

Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Pada Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo

Herlina Rahma Yanti¹, Putri Ayu Fitria Sari², Wulan Alyu Nabilla³,
Muhammad Iqbal Surya Pratiko⁴

¹⁻⁴Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Email: 08010421016@student.uinsby.ac.id¹, 08010421029@student.uinsby.ac.id²,
08010421037@student.uinsby.ac.id³, m.iqbal@uinsa.ac.id⁴

Abstract: *The aim of this research is to determine the method used by Bank Jatim Syariah Sidoarjo Branch in analyzing the suitability of iB Barokah home ownership credit (KPR) customers. By using interview techniques, a qualitative research approach was used. Based on research findings, it is known that Bank Jatim Syariah Sidoarjo Branch applies the 5C principles by paying special attention to collateral, capacity and character. The sustainability of financing is greatly influenced by these three factors. Meanwhile, in the conditional point of economy and capital, it is only a supporting factor because it is considered not to have a significant impact on the financing process*

Keywords: *Bank Jatim Syariah Sidoarjo Branch, Financing, 5C Principles*

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui metode yang digunakan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo dalam menganalisis kelayakan nasabah kredit kepemilikan rumah (KPR) iB Griya Barokah. Dengan menggunakan teknik wawancara, pendekatan penelitian kualitatif digunakan. Berdasarkan temuan penelitian diketahui bahwa Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo menerapkan prinsip 5C dengan memberikan perhatian khusus pada *collateral, capacity, dan character*. Keberlanjutan pembiayaan sangat dipengaruhi oleh ketiga faktor tersebut. Sedangkan, pada poin *conditional of economy* dan *capital* hanyalah faktor pendukung karena dianggap tidak berdampak signifikan terhadap proses pembiayaan.

Kata Kunci: Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo, Pembiayaan, Prinsip 5C

PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan perumahan yang layak terus meningkat dengan sangat cepat. Kurangnya kapasitas masyarakat dan hambatan terhadap kepemilikan rumah pribadi masih ada, terutama bagi individu yang berada pada desil terbawah mereka yang tinggal di daerah berpendapatan rendah (MPR) dan anggota kelompok keluarga pra-sejahtera. Meskipun menghadapi tantangan yang berat, banyak masyarakat yang tertarik pada KPR karena menawarkan pilihan untuk menggunakan salah satu produk yang disediakan oleh bank syariah untuk membeli rumah.

Sesuai dengan itu, lembaga perbankan berfungsi sebagai organisasi perantara, mengumpulkan dan mengalokasikan dana publik untuk mendorong pembangunan nasional dan hasil-hasilnya, serta mendorong pertumbuhan ekonomi, stabilitas nasional, dan peningkatan standar hidup banyak orang. Pembiayaan atau penyaluran modal kepada masyarakat merupakan salah satu fungsi perbankan syariah. Proses memperoleh uang tunai dari sumber

luar untuk membiayai penanaman modal yang direncanakan, baik yang dilakukan sendiri atau oleh suatu organisasi, disebut pembiayaan.

Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo merupakan salah satu organisasi keuangan perbankan yang memberikan solusi pembiayaan KPR. KPR iB Griya Barokah merupakan pilihan pembiayaan yang tersedia di Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo. Paket pembiayaan bernama KPR iB Griya Barokah ini menyasar rumah subsidi dan komersial. Salah satu alasan nasabah begitu tertarik dengan produk pembiayaan KPR ini adalah karena besaran angsurannya tetap atau tidak berfluktuasi seiring perubahan suku bunga.¹ Banyaknya peminat produk KPR, pengajuan pembiayaan subsidi KPR yang sudah disetujui pihak bank kerap kali menemui kendala. Permasalahan tersebut antara lain adanya indikator tunggakan pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet atau pembiayaan bermasalah. Permasalahan tersebut dapat disebabkan oleh pihak internal maupun eksternal.

Menurut Ulpah, pembiayaan bermasalah diartikan sebagai pembiayaan yang kualitasnya bergantung pada potensi risiko yang berkaitan dengan negara dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi persyaratan pembayaran bagi hasil dan melunasi pembiayaannya.² Untuk menjamin kesehatan bank yang berkelanjutan, pendanaan bermasalah harus terjaga dan tertata. Ada berbagai tahapan dalam Pembiayaan KPR iB Barokah ini. Dengan melakukan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*) dapat mempersiapkan tahapantisipasi.

Produk pembiayaan KPR iB Griya Barokah menjadi subjek utama penelitian yang dilakukan di Bank Jatim Cabang Sidoarjo. Tujuan penelitian ini yaitu guna mengkarakterisasi kelayakan nasabah pembiayaan KPR iB Griya Barokah melalui pendekatan 5C. Karena KPR merupakan salah satu produk yang peminatnya tinggi, maka peneliti berkonsentrasi menganalisis kelayakan nasabah pembiayaan produk KPR. Berdasarkan penjabaran penjelasan diatas, penulis tertarik untuk membahas penelitian tersebut mengenai “Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Pada Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo.”

