



Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5c Dalam Pembiayaan KPR

Customer Feasibility Analysis Using Principle 5c Method in Mortgage Financing

Dyah Ayu Sekar Sukmaningrum¹

¹ Ekonomi Syariah, Ekonomi Bisnis dan Islam, UIN