal. 173) Adapun solusi penanganan atau pembinaan yang dilakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Banjarmasin adalah sebagai berikut :

- a. *Collection*, yaitu penagihan secara intensif. Penagihan secara intensif ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penagihan berupa teguran atau dengan cara mengirim surat kepada nasabah dan dengan cara penagihan secara langsung dengan langsung mendatangi nasabah yang mengalami penunggakan.
- b. Pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan pendekatan kepada nasabah untuk mengetahui permasalahan

apa yang terjadi terhadap nasabah dan mendiskusikannya serta memberi saran alternatif untuk kelanjutan pembayaran.

Sebagaimana yang terdapat dalam Q. S. Al-Baqarah:280.

تَعْلَمُونَ كُنْتُمْ إِنَّمَا لَكُمْ خَيْرٌ تَصَدَّقُوا وَأَنَّ مَيْسِرَةً إِلَى فَنَظَرَةٌ عُسْرَةٌ دُوَّ كَانَ وَإِنْ

”Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah Tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

- c. *Restructuring* atau penataan kembali, berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 48/2005 poin tentang penjadwalan ulang dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran (penanggalan, tenggang waktu), dan jumlah angsuran. Hal tersebut yang menjadi acuan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan penataan kembali dengan cara mengurangi jumlah angsuran dan menambah waktu pembayaran untuk nasabah yang bermasalah.
- d. Dengan menggunakan SP 1,2, dan 3, dalam tahapan tersebut pihak bank terus melakukan komunikasi atau menjalin mitra dengan nasabah untuk dapat lebih jelas mengetahui penyebab nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Dan apabila tahapan tersebut masih tidak bisa diatasi maka pihak bank akan melelang jaminan nasabah.
- e. Penyitaan jaminan, tahapan ini dilakukan apabila pihak nasabah sudah tidak ada i'tikad baik lagi untuk membayar dan sudah tidak mampu lagi untuk membayar pembiayaan tersebut.

- f. Eksekusi jaminan, penyelesaian melalui jaminan merupakan penyelesaian pembiayaan melalui penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan utang. Penyelesaian melalui jaminan dilakukan terhadap pembiayaan yang memang benar-benar menurut bank sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah yang sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melakukan penjualan terhadap jaminan dengan cara dilelang agar bisa dengan cepat terjual. Apabila dalam hasil pelelangan harga jaminan tersebut lebih tinggi dari sisa pinjaman nasabah maka pihak bank wajib mengembalikan uang tersebut kepada nasabah, namun hal itu sangat jarang sekali terjadi