¹ Aif Hafifi Aldy Rinaldy, Inti Ulfi Sholichah, “Analisis Minat Karyawan Terhadap Produk Kpr Pada Bank Syariah,” *Madani Syariah* 6, no. 2 (2023): 119–133, <https://stai-binamadani.e-journal.id/Madanisyariah/article/view/533/401>.

² Mariya Ulpah, “Konsep Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah,” *Madani Syari'ah* 3, no. 2 (2020): 155, [file:///C:/Users/Acer/Downloads/208-Article Text-297-1-10-20200831.pdf](file:///C:/Users/Acer/Downloads/208-Article%20Text-297-1-10-20200831.pdf).

LITERATUR REVIEW

a. Analisis Kelayakan Pembiayaan

Kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan kredit adalah suatu proses yang penting dalam sistem keuangan syariah. Tujuan dari kelayakan nasabah ini adalah guna menilai kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban finansialnya untuk melunasi seluruh pembiayaan yang telah diperoleh. Bank syariah meyakini bahwa calon nasabah akan bersedia membayar kembali pinjamannya. Artinya, bank yakin bahwa calon nasabah akan bersedia memenuhi komitmennya dalam rentang waktu yang sudah ditentukan³.

Analisis kelayakan nasabah dilakukan dengan menggunakan berbagai metode, seperti metode 5C yang meliputi *Character, Capacity, Collateral, Capital, dan Condition of Economy*. Metode ini membantu bank syariah dalam mengetahui kemampuan *financial* calon nasabah dan kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan. Selain itu, analisis kelayakan nasabah juga dilakukan dengan menggunakan sistem skoring yang mempertimbangkan beberapa kriteria, seperti pendapatan, pekerjaan, jumlah pinjaman, Tanggungan, Agunan, dan lain-lain⁴. Sistem skoring ini membantu bank syariah dalam menentukan kelayakan nasabah guna mengajukan pembiayaan konsumtif.

Dalam beberapa kasus, kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan kredit adalah suatu mekanisme yang penting dalam sistem keuangan syariah. Analisis kelayakan nasabah dilakukan dengan menggunakan beberapa metode, seperti metode 5C dan sistem skoring, serta melakukan pemantauan ke tempat usaha calon klien dan memeriksa rekening tabungan dan slip gaji. Tujuan dari analisis ini adalah guna mengetahui kemampuan *financial* calon konsumen dan kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan⁵.

b. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah uang yang disumbangkan oleh satu pihak kepada pihak lain guna mendanai investasi yang sudah direncanakan dengan baik yang dilakukan sendiri maupun oleh

³ Amiruddin K, "Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar.," *Al-Mashrafiyah : Jurnal Ekonomi, Keuangan, dan Perbankan Syariah* 2, no. 2 (2018).

⁴ Jihan Atiqah Pane and Rahmi Syahriza, "Analisa Kelayakan Nasabah Pembiayaan Konsumtif Melalui Sistem Skoring Pada Bank Sumut Syariah Multatuli Medan.," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 9, no. 10 (2023): 788–797.

⁵ A. Afif Amrullah and Is'adurrofiq, "Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan Online Syariah Pada Aplikasi Berkah Fintek Syariah Surabaya.," *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 3, no. 2 (2021): 167–184.

lembaga. Dengan kata lain, keuangan adalah alokasi sumber daya untuk mempertahankan dan mendorong investasi yang direncanakan.⁶

Selain itu, pembiayaan juga dapat dipahami sebagai peminjaman dana atau aset secara bersamaan, bergantung pada perjanjian atau surat tertentu antara bank dan individu lain yang mengharuskan pihak lain guna memaksa pemberi pinjaman mengembalikan dana atau aset tersebut dalam jangka waktu tertentu. Dikenal juga sebagai peminjaman uang, praktik ini didasarkan pada kontrak antara bank dan pihak ketiga yang mengamanatkan para pihak untuk menukar maupun meminjamkan uang dalam jangka waktu tertentu, dengan pendapatan yang telah diatur sebelumnya di awal kontrak. Pemberian pinjaman merupakan salah satu peran utama bank.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

1. Meningkatkan perekonomian masyarakat, meskipun akses ekonominya terbatas.
2. Ketersediaan dana untuk peningkatan usaha, dikarenakan perluasan usaha memerlukan pendanaan yang lebih besar.
3. Meningkatkan produktivitas melalui pembiayaan bank untuk menciptakan peluang bagi masyarakat yang membutuhkan.

Adapun secara mikro:

1. Upaya untuk mengurangi risiko, upaya untuk memaksimalkan pendapatan.
2. Untuk rangka memaksimalkan keuntungan, setiap bisnis baru memiliki tujuan utama yaitu menghasilkan keuntungan bisnis.
3. Menggabungkan sumber daya alam dengan basis keuangan, manusia, dan sumber daya manusia dapat memberdayakan sumber daya ekonomi.

