

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum tentang Bank BTN Syariah

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak adanya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2000 Tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Umum Konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah).

Manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2005, menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar Perbankan Syariah. Pembentukan UUS Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lain. Selanjutnya Bank BTN UUS disebut “BTN Syariah” dengan moto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, UUS didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada direksi, pimpinan divisi syariah, dan pimpinan kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI Tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah.

Pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIISS, CPLHI, ACS. Pada tanggal 15 Desember 2004 Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, surat No. 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN.

Tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005 sampai pada tahun 2009, Bank BTN telah mengoperasikan 20 (dua puluh) Kantor Cabang Syariah di beberapa kota di Indonesia¹, termasuk Kantor Cabang Syariah yang didirikan pada tanggal 25 Mei 2008 di Banjarmasin jalan Jendral Ahmad Yani Km 5

¹ BTN Syariah, <http://www.btn.co.id/id/syariah/Tentang-kami/Profil-BTN-Syariah.co.id>, 29 Februari 2017.

Komplek Kencana No. 1 Banjarmasin, kemudian berpindah tempat di jalan Jendral Ahmad Yani Km. 5,5 No. 456, Kel. Pemurus Luar, Kec, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan yang telah diresmikan pada tanggal 15 April 2018 dan merupakan Kantor Cabang Syariah yang ke 15.

a. Visi dan Misi

Visi BTN Syariah adalah Menjadi bank yang terdepan dalam Pembiayaan Perumahan.

Misi BTN Syariah adalah:

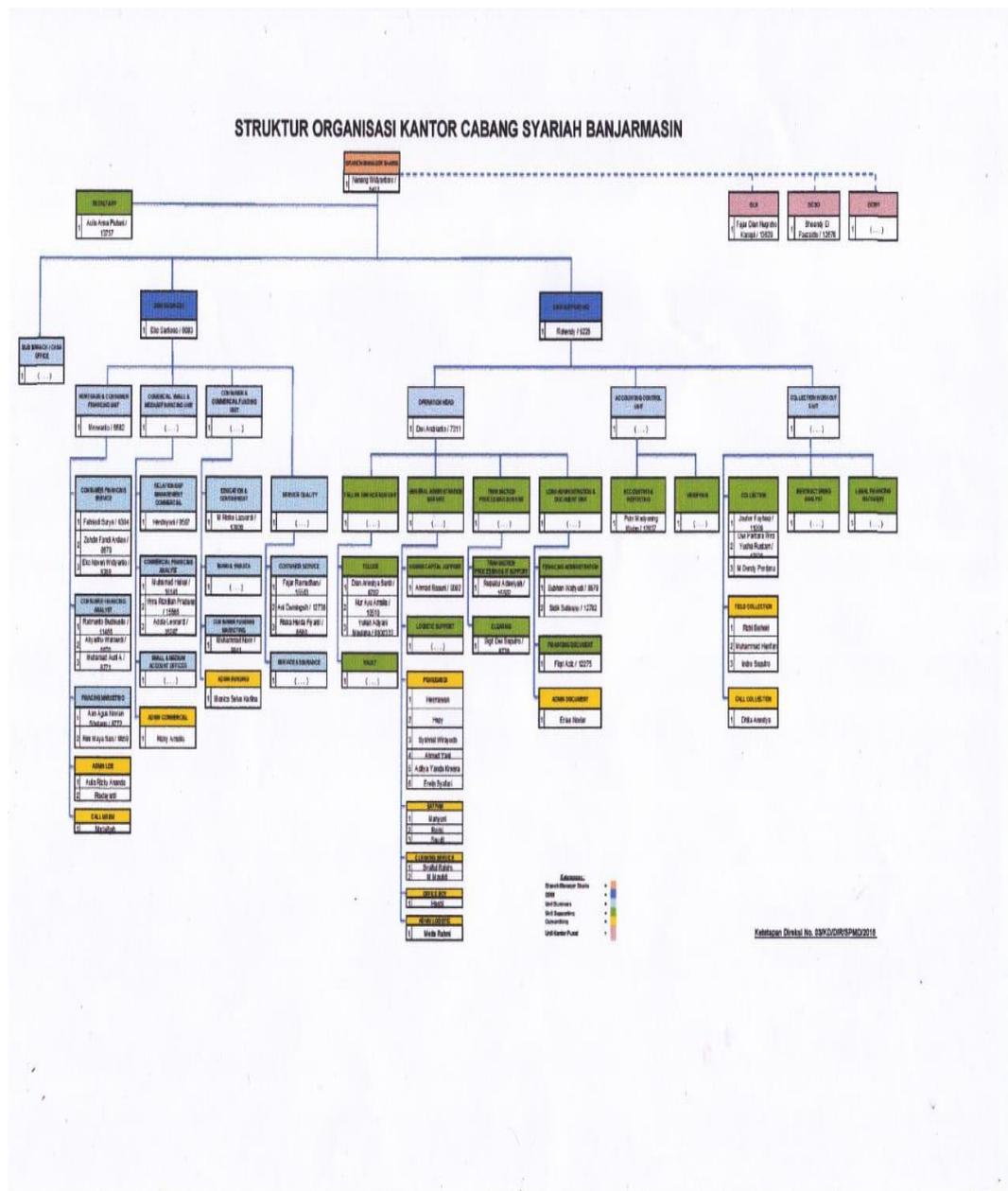
- 1) Memberikan Pelayanan Unggul dalam Pembiayaan Perumahan dan Industri terkait, Pembiayaan, dan Usaha Kecil Menengah. Meningkatkan Keunggulan Kompetitif melalui Inovasi Pengembangan Produk, Jasa, dan Jaringan Strategis Berbasis Teknologi Teknik.
- 2) Menyiapkan dan Mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, Profesional dan memiliki Integritas Tinggi.
- 3) Melaksanakan Manajemen Perbankan yang sesuai dengan Prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- 4) Memedulikan Kepentingan Masyarakat dan Lingkungannya.