3. Jenis Pembiayaan

Di perbankan syariah, tersedia kategori instrumen pembiayaan sebagai berikut:

1. Pembiayaan Modal Kerja Secara Syariah merupakan pendanaan yang dapat digunakan oleh pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam bertransaksi sesuai standar syariah.
2. Pembiayaan Investasi Syariah adalah strategi tabungan yang dirancang untuk menghasilkan pendapatan atau imbalan di kemudian hari. Nama lain untuk hal

⁶ Muhammad Farhan Ginting, Mierna Zulkarnain, and Syaiful Anwar, "Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Jumlah Pembiayaan Kpr Syariah Di Pt Bank Sumut Syariah Kcp Sisingamangaraja", *Journal Economic Management and Business*, 2.2 (2024), 292–301 <<https://doi.org/10.46576/jfeb.v2i2.4170>>.

ini adalah strategi jangka panjang atau menengah untuk memastikan modalitas yang diperlukan untuk operasi komersial.

3. Pembiayaan Konsumsi Syariah adalah investasi yang dilakukan dengan menggunakan uang yang ditujukan untuk masyarakat pada umumnya dan bukan hanya untuk tujuan bisnis.
1. Pembiayaan melalui Sindikasi, yaitu pembiayaan semacam ini diberikan untuk tujuan yang sama kepada beberapa entitas keuangan bank. Karena nilai transaksinya yang tinggi, konsumen koperasi biasanya membutuhkan pembiayaan ini.
2. Mengemban Tanggung Jawab Keuangan Penuh, yaitu jenis investasi keuangan ini muncul dari perolehan transaksi non-syariah yang dilakukan oleh nasabah.
3. Pembiayaan Letter of Credit, merupakan jenis penanaman dana yang diberikan untuk Untuk memudahkan proses perdagangan luar negeri bagi para nasabah.

c. Pembiayaan Akad Murabahah

Produk yang dibutuhkan klien, setelah itu Anda menawarkannya kepada mereka dengan harga pembelian ditambah margin keuntungan yang telah ditentukan di awal kontrak. Kami menyebut kesepakatan semacam ini sebagai pembiayaan akad murabahah.

Berdasarkan perjanjian pembiayaan ini, rumah yang diinginkan nasabah akan dibeli oleh bank syariah, yang kemudian akan menjualnya kepada mereka secara mencicil sehingga mereka dapat tinggal di dalamnya sebagai pemilik properti Bank tidak mengenakan bunga atas pembayaran angsuran, sebaliknya margin keuntungan dari penjualan tempat tinggal berupa tanah, bangunan, ruko, dan toko dihitung dan ditentukan sejak awal perjanjian kesepakatan.⁷

d. KPR iB Griya Barokah

Modal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersifat konsumtif, yaitu modal yang diperlukan seperti pembiayaan rumah, mobil, sekolah, dan barang-barang konsumtif lainnya.

Bank menyediakan kepada nasabahnya suatu bentuk pembiayaan yang disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk membantu mereka membiayai biaya yang terkait dengan pengembangan rumah. KPR tercipta karena ketidakmampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat dibandingkan dengan daya belinya.

⁷ Nurainun Putri, Yenni Samri Juliati Nasution, and Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, "Analisis Penerapan Prinsip 5C Pada Peyaluran Pembiayaan Murabahah Dalam Menurunkan Tingkat Pembiayaan Macet (Studi Kasus Pada Bank SUMUT Cabang Pembantu Syariah Lubuk Pakam)", *Journal of Islamic Economics and Finance*, 1.4 (2023), 198–213 <<https://jurnal.stikes-ibnusina.ac.id/index.php/JUREKSI/article/view/447/424>>.

Pembiayaan konsumtif atau pembiayaan yang dibutuhkan seperti pembiayaan rumah, mobil, sekolah, dan pembelian konsumtif lainnya termasuk dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain untuk pembiayaan rumah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dapat digunakan untuk mengajukan pembiayaan toko, apartemen, atau pengambilalihan.⁸

Bank menyediakan layanan yang dikenal dengan KPR iB Griya Barokah, yang dirancang untuk mengatasi permasalahan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah atau yang dikenal dengan KPR. Melalui program ini, nasabah dapat mengajukan pembiayaan bank sesuai pedoman dan kemudian memanfaatkan dana bank untuk membeli rumah pilihannya, sehingga memberikan kemudahan dalam kepemilikan rumah. Ingatlah bahwa setelah pembiayaan diperoleh, konsumen memiliki batas waktu pengembalian dana yang telah disepakati baik oleh pihak bank maupun nasabah.

Produk untuk kepemilikan baru, kepemilikan properti bekas, perbaikan rumah, take over/top up, dan pembiayaan konsumen (financing) beragunan properti adalah KPR Griya Barokah iB. Properti yang dibiayai dengan KPR IB Griya Barokah dijadikan sebagai objek jaminan; namun, jaminan tambahan dapat digunakan untuk perbaikan atau perbaikan rumah, asalkan didaftarkan atas nama pasangan peminjam. Target pasar produk KPR iB Griya Barokah umumnya adalah individu dengan pendapatan tetap.

Batasan umur Nasabah adalah sebagai berikut, dan jangka waktu maksimum KPR iB Barokah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada Bank dan tidak melebihi sisa jangka waktu Hak Atas Tanah dikurangi 1 (satu) tahun.

- a. Memasuki masa persiapan pensiun, akan dilakukan pelunasan masa keuangan bagi PNS, TNI, dan POLRI yang telah ditetapkan masa pensiunnya.
- b. Jangka waktu pembiayaan bagi non PNS, TNI, dan POLRI maksimal sampai dengan pemohon berusia 70 tahun. Jika perusahaan asuransi siap menjamin pinjaman dan pemohon mampu membayar premi, maka pinjaman tersebut harus dibayar lunas.
- c. Pembiayaan dihentikan khusus untuk pekerja terampil dan pemilik usaha pada usia 60 tahun; bagi mereka yang berusia di atas 60 hingga 70 tahun, Kasus per Kasus (CBC) selama penyedia asuransi dapat menjamin

Harga jual beli rumah seringkali ditentukan di awal, saat pembeli mengajukan pembiayaan, meski terkadang bisa sedikit berbeda berdasarkan ketentuan kontrak yang ditandatangani. Sampai dengan berakhirnya perjanjian pembiayaan, pembayaran pembiayaan

⁸ Nurhamni Mawaddah, "*Strategi Penetapan Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan Kpr Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro Tahun 2018, 2019*".

dapat dilakukan secara angsuran yang telah ditentukan. Sebelumnya, total biaya cicilan bulanan nasabah yang harus dibayarkan ke bank telah dihitung. Hal ini menguntungkan bagi nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan karena menghilangkan kebutuhan mereka untuk khawatir atau khawatir akan masalah naik atau turunnya angsuran ketika tingkat suku bunga meningkat.

Perjanjian yang mengatur kewajiban dan hak tiap pihak yang terlibat diperlukan ketika meminta pembiayaan. Dalam prosesnya, terdapat beberapa frasa yang digunakan dalam kontrak atau perjanjian pembiayaan, seperti perjanjian pembiayaan, perjanjian pembiayaan, dan lain sebagainya. Namun kontrak dan perjanjian antara bank dan nasabah menjadi jaminan atas pembiayaan yang telah disepakati.⁹

METODE

a. Metode Pendekatan

Studi ini termasuk pendekatan deskriptif kualitatif guna menyajikan hasil analisis tentang kelayakan nasabah dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo.

b. Lokasi Penelitian

Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo, yang terletak di Jl. Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No. 138-148 Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

c. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Data primer penelitian ini merupakan informasi yang berasal dari pendapatan dan pengalaman dari pihak yang terlibat dalam menganalisis kelayakan nasabah dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo. Sedangkan, data sekunder diambil dari catatan dan dokumen yang sudah tersedia di *website* atau jurnal yang ada.

2. Sumber Data

Data primer didapatkan dari pihak Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo dengan narasumber yang terdiri dari Penyelia Pembiayaan, Account Officer pembiayaan bidang konsumen, dan Penyelia Administrasi Pembiayaan & Legal Bisnis. Sedangkan, data sekunder didapatkan dari dokumen pembiayaan KPR iB Griya Barokah.

⁹ T Rahman, "Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada BMT Al-Fath IKMI Kedaung," *Repository.Uinjkt.Ac.Id* (2022), [https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65198%0Ahttps://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/65198/1/TAUPIK RAHMAN-FDK.pdf](https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65198%0Ahttps://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/65198/1/TAUPIK%20RAHMAN-FDK.pdf).

d. Teknik Memperoleh Data

Data primer didapatkan melalui wawancara secara langsung kepada narasumber dengan memberikan beberapa pertanyaan guna memahami fenomena yang sedang diteliti oleh peneliti. Data sekunder didapatkan melalui artikel jurnal ataupun penelitian terdahulu yang sudah ada.¹⁰

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR iB Griya Barokah

Berdasarkan prinsip syariah, pembiayaan KPR iB Griya Barokah adalah pembiayaan jangka panjang, menengah, atau pendek yang digunakan untuk mendanai pembelian atau renovasi rumah nasabah, baik baru maupun lama, dalam konteks pengembang maupun non pengembang. Dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah pada Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo seperti apartemen, ruko, dan rumah susun baik di kawasan residensial maupun non residensial menjadi sasaran pembiayaan KPR iB Griya Barokah ini, Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo menawarkan pembiayaan untuk: pengambil-alihan, isi ulang, renovasi, pembelian rumah baru, pembelian rumah second atau bekas, dan refinancing dengan menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.¹¹

Melalui akad murabahah (jual beli), nasabah yang ingin membeli suatu aset dapat memilih pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo. Pada tingkat keuntungan yang disepakati pada awal kontrak, bank membeli produk yang diperlukan dan memberikannya kepada nasabah. Sedangkan akad musyarakah mutanaqisah merupakan landasan pembiayaan KPR IB Griya Barokah. Dalam perjanjian jenis ini, nasabah dan bank bersama-sama menyeter dana untuk membeli suatu aset, dan nasabah membayar bagian kepemilikan bank secara bertahap dan mencicil sampai aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah, dengan syarat bank tersebut menyewakannya, sehingga (hibah) aset nasabah yang menjadi milik bank..¹²

¹⁰ Nanik Eprianti, "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (Npf)," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (2019).