b. Struktur Organisasi dan Personalia

STRUKTUR ORGANISASI

PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

Gambar.2.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin



Sumber: Dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin tahun 2018

c. *Jobs Description*

Adapun *job description* masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

1) *Branch Manager*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas jalannya kegiatan operasional dan finansial cabang.
- b) Bertanggung jawab atas jalannya kebijaksanaan atau ketentuan perusahaan.
- c) Memberikan bimbingan dan motivasi pada seluruh karyawan.
- d) Menyelesaikan segala permasalahan yang muncul di cabang yang di pimpin.
- e) Membina hubungan yang baik dengan instansi terikat atau pengusaha daerah.
- f) Mengadakan koordinasi dan pengawasan terhadap tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dengan mengadakan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas tersebut.

2) *Secretary*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Membantu mengadministrasikan pekerjaan-pekerjaan pimpinan.
- b) Membantu manajemen dalam berkomunikasi dengan berbagai pihak ekstern cabang.

- c) Mengatur dan mengkomunikasikan pertemuan-pertemuan Kepala Cabang.
- d) Mengadministrasikan surat-menyurat yang berhubungan dengan manajemen cabang.

3) *Deputy Branch Manager*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Membuat dan menentukan kebijakan yang akan diterapkan seluruh aspek karyawan bawahannya.
- b) Sebagai koordinator seluruh bagian yang ada pada struktur organisasi masing-masing cabang.
- c) Meminta pertanggung jawaban masing-masing bagian atas pekerjaan yang dikerjakannya.
- d) Memantau tingkat keberhasilan dari kebijakan yang diterapkannya.
- e) Melakukan pengawasan atas segala kegiatan bawahannya.
- f) Mendistribusikan pekerjaan-pekerjaan kepada masing-masing bagian.

4) *Housing & Commercial Financing Unit Head*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Melakukan identifikasi customer (developer) sesuai dengan target market guna menjamin tercapainya target pembiayaan komersil.

- b) Bertanggung jawab atas strategi penjualan dan usulan rencana untuk tercapainya target dana pembiayaan komersil.
- c) Merekam data aplikasi pembiayaan pada sistem.
- d) Melakukan analisa pembiayaan komersil.
- e) Memastikan proses administrasi dan dokumentasi pembiayaan sesuai dengan ketentuan.

5) *Consumer and Commercial Funding Unit*

- a) Melakukan identifikasi customer sesuai dengan target market guna menjamin tercapainya target pembiayaan yang telah ditetapkan oleh bank.
- b) Melakukan proses inisiasi, solitisasi, pengumpulan data, analisa dan pengajuan permohonan pembiayaan untuk menjamin kelancaran proses pengajuan proposal pembiayaan kepada komite pembiayaan.
- c) Melaksanakan pembinaan dan mentoring atas aktivitas sehari-hari dengan membuat *call report* ke pimpinan cabang atas hasil kunjungan secara kontinyu untuk memastikan usaha nasabah berjalan dengan baik sebagaimana yang diproyeksikan dalam analisa pembiayaan.
- d) Membuat laporan bulanan atas pencapaian pendapatan dari account yang di *handle* untuk memastikan tercapainya target pendapatan tiap bulan.

- e) Melakukan analisa atas perpanjangan pembiayaan nasabah sehingga tetap dalam kondisi kolektibilitas lancar.
 - f) Memasarkan produk-produk dan jasa pelayanan BTN Kantor Cabang Syariah sesuai dengan kebutuhan nasabah dan kondisi BTN Kantor Cabang Syariah guna meningkatkan pelayanan dan hubungan baik dengan nasabah.
 - g) Mengidentifikasi dan mengamankan resiko-resiko yang akan timbul dalam pemberian pembiayaan guna mempertahankan tingkat kolektibilitas serendah mungkin.
 - h) Mengusahakan seluruh transaksi yang dilakukan nasabah agar memperoleh *margin* yang optimal serta meningkatkan *fee base income* untuk menjamin tercapainya target pendapatan sesuai dengan yang ditetapkan bank.
 - i) Mengusahakan agar nasabah menyimpan dananya di BTN Kantor Cabang Syariah untuk tercapainya target funding yang ditetapkan oleh bank.
- 6) *Customer Care Unit*
- Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:
- a) Melayani pembukaan rekening tabungan, giro, dan deposito.
 - b) Melayani permohonan pembuatan buku Cek\Bilyet Giro (BG), *hold* rekening, dan informasi saldo dari nasabah.
 - c) Memperkenalkan sekaligus memasarkan produk-produk BTN Kantor Cabang Syariah.