¹¹ Nanik Eprianti, "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (NPF)," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (2019).

¹² Martavevi Azwar and Ikval Moris Maulana, "Implementasi Akad Istishna' Pada Produk KPR Inden IB Di Bank BTN Syariah KC Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN NO . 06 / DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Akad Istishna'," *At-Ta'awun Journal of Islamic Economics* 01, no. 01 (2020): 45–57, <https://jurnal.stesislamicvillage.ac.id/index.php/JURNAL>.

Sebelum permohonan KPR iB Griya Barokah diotorisasi, nasabah yang ingin membiayai KPR di Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo harus melalui beberapa tahapan proses yang telah ditentukan oleh pihak bank. Pengajuan pembiayaan KPR iB Griya Barokah meliputi prosedur dan cara sebagai berikut:

1. Pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo memberikan penjelasan persyaratan dan formulir KPR iB Griya Barokah yang telah diisi kepada nasabah (sebagai pemohon).
2. Pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo melakukan tahap wawancara untuk mengetahui alasan nasabah memilih KPR iB Griya Barokah dan mengevaluasi semua pernyataan nasabah yang tercakup didalamnya.
3. Nasabah akan mengunjungi notaris guna dilakukan tanda tangan akta kredit dan melakukan pengurusan sertifikat jika dianggap layak oleh pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo.
4. Setelah melewati berbagai prosedur-prosedur yang ditetapkan oleh Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo telah selesai, langkah selanjutnya adalah mendapatkan persetujuan dari Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo dan biro kredit ataupun nasabah. Selanjutnya berikan surat keterangan sertifikat ke pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo agar bisa dipastikan suatu saat di kembalikan apabila nasabah tersebut sudah tidak ada tanggungan beban KPR iB Griya Barokah.

Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah KPR iB Griya Barokah dengan Prinsip 5C

Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo dengan cermat dan teliti menyelesaikan proses penilaian data calon nasabah sebagai persyaratan pengajuan pembiayaan sebelum menawarkan pembiayaan kepada konsumen. Tiga tahapan teknik yang digunakan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo untuk mengatasi risiko pembiayaan bermasalah adalah tahap resolusi, penyelamatan, dan antisipatif. Pertama adalah tahap antisipasi keuangan yang merupakan garda terdepan terhadap pendanaan bermasalah yang belum melewati 90 hari. Berbagai cara dilakukan untuk mencapai langkah tersebut, antara lain dengan menggunakan pendekatan psikologis dengan pelanggan dan memperhatikan 5C. Karena kondisi atau calon nasabah pembiayaan terkait langsung dengan tahap ini, maka perhatikan baik-baik lima prinsip atau 5C tersebut.

1. *Character*

Analisis karakter adalah untuk memastikan karakter/ watak pemohon sebelum menyetujui pinjamannya. Pada prosedur pembiayaan KPR iB Griya Barokah pada Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo adalah pihak Account Officer pembiayaan bidang konsumen yang

melihat kepribadian nasabah, kejujuran, kebiasaan, gaya hidup, riwayat pembayaran, dan konsistensi dalam setiap transaksi semuanya akan diselidiki oleh bank. Hal tersebut dilakukan pihak bank mulai dari mengevaluasi nasabah secara langsung dalam evaluasi karakter, artinya karakter nasabah harus dapat dipelajari melalui komunikasi langsung.

Dalam karakter ini, pihak AO melakukan wawancara langsung dengan nasabah untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Hal tersebut dilakukan karena terlihat sikap dan cara menyikapi pertanyaan dari AO. Dari pihak AO juga menggunkan BI Checking atau SLIK OJK untuk mencari riwayat pembayaran pinjaman nasabah. Memeriksa hubungan antara kredit pelanggan dan riwayat pembiayaan. Oleh karena itu, AO harus berhati-hati saat menghitung jumlah pembayaran juga harus memverifikasi bahwa orang tersebut adalah orang yang tepat dengan mewawancarai calon penerima uang, keluarga, saudara, dan bahkan pemasok. Tindakan ini dilakukan untuk mencegah munculnya risiko yang terjadi setelah pembiayaan pencairan dilakukan.

2. Capacity

Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo meminta informasi keuangan nasabah untuk dinilai kemampuannya dan menilai kapasitasnya. Pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo lebih percaya terhadap kemampuan nasabah untuk melunasi utangnya kepada Bank jika nasabah adalah seorang pengusaha, jika usahanya menghasilkan keuntungan yang signifikan, dan jika pengeluaran dan pendapatan pribadinya stabil. Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo juga akan memiliki kepercayaan lebih pada kemampuan nasabah untuk melunasi utangnya kepada Bank jika nasabah adalah seorang wirausaha, jika pengeluaran dan pendapatan pribadinya stabil. Apabila nasabah tersebut adalah pegawai negeri, maka pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo memerlukan surat keterangan enam bulan terakhir serta rincian gajinya (slip gaji) sebagai syarat pengajuan pembiayaan KPR iB Griya Barokah. Dikarenakan Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo akan lebih mudah dan tepat melakukan pembiayaan KPR iB Griya Barokah jika keuangan nasabah cenderung stabil sampai pelunasan pembiayaan tersebut. Berikut ini adalah dokumen dokumen yang dibutuhkan pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo terhadap calon nasabah pembiayaan KPR iB Griya Barokah adalah sebagai berikut:

- a. Selama enam bulan terakhir, laporan bank yang menunjukkan pendapatan dan pengeluaran nasabah pembiayaan KPR iB Griya Barokah diberikan kepada pekerja sipil dan sektor komersial.

- b. Laporan keuangan perusahaan swasta, sektor untuk memeriksa laporan arus kas bisnis dari nasabah untuk pemeriksaan lebih lanjut terkait pembiayaan KPR iB Griya Barokah.
- c. Informasi mengenai rekening gaji dan kompensasi PNS beserta tunjangan yang diberikan untuk memastikan bahwa nasabah tersebut layak dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah.
- d. Faktur faktur pembelian, yang digunakan dalam kasus jika nasabah pembiayaan KPR iB Griya Barokah tidak memiliki laporan bank selama enam bulan sebelumnya dan laporan keuangan yang stabil.

Saat mengevaluasi kemampuan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR iB Griya Barokah, pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo wajib memeriksa dan menganalisis kembali cara nasabah tersebut menjalankan bisnisnya dengan memeriksa laporan keuangan dan dokumen lainnya yang dibutuhkan oleh pihak Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo. Hal ini untuk menghindari potensi anomali yang mungkin mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR iB Griya Barokah.

Berdasarkan analisa yang dilakukan peneliti melalui wawancara kepada pihak AO menunjukkan bahwa penilaian kapasitas Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo belum sempurna, hal ini dibuktikan dengan belum sempurnanya proses penilaian terhadap nasabah yang melakukan pembiayaan KPR iB Griya Barokah. Sebaliknya, Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo menganggap sumber pendapatan selain dari gaji usaha atau nasabah dianggap penting karena dapat menjadi peringatan dini akan potensi permasalahan yang timbul dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah.¹³

3. Capital

Capital yaitu jumlah harta atau uang pribadi yang dimiliki oleh calon mudharib. Tentu saja, seorang calon mudharib akan lebih serius menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih percaya dalam hal meminjamkan uang jika perusahaannya mempunyai modal lebih. Modalnya sendiri akan menjadi modal yang kuat, membuatnya lebih tahan terhadap guncangan eksternal, seperti kenaikan suku bunga. Oleh sebab itu, komposisi modal sendiri harus ditingkatkan. Dikarenakan pembiayaan bank hanyalah pendanaan tambahan dan tidak mencakup seluruh modal yang dibutuhkan, maka evaluasi jumlah modal pribadi sangatlah penting.

¹³ Hana Wahyuni and Nasrulloh, "A Plan For Handling Complex Financing In KPR roduct," *NISBAH: Jurnal Perbankan Syraiah* 9, no. 2 (2023).

Mudharib juga menanggung risiko kegagalan usahanya, maka modal sendiri bank juga akan diperhitungkan sebagai bukti keseriusan dan tanggung jawabnya dalam mengelola usahanya. Pada kenyataannya, kapasitas modal ini berbentuk kewajiban untuk membiayai sendiri, yang harus lebih tinggi dari pinjaman bank yang diminta. Jenis pembiayaan mandiri ini tidak selalu memerlukan dukungan finansial, bisa juga dalam bentuk jasa atau komoditas modal seperti real estat, mesin, dan bangunan.¹⁴

Kenyataannya pada saat peneliti mengajukan pertanyaan kepada Penyelia Pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo, mengungkapkan bahwa tidak memberikan bobot analisis permodalan yang signifikan terhadap keuangan KPR iB Barokah. Bank lebih tertarik untuk mengkaji karakter, kapasitas, dan prinsip agunan calon nasabah. Namun hal ini tidak meniadakan kebutuhan untuk menganalisis situasi permodalan dan ekonomi. Jika pihak marketing sudah melakukan analisis terhadap ketiga kriteria tersebut (karakter, kapasitas, dan agunan), maka sudah terlihat layak atau tidaknya calon konsumen yang mencari pembiayaan untuk mendapatkan pembiayaan, ungkap Penyelia Pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo. Penyelia Pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo juga mengungkapkan bahwa *capacity* mengalahkan *capital*.

4. Collateral

Collateral adalah jaminan yang diberikan kepada bank oleh calon nasabah sebagai imbalan atas pembiayaan yang mereka tawarkan. Bank akan menggunakan jaminan ini jika calon nasabah tidak dapat melakukan pembayarannya. Evaluasi agunan merupakan hal yang penting sehingga bank dapat menentukan sejauh mana nasabah potensial akan memenuhi komitmennya.