- d) Membuat *barsheet* memakai buku tabungan dan ATM.
- e) Membuat buku catatan pembukaan tabungan, giro dan deposito.
- f) Membuat buku catatan pengambilan ATM, Cek/BG dan pembukaan rekening.
- g) Melakukan penutupan rekening dan membuat buku daftar rekening tutup beserta alasan penutupannya.
- h) Bertanggung jawab terhadap persediaan alat tulis kantor di area kerjanya serta persediaan aplikasi setoran, aplikasi tarikan, aplikasi transfer, inkaso dan media transaksi lainnya di depan *counter* layanan.
- i) Menjaga kerahasiaan dan keamanan kartu ATM dan PIN nasabah.
- j) Secara terus menerus meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah.
- k) Menangani komplain/keluhan nasabah secara cermat, cepat dan memuaskan.
- l) Mengadministrasikan file-file pembukaan rekening baik tabungan, giro dan deposito, sehingga mempermudah pencarian file pembukaan bila dibutuhkan.
- m) Membuat laporan pendebitan biaya buku, pembuatan cek, dan referensi bank.

7) *Teller Service Sub Unit*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Melayani penyetoran uang tunai, warkat kliring, transfer, inkaso, dan deposito.
 - b) Melayani pengambilan uang tunai oleh nasabah.
 - c) Memeriksa kembali inputan dan tiket/bukti pembukuan sebelum di otorisasi.
 - d) Memeriksa kembali kelengkapan tiket-tiket pembukuan sebelum di serahkan ke bagian data control/resident auditor.
 - e) Membuat rincian kas harian.
 - f) Membuat laporan transaksi teller (*blotter teller*).
 - g) Membuat/mencatat *cash vault register* kantor kas.
 - h) Melaporkan *cover* asuransi atas kelebihan saldo kas kantor kas.
 - i) Melakukan penyetoran dan pengambilan uang tunai ke dan dari kantor cabang.
 - j) Menjaga kerahasiaan nomor kunci kombinasi *main vault* dan *cashbox* teller.
 - k) Bertanggung jawab terhadap persediaan alat tulis kantor di area kerjanya.
 - l) Membuat laporan penarikan dan penyetoran sesuai ketentuan.
 - m) Secara terus menerus meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah.
- 8) *Transaction Processing Sub Unit*
- Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:
- a) Melakukan proses administrasi nasabah giro

- b) Melakukan proses transaksi pembayaran angsuran kredit
- c) Melakukan blokir saldo rekening
- d) Melakukan kiriman uang
- e) Memproses inkaso
- f) Memproses transaksi RTGS

9) *General Adm. Sub Unit*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas proses rekrutmen, penempatan, pengembangan, pemeliharaan, dan penggunaan karyawan.
- b) Melakukan pemberian gaji karyawan dan kompensasi serta lainnya pada karyawan.
- c) Menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan kepersonaliaan.
- d) Memanajemen surat-menyurat, arsip dan kesekretariatan.
- e) Pengelola Anggaran/KPA dan logistik.

10) *Financing Adm. & Document Sub Unit*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Melakukan administrasi pembiayaan, dokumentasi pembiayaan, dan dukungan administrasi terhadap *Financing Service*.
- b) Melakukan perjanjian pembiayaan antara bank dan nasabah di hadapan notaris.
- c) Mengelola dokumen pokok, diantaranya Akad Pembiayaan, AJB, APH, SKMHT, Sertifikat, APHT, dsb.

d) Mengelola Dosier.

11) *Acc & Control Unit Head*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Internal kontrol cabang
- b) Mengelola bukti-bukti transaksi
- c) Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern/intern
- d) Sebagai koordinator RKAP
- e) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor inter/ekstern

12) *Collection and Workout Unit*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Melakukan penagihan terhadap naabah yang menunggak.
- b) Membuat laporan hasil penagihan terhadap nasabah yang menunggak.
- c) Bertanggung jawab terhadap efektivitas tindakan penyelesaian pembiayaan KPR dan pembiayaan umum termasuk pembiayaan pasif.

d. Produk dan Jasa PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah

Banjarmasin

a. Produk Dana

- 1) Tabungan BTN Batara iB
- 2) Tabungan BTN Prima iB
- 3) Tabungan BTN Qurban iB
- 4) Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

- 5) TabunganKu iB
 - 6) Tabungan SIMPEL iB
 - 7) Giro BTN iB
 - 8) Giro BTN Prima iB
 - 9) Deposito BTN iB
 - 10) Deposito On Call BTN iB.
- b. Produk Pembiayaan
- 1) KPR BTN Subsidi iB
 - 2) KPR BTN Platinum iB
 - 3) KPR BTN Indent iB
 - 4) Pembiayaan Properti BTN iB
 - 5) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
 - 6) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
 - 7) Pembiayaan Multijasa BTN iB
 - 8) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB
 - 9) Pembiayaan Tunai Emas BTN iB
 - 10) Pembiayaan Emasku BTN iB
 - 11) Pembiayaan Konstruksi BTN iB
 - 12) Pembiayaan Investasi BTN iB
 - 13) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB.
- c. Jasa dan Layanan
- 1) Kartu Debit Visa BTN Syariah
 - 2) Kiriman Uang