Perhatian utama bank dalam hal agunan yang digunakan untuk pembiayaan adalah kemudahan dalam memasarkan barang tersebut. Artinya, agunan dapat terjual dengan cepat atau tidak jika nasabah tidak mampu melakukan pembayaran cicilan. Kemudian bank menentukan apakah objek agunan tersebut mempunyai penempatan yang strategis, apakah kondisinya sesuai, dan tentunya apakah nilainya melebihi jumlah pinjaman yang telah diberikan bank.¹⁵ Ada dua cara untuk menilai agunan ini:

¹⁴ M Robby Kaharudin, "Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Btn Syariah Cabang Palembang," *ADL ISLAMIC ECONOMIC : Jurnal Kajian Ekonomi Islam* 1, no. 2 (2020): 181–202.

¹⁵ Putri Ramadani Ambayu and Ika Rahmadani, "Analisis Penerapan Prinsip 5c Dalam Penyaluran Pembiayaan Kur Mikro Ib Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Nagan Raya 2," *el-Amwal* 5, no. 2 (2022): 73–74.

- a) Pertama, dari sudut pandang ekonomi, yang mempertimbangkan nilai produk yang dijamin.
- b) Unsur hukumnya, atau apabila agunan itu memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Undang-Undang untuk dijadikan agunan. Cara terbaik untuk menurunkan risiko pembiayaan adalah dengan meminta jaminan berkualitas dari konsumen.¹⁶

Bagi Bank, agunan atau jaminan merupakan hal yang sangat penting dikarenakan bisa menjadi jaring pengaman jika nasabah tidak mampu membayar. Nasabah akan dianjurkan untuk mencicil karena janji ini lebih berharga dari uang yang diberikan bank kepada mereka.¹⁷

Ungkap penyalia pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo, bahwa penilaian penjaminan atau *collateral* harus dapat memenuhi nilai plafon yang diajukan, hal ini menunjukkan bahwa harga aset lebih tinggi dari jumlah pendanaan yang disarankan. Sertifikat tanah, sertifikat perumahan, dan jaminan BPKB kendaraan bermotor merupakan jenis jaminan yang sering digunakan. Dari segi ekonomi dan hukum, serta mempertimbangkan jangka waktu operasional agunan, hingga jaminan dianggap sah.

5. Condition of Economic

Salah satu cara untuk menentukan apakah nasabah pembiayaan KPR iB Griya Barokah berada dalam bisnis yang baik. Reputasi bisnis yang baik adalah dengan mengetahui kedudukan apakah bisnis nasabah Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo bersifat musiman atau tidak yaitu bisa dilihat dengan cara apakah pendapatan mereka tertinggi pada waktu tertentu dalam setahun ataukah tidak. Perlu diperhatikan, jika nasabah Bank Jatim Syariah cabang Sidoarjo yang meminta dana adalah seorang karyawan, penting untuk mempertimbangkan situasi ketenagakerjaan nasabah tersebut, baik karyawan tetap atau bukan, karena hal ini akan menjamin bahwa mereka dapat melakukan pembayaran angsuran KPR iB Griya Barokah dalam jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

KESIMPULAN

Penyalia pembiayaan mengungkapkan bahwa Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo menerapkan penilaian prinsip 5C sekaligus melakukan analisis kelayakan bagi nasabah yang mencari pembiayaan kepemilikan properti. Analisis Pembiayaan Komersial dan Konsumen melakukan penilaian 5C ini. Penerapan 5C merupakan langkah krusial dalam proses pembiayaan karena bertujuan untuk memastikan tidak ada permasalahan dalam pembiayaan.

¹⁶ M Robby Kaharudin, "Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Btn Syariah Cabang Palembang."

¹⁷ Ambayu and Rahmadani, "Analisis Penerapan Prinsip 5c Dalam Penyaluran Pembiayaan Kur Mikro Ib Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Nagan Raya 2."

Berdasarkan hal tersebut, pimpinan Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo akan memutuskan apakah akan menyetujui atau menolak pembiayaan tersebut. Di Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo, penerapan 5C sangat memperhatikan unsur *collateral*, *capacity* dan *character*. Ciri-ciri karakter dievaluasi berdasarkan pola bicara, penyampaian, bahasa tubuh, dan ekspresi wajah pelanggan, semuanya dapat dipelajari melalui wawancara. Selain riwayat pinjaman klien, yang dapat dilihat melalui peretasan BI, gaji dan pengeluaran nasabah kemudian dihitung oleh Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo di titik kapasitas dengan menggunakan informasi dari wawancara, riwayat nasabah, transaksi *on the spot* (OTS), dan panggilan telepon ke pimpinan perusahaan tempat nasabah bekerja. Sertifikat rumah yang dibiayai juga menjadi jaminan yang dijadikan jaminan atau agunan bagi konsumen. Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo akan menyita dan melelang rumah kredit nasabah apabila nasabah tidak mampu melakukan pembayaran angsuran. Setelah cicilan selesai, sertifikat jaminan pendanaan akan diberikan. Dikarenakan dampaknya yang terbatas terhadap proses pembiayaan, maka modal dan titik ekonomi bersyarat Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo digunakan sebagai pendukung dan bukan sebagai titik analisis utama.

DAFTAR PUSTAKA

- Adeliya, G. S. P., Putra, R. A., & Hidayatullah, M. F. (2024). Strategi pemasaran untuk meningkatkan jumlah nasabah pada produk pembiayaan KPR di Bank BTN KC Jember. *Journal of Indonesian Social Society (JISS)*, 2(1), 17–21.
- Rinaldy, A., Sholichah, I. U., & Hafifi, A. (2023). Analisis minat karyawan terhadap produk KPR pada bank syariah. *Madani Syariah*, 6(2), 119–133. <https://stai-binamadani.e-journal.id/Madanisyariah/article/view/533/401>
- Ambayu, P. R., & Rahmadani, I. (2022). Analisis penerapan prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaan KUR mikro IB pada Bank Syariah Indonesia KCP Nagan Raya 2. *el-Amwal*, 5(2), 73–74.
- Amiruddin, K. (2018). Kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan kredit kepemilikan rumah pada kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar. *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, dan Perbankan Syariah*, 2(2).
- Amrullah, A. A., & Is'adurrofiq. (2021). Analisis kelayakan nasabah dalam pembiayaan online syariah pada aplikasi Berkah Fintek Syariah Surabaya. *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah*, 3(2), 167–184.
- Azwar, M., & Maulana, I. M. (2020). Implementasi akad istishna' pada produk KPR inden IB di Bank BTN Syariah KC Tangerang ditinjau berdasarkan fatwa DSN NO. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna'. *At-Ta'awun Journal of Islamic Economics*, 1(1), 45–57. <https://jurnal.stesislamicvillage.ac.id/index.php/JURNAL>

- Eprianti, N. (2019). Penerapan prinsip 5C terhadap tingkat non performing financing (NPF). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 3(2).
- Frastiawan, D., Sup, A., Firdaus, M. I., & Universitas Darussalam Gontor. (2023). Peran dewan pengawas syariah (DPS) dalam implementasi produk KPR syariah IB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta. *5th CORCYS*, 323–332.
- Ginting, M. F., Zulkarnain, M., & Anwar, S. (2024). Analisis prosedur pembiayaan murabahah dalam meningkatkan jumlah pembiayaan KPR syariah di PT Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja. *Journal Economic Management and Business*, 2(2), 292–301. <https://doi.org/10.46576/jfeb.v2i2.4170>
- Hamonangan. (2020). Analisis penerapan prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, 4(2), 454–466.
- Wahyuni, H., & Nasrulloh. (2023). A plan for handling complex financing in KPR product: Bank Jatim Syariah. *Jurnal Perbankan Syariah*, 0(2).
- Kania, D. S., & Faizah, S. I. (2016). Kesesuaian mekanisme pembiayaan murabahah produk KPR menurut fatwa DSN MUI di Bank Jatim Syariah Surabaya cabang Darmo. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 3(3), 809–820.
- Mawaddah, N. (2019). Strategi penetapan kelayakan nasabah dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri kantor cabang Bintaro tahun 2018.
- Kaharudin, M. R. (2020). Analisis kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah di BTN Syariah cabang Palembang. *ADL Islamic Economic: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 1(2), 181–202.
- Nada, N. F. (2021). Penerapan akad murabahah terhadap produk pembiayaan KPR IB Barokah di Bank Jatim Syariah cabang Kediri. *ISTITHMAR: Journal of Islamic Economic Development*, 5(2).
- Putri, N., Nasution, Y. S. J., & Nasution, M. L. I. (2023). Analisis penerapan prinsip 5C pada penyaluran pembiayaan murabahah dalam menurunkan tingkat pembiayaan macet (studi kasus pada Bank SUMUT cabang pembantu syariah Lubuk Pakam). *Journal of Islamic Economics and Finance*, 1(4), 198–213. <https://jurnal.stikes-ibnusina.ac.id/index.php/JUREKSI/article/view/447/424>
- Pane, J. A., & Syahriza, R. (2023). Analisa kelayakan nasabah pembiayaan konsumtif melalui sistem skoring pada Bank Sumut Syariah Multatuli Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(10), 788–797.
- Rahman, T. (2022). Analisis kelayakan nasabah dalam pembiayaan musyarakah pada BMT Al-Fath IKMI Kedaung. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/65198/1/TAUPIK%20RAHMAN-FDK.pdf>
- Sukmaningrum, D. A. S. (2023). Analisa kelayakan nasabah menggunakan metode prinsip 5C dalam pembiayaan KPR. *JEMeS: Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial*, 6(2), 32–42.

Syahrizal, H., & Jailani, M. S. (2023). Jenis-jenis penelitian dalam penelitian kuantitatif dan kualitatif. *Jurnal QOSIM: Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora*, 1(1), 13–23.

Tanjung, M. S. (2019). Penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Mitra Danagung Padang. *OSF Preprint*, 1–20.

Wahyuni, H., & Nasrulloh. (2023). Hana Wahyuni. *NISBAH: Jurnal Perbankan Syariah*, 9(2).