- 3) Payment Point BTN Ib
- 4) Payroll BTN iB
- 5) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji
- 6) SPP Online BTN iB
- 7) Program Pengembangan Oprasional.
- 8) Save Deposit Box.²

2. Gambaran Tentang Prosedur Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

Pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin terdapat dua jenis pembiayaan yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin memberikan pelayanan pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan KPR BTN Subsidi iB dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosuder dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Adapun pembiayaan KPR yang sifatnya untuk pemilikan salah satunya adalah KPR BTN Subsidi iB. Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB menggunakan prinsip

² BTN Syariah. <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Produk/Produk-Pembiayaan>, 29 Maret 2018.

akad murabahah, dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu dan angsuran tetap sampai cicilan lunas.³

Berdasarkan wawancara penulis dengan Pa Aan Agus Novian S, bagian *Marketing Consumer* yang berkaitan dengan prosedur pengajuan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dapat di gambarkan sebagai berikut:⁴

- a. Tahap pertama nasabah datang ke *developer* untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB kemudian *developer* yang merekomendasikan nasabah tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dan *developer* memberitahukan kepada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin atas adanya pemesanan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB.
- b. Tahap kedua nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB harus melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh pihak bank yang diserahkan kepada *developer*, dokumen tersebut umumnya berisi: Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga, Fotocopy NPWP, Fotocopy NPWP, Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan), Fotocopy mutasi rekening buku Tabungan/Giro 3 bulan terakhir, Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional), Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan. kemudian *developer*

³ Aan Agus Novian S, *Marketing Consumer* PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 27 Maret 2018

⁴ *Ibid*

menyerahkan kelengkapan data-data calon nasabah ke bagian *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin. Data pribadi itu terdiri dari formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah, kemudian nasabah juga harus melampirkan data pribadi seperti pas photo pemohon dan pasangan pemohon, fotokopi kartu tanda penduduk pemohon beserta pasangan pemohon, fotokopi kartu keluarga, fotokopi akta nikah/cerai, rekening tabungan 3 bulan terakhir dan lain-lain. Bagi pegawai/karyawan harus melampirkan surat keterangan dari instansi, slip gaji dan surat kuasa potong gaji, sedangkan untuk wirausahawan harus melampirkan SIUP dan TDP.

- c. Tahap ketiga bagian *Financing Service* melakukan wawancara kepada nasabah tersebut untuk melakukan verifikasi data terhadap nasabah yang biasanya dilakukan melalui telepon atau pemanggilan langsung nasabah untuk datang ke PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin, wawancara tersebut untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas pemohon, pekerjaan dan penghasilan pemohon, agunan pembiayaan serta prakiraan pembiayaan yang dimohon. Apabila masih ada yang kurang lengkap maka dapat langsung diminta kepada nasabah tersebut. Setelah semua data nasabah terkumpul maka data tersebut diinput ke sistem yang bernama *iLoan* apabila nasabah tersebut bekerja sebagai seorang karyawan maka *On The Spot* (OTS) dilakukan hanya lewat telepon atau

langsung mendatangi tempat kerja nasabah, tapi apabila nasabah tersebut bekerja sebagai wirausaha maka OTS dilakukan untuk menilai usaha yang dijalankannya. OTS dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi kerja dan lokasi jaminan yang diajukan oleh calon nasabah, hal ini untuk mengetahui kebenaran lokasi kerja, terutama untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, serta untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai dengan nilai pasar di lingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembandingan tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada disekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan. Selain itu juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pada pembiayaan KPR, yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR murabahah, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminkan pada PT.. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN). Sedangkan untuk bangunan, dokumen yang akan dilakukan

pengecekan adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari bangunan yang dijaminan tersebut. Kemudian data tersebut diserahkan kebagian *Loan Data Entry* (LDE) untuk menginput data nasabah.

- d. Tahap keempat data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian *Accounting and Reporting* untuk dilakukan *BI Checking*. *BI Checking* adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah, baik yang dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin sendiri atau pada perbankan lainnya. Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan oleh nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran pembayaran semua pinjaman yang pernah atau masih dilakukan oleh nasabah. Setelah hasil dari *BI Checking* didapat maka proses pengajuan pembiayaan dilanjutkan dengan pembuatan usulan pembiayaan oleh *Financing Service* kepada *Consumer Financing Analyst* dengan melakukan pengecekan tentang riwayat pembiayaan nasabah dan dinyatakan tidak ada masalah, hal selanjutnya yang dilakukan adalah melakukan verifikasi pekerjaan dan analisa kelayakan, serta kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin. Verifikasi persyaratan pemohon KPR BTN Subsidi iB sekurang-kurangnya meliputi; *pertama* pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan;

kedua analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur calon nasabah KPR BTN Subsidi iB yaitu menggunakan prinsip 5C; *ketiga* pengecekan fisik bangunan serta prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum (PSU); *keempat* pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan.

- e. Tahap kelima setelah *Consumer Financing Analyst* selesai melakukan verifikasi pekerjaan dan analisa kelayakan, serta kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan, dan hasilnya diketahui bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, maka selanjutnya *Consumer Financing Analyst* membuat memo untuk meminta pendapat atau rekomendasi dari *Deputy Branch Manager* dan *Branch Manager* mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dengan melampirkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).
- f. Tahap keenam setelah persetujuan dari *Deputy Branch Manager* dan *Branch Manager* didapat maka selanjutnya dapat dilakukan LPA (Laporan Penilaian Akhir) dengan merujuk surat permohonan LPA dari developer. LPA merupakan peninjauan langsung terhadap progresi dari pembangunan rumah yang dipesan oleh nasabah, LPA memuat penjelasan mengenai progresi fisik bangunan dan kualitas bangunan. Semuanya dibuktikan dengan pengambilan gambar fisik bangunan yang meliputi keadaan rumah dari luar dan dalam (atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan,

keamanan dan kehandalan bangunan), toilet, pemasangan pintu dan jendela rumah, utilitas jaringan listrik yang berfungsi, jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air tanah yang layak, jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi, serta saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi. Hal tersebut dilakukan sebagai pertimbangan realisasi serah terima yang diinginkan oleh developer.

- g. Tahap ketujuh Bank melakukan akad dengan nasabah didampingi oleh notaris dan *developer*. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB adalah akad murabahah. Sebelum akad dilakukan maka bank akan memberikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) jika pembiayaan tersebut disetujui, namun jika pembiayaan tersebut dinilai tidak layak/ditolak oleh pihak bank maka nasabah akan diberikan surat penolakan. Isi dari SP3 tersebut berisi mengenai jenis pembiayaan, harga jual developer, uang muka, pembiayaan yang disetujui, jangka waktu, margin keuntungan bank, harga jual bank, angsuran per bulan, bentuk atau sifat pembiayaan, biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh nasabah, denda tunggakan, jaminan, dan lain sebagainya. Apabila nasabah setuju dengan hal-hal yang disebutkan dalam SP3 maka nasabah diharuskan membuka tabungan pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dan melakukan pembayaran biaya-biaya yang sudah ditentukan, serta pembayaran satu kali angsuran yang akan diblokir. Pelaksanaan akad

dilakukan dengan melibatkan notaris guna mendapatkan akta otentik dari perjanjian dalam akad, dalam setiap kali akad, akan ada dua transaksi yang dilakukan yaitu akad untuk jual beli antara bank dan *developer* atau juga dapat dilakukan akad langsung antara *developer* dengan nasabah, dan yang kedua adalah akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah.

- h. Tahap kedelapan setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukan pencairan dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah namun sebelumnya nasabah harus memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan sebelum akad yang diharuskan untuk dapat dilakukan pencairan, dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima uang muka, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami atau istri, surat kuasa debet, surat sanggup, biaya notaris, biaya administrasi, biaya APHT dan SKMHT, biaya appraisal, biaya asuransi jiwa dan kebakaran (jika ada), serta biaya materai. Setelah semua terlengkapi maka dapat dilakukan serah terima barang.

Adapun akad lain dalam pembiayaan ini yaitu akad wakalah, akad wakalah ini hanyalah akad pelengkap yang mana akad ini juga sering digunakan dalam akad jual beli murabahah.⁵ Dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB akad wakalah digunakan pada saat pemesanan rumah langsung oleh nasabah kepada *developer* dan pada saat serah terima rumah dari *developer* yang langsung

⁵ *Ibid.*

diterima oleh nasabah pembeli yang sudah diberikan kuasa atau telah terjadi wakalah oleh bank kepada nasabah sebagai pembeli rumah dari *developer*. Akad wakalah ini dilakukan bersamaan dengan penandatanganan akad murabahah yang dilaksanakan dalam satu hari.⁶

Pembiayaan yang disetujui oleh bank adalah 90% dari harga jual *developer*. Harga jual bank adalah harga jual dari *developer* dikurangi uang muka pembiayaan ditambah margin keuntungan dari bank.

PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB sebagai bukti keseriusan nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murabahah disepakati. Nasabah harus membayar sebesar 5% dari harga jual *developer* dan uang muka tersebut dibayarkan kepada *developer*.⁷

Jaminan dalam pembiayaan ini adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah, bangunan dan semua yang ada di atasnya. Bukti kepemilikan jaminan oleh bank berupa sertifikat yang ditahan oleh bank sampai jatuh tempo pembiayaan tersebut berakhir.

Selama masa pembiayaan, besar angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin memberikan pembiayaan

⁶ Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin

⁷ Eko Novan W, *Financing Service* PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 12 April 2018

dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dalam jangka waktu 1 sampai 20 tahun.⁸

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.⁹

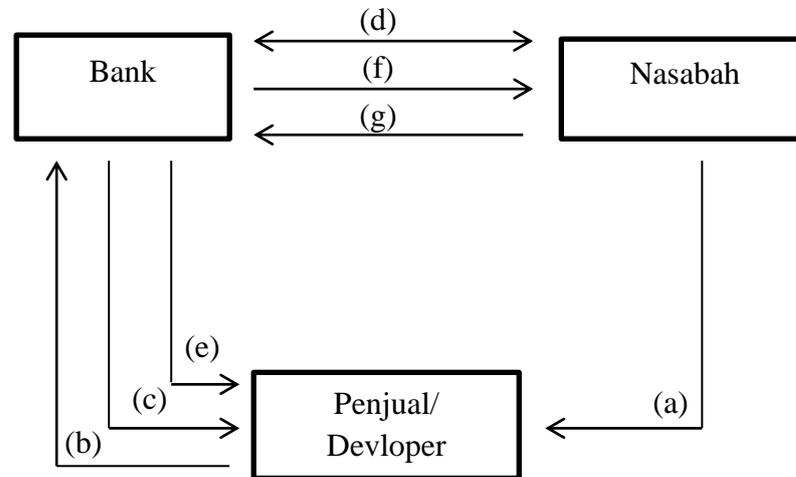
Persyaratan pemohon (Kelompok Sasaran) adalah belum pernah memiliki rumah baik yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah setempat/instansi tempat bekerja atau surat keterangan sewa/kuitansi sewa rumah; Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); Menyerahkan fotokopi SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang disyaratkan.

prosuder pembiayaan yang terjadi dilapangan sama dengan prosuder pada teori yang diuraikan pada penelitian ini, seperti pada gambar skema pembiayaan KPR BTN Subsidi iB.

⁸ Aan Agus Novian S, *Marketing Consumer*, PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 17 April 2018

⁹ Eko Novan W, *Financing Service* PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 19 April 2018

Gambaran 2.2 Skema Pembiayaan KPR BTN Subsidi iB



Sumber: Hasil wawancara dengan Aan Agus Novian S, *Marketing Consumer* PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin tahun 2018 (data diolah sendiri)

Keterangan:

- a. Nasabah menemui developer untuk mengajukan pembiayaan KPR
- b. Developer mengajukan pembiayaan nasabah tersebut kepada bank, memenuhi persyaratan dari bank dan bernegosiasi.
- c. Bank membelikan tanah bangunan yang diinginkan nasabah dari developer secara tunai.
- d. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- e. Bank mencairkan dana secara bertahap kepada developer untuk biaya pembangunan rumah.
- f. Penyerahan dokumen-dokumen.
- g. Nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan.

3. proses kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

Dari pernyataan pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin bahwa studi kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*. Serta dilihat dari analisis laporan keuangan yang didasarkan keada risiko keuangan perusahaan. Untuk lebih jelasnya 5C tersebut dijabarkan sebagai berikut:¹⁰

a. *Character*

Consumer Financing Analyst pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin melakukan penilaian tentang karakter, watak, kepribadian calon nasabah. Pembiayaan ini dilakukan untuk mengetahui atau meyakini bahwa calon nasabah pembiayaan tidak mempunyai watak yang buruk, tidak jujur, dan penipuan yang dilakukan nasabah.

Penilaian mengenai karakter lazimnya pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin melakukan penilaian melalui BI Checking, dan pada saat wawancara *Financing Service* dengan nasabah untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah dapat ditempuh sebagai berikut, meneliti riwayat hidup calon nasabah, mempunyai pekerjaan yang jelas atau tetap dan meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya.

b. *Capacity*

¹⁰ Eko Novan W, *Financing Service* PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 April 2018

Pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin melakukan analisis, analisis ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan yang dimiliki nasabah dari segi pendapatannya. Upaya-upaya untuk bisa mengetahui kemampuan nasabah melalui beberapa pendekatan seperti melihat slip gaji nasabah, mengunjungi tempat tinggal, dan usaha nasabah,

c. *Capital*

Selanjutnya *Financing Service* harus mengetahui berapa jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah. Kepemilikan ini dapat dilihat dari data laporan keuangan pemohon.

Penilaian terhadap modal dari nasabah yang dilakukan pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin sudah cukup baik, hal ini terlihat dari pemeriksaan data-data keuangan usaha nasabah yang dijalankan. Standar PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin dalam hal capital ini ialah karyawan melihat dari segi masa kerjanya, apakah ia sudah bekerja selama kurang lebih satu tahun, dan yang menjadi point yang penting adalah ia bekerja sebagai pegawai tetap dan dilihat dari jabatannya di perusahaan tersebut. Untuk seorang pengusaha dilihat dari perusahaannya, sudah berapa lama berdiri, standarnya di atas satu tahun, dilihat dari tabungannya, dilihat assetnya, apakah ia mempunyai simpanan atau tidak. Standar asset tidak menjadi standar jika nasabah mempunyai asset itu menjadi nilai plus, dalam artian nasabah bisa menyimpan sebagian penghasilannya.

d. Collateral

PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin mengharuskan pemohon pembiayaan untuk memberikan jaminan. Sebab, pembiayaan yang diberikan perlu diamankan dengan jaminan atau agunan, jaminan dapat dilihat dari *fix asset* yang dimiliki dapat diketahui dari laporan keuangannya bertambah atau tidak.

Dengan demikian apabila nasabah terbukti melakukan pelanggaran terhadap yang disepakati, ada jaminan untuk mengcover pengembalian pembiayaan yang dapat dicairkan, di PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin jaminan yang digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi iB berupa sertifikat IMB.

e. Condition

Pihak bank memeriksa dan memastikan bahwa kondisi ekonomi calon nasabah dalam keadaan baik dengan tujuan agar calon nasabah mampu memenuhi kewajibannya.¹¹

B. Analisis Data

1. prosedur pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

Berdasarkan data yang didapat dari penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin memberikan pelayanan berupa pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan

¹¹ *Ibid.*

KPR BTN Subsidi iB dalam rangka pembelian rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Selama masa pembiayaan, besar angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dalam jangka waktu 1 sampai 20 tahun.¹²

Pembayaran uang muka pembiayaan KPR BTN Subsidi iB sebesar 5% yang telah diperjanjikan dalam SP3 kepada nasabah, nasabah dapat membayarkan uang mukanya kepada *developer* bukan kepada bank. Apabila terjadi pembatalan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB *developer* harus membeli rumah yang sudah dipesan nasabah, bank tidak punya urusan untuk menanganinya, hal ini diserahkan semua kepada *developer* karena bank hanya menyalurkan pembiayaan.

Pelaksanaan pembiayaan KPR menggunakan konsep murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹³

Prosedur pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin diawali dengan proses persiapan pengajuan permohonan pembiayaan, sebelum diberikan nasabah harus memenuhi beberapa prosedur yang sudah ditetapkan PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin.

Jual beli pada pembiayaan KPR BTN Subsidi iB dilakukan secara langsung dan mutlak dengan dilakukan di satu tempat pada hari yang sama, serta

¹² Aan Agus Novian S, *Marketing Consumer*, PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 17 April 2018

¹³ Ahmad Ifham, *Inilah Bank Syariah: Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 2007

dengan akad jual beli secara tertulis dan lisan yang dilakukan dihadapan notaris dan developer. Penyerahan objek akad pada pembiayaan KPR BTN Subsidi iB setelah dilakukan penandatanganan dan persetujuan akad selesai dilaksanakan, hal ini dilakukan untuk memastikan waktu dari penyerahan objek akad.

Harga barang dan objek akad telah ditentukan dan disetujui sebelum akad dilakukan dengan cara pihak bank melakukan penilaian terhadap objek akad yang dicantumkan dalam SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan) yang telah disetujui oleh para pihak. Jaminan dalam pembiayaan ini adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah, bangunan dan semua yang ada di atasnya.

Adapun persyaratan pengajuan KPR sebagai berikut:

a. Persyaratan Umum

Berlaku untuk semua calon nasabah baik dari kalangan pegawai, profesional maupun pengusaha, yaitu:¹⁴

- 1) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam Bank Indonesia.
- 2) From Aplikasi Pembiayaan bermaterai Rp 6.000,-
- 3) Potocopy Foto Pemohon dan Pasangan
- 4) Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan
- 5) Fotokopy Kartu Keluarga
- 6) Fotokopy Surat Nikah/ Akta Cerai/ Surat Keterangan Belum Menikah (ASLI)
- 7) Fotokopy NPWP
- 8) Fotokopy SPT PPh 21 Terbaru

¹⁴ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: AsdaMEDIA, 2016), hlm. 23

9) Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis KPR yang akan dibiayai:

a) Pengembang

Surat penawaran dari pengembang berisi luas tanah/ bangunan, spesifikasi bangunan, harga dan uang mukanya (tercantum di brosur).

b) Kontrak/ pemborong

Rencana pembangunan atau surat penawaran dari kontraktor/ pemborong (bagi pembangunan rumah atau renovasi).

c) Surat penawaran penjual

Surat penawaran dari penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bekas/penjual non pengembang.

b. Persyaratan Khusus

1) Pegawai (PNS, BUMN, SWASTA):

a) Fotokopy SK pegawai tetap/dilegilitas oleh perusahaan.

b) Surat Keterangan Kerja ASLI dari atasan/pimpinan.

c) Slip Gaji Asli/ Copy LEGALISIR 3 bulan terakhir.

d) Fotokopy RK/ Tabungan/Giro 3 bulan terakhir.

e) Surat Kuasa Potong Gaji.

f) Fotokopy Kartu Pegawai.

g) Tempat tinggal/denah tempat bekerja.

2) Wiraswasta

- a) Surat Keterangan Usaha dan Keterangan Penghasilan dari Kelurahan.
 - b) Laporan Keuangan 3 bulan terakhir.
 - c) Fotokopy RK Tabungan 6 bulan terakhir.
 - d) Fotokopy Tempat Usaha dan Denah Tempat Usaha.
 - e) Bon/Nota Penjualan/Pembelian.
- 3) Propesional

Selain pegawai dan pengusaha, kalangan profesional seperti dokter, mantri kesehatan, bidan, pengacara, notaris, juga dapat diberikan KPR dengan disertai:

- a) Fotokopy legalitas prakttek/Surat Ijin Praktek yang masih berlaku.
- b) Laporan Keuangan 3 bulan terakhir .
- c) Fotokopy RK Tabungan 6 bulan terakhir.
- d) Fotokopy Tempat Praktek & Denah Tempat Praktek.¹⁵

Persyaratan yang diajukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin telah sesuai dengan teori yang ada di bab II seperti tidakmasuk daftar hitam, mengisi form aplikasi pembiayaan, ptocopy kartu keluarga, potocopy KTP, dan sebagainya tentang pengadaan perumahan melalui pembiayaan pemilikan rumah Subsidi iB.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 27

2. proses kelayakan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin

Berdasarkan penelitian dilapangan pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin terhadap Proses pemberian pembiayaan dilihat dari prinsip kelayakan pembiayaan maka pihak Bank harus menetapkan asas kehati-hatian dan harus menganalisis betul-betul dalam memberikan pembiayaan untuk meminimalisir risiko yang ada dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*.

a. Character

Consumer Financing Analyst melakukan analisis mengenai karakter, watak, dan kepribadian nasabah. Untuk memperoleh gambaran mengenai karakter calon nasabah pihak bank dapat mengetahui riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah dilingkungan tempat tinggal, dan tempat usaha nasabah, dan juga dapat dilihat di *BI Checking*.

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah, dapat ditempuh upaya-upaya antara lain meneliti riwayat hidup calon nasabah dapat dilihat pada saat wawancara, pemohon menunjukkan sifat yang baik, ramah dan sopan, kemudian saat dihubungi langsung lewat telepon memberikan respons yang baik, selanjutnya meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya melalui survey langsung ke lapangan dan langsung menemui nasabah calon pembiayaan dalam

mencari informasi dengan wawancara maupun meminjam data keaktifan nasabah.

b. *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan nasabah dan mengukur sejauh mana nasabah dapat mengembalikan pinjaman yang akan diberikan secara tepat waktu. Biasanya pihak bank memberikan pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan, sehingga mempermudah pihak bank untuk mengendalikan pembiayaan macet.

Capacity dalam hal ini juga bisa disebut sebagai catatan prestasi penerima pembiayaan dimasa lalu yang didukung dengan pengamatan dilapangan atas sarana usahanya, seperti luas dan besarnya toko banyaknya karyawan, alat-alat pabrik. Pihak bank akan memberikan pembiayaan dan mencairkan permohonan pembiayaan dilihat dari kemampuan nasabah dalam mengangsur, dari prinsip ini pihak bank jangan sampai memberikan pembiayaan melebihi dari pengeluaran kehidupan sehari-hari dari angsuran nasabah. Tujuannya agar nasabah bisa memenuhi kehidupannya yang lain serta bisa membayar angsurangnya dengan lancar.

Pengukur *Capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, antara lain:¹⁶

- 1) Pendekatan histori, yaitu menilai apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu .

¹⁶ Veithza Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktiks untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Pruduksi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), ed 1, cet ke-2, hlm. 351

- 2) Pendekatan finansial, yaitu menilai kemampuan keuangan calon nasabah pembiayaan.
- 3) Pendekatan yuridis, yaitu melihat secara yuridis person yang berwenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.

Capacity yang digunakan telah sesuai dengan teori yang telah diuraikan dalam penelitian ini di bab II.

c. *Capital*

penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan.

d. *Collateral*

Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (sebagai *second way-out*).¹⁷

Penilaian ini dilakukan antara lain seperti: nilai jaminan berupa bangunan rumah/tanah, memperhatikan kemampuan untuk dijadikan

¹⁷ Slamet Ristanto, *Op.cit*, hlm. 83

uang dalam waktu yang relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya, memperhatikan peningkatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi. Penilaian ini bertujuan untuk lebih menyakinkan suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban. Adanya agunan juga kadang nasabah masih ada yang tidak lancar dalam mengangsur pembiayaan, apalagi tindak adanya agunan.

Agunan terdiri dari dua macam, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah aset berupa usaha atau proyek yang dibiayai sedangkan agunan tambahan adalah aset diluar usaha. Dalam hal agunan pokok sudah mencukupi (meng-cover) pembiayaan biasanya bank tidak meminta agunan tambahan. misalnya bank membiayai usaha dengan toko yang tempatnya menyewa atau milik sendiri tetapi secara yuridis tidak bisa diikat hak tanggungan, maka agunan pokoknya tentu tidak mencukupi. nah, untuk itu bank akan meminta agunan tambahan mungkin berupa rumah tempat tinggal calon debitur. Dalam hal pembiayaan KPR maka agunan pokok adalah rumah yang dibiayai KPR, tidak perlu agunan tambahan lain. Meskipun penjual rumah mengatakan misalnya harga rumah Rp 1 milyar, pihak bank tidak langsung akan menilai sebesar itu tetapi akan meneliti kewajarannya dengan bantuan tim internal atau lembaga penilai/appraisal.¹⁸

¹⁸ *Ibid*, hlm. 34

Dalam prinsip ini pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin melakukan verifikasi mengenai jaminan atau agunan sesuai prosedur yang telah di sebutkan. Jaminan yang biasa diterima berupa *fix asset*. Sehingga dalam mengambil pembiayaan calon nasabah harus memiliki jaminan atau agunan sehingga dapat dinilai oleh PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin untuk mengetahui resiko kewajiban financial nasabah kepada bank.

e. *Condition*

Untuk meningkatkan kualitas dari pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin maka *Consumer Financing Analyst* harus memperhatikan kondisi ekonomi calon nasabah dalam keadaan baik dengan tujuan agar calon nasabah mampu memenuhi kewajibannya. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaliknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan kalau pun jadi diberikan sebaliknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang. Analisa yang diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap usaha calon nasabah.

Analisis 5C yang digunakan telah sesuai dengan teori yang telah diuraikan dalam penelitian ini di bab II. Hal ini menunjukkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin telah memenuhi standar untuk analisis kelayakan nasabah yang mengajukan pembiayaan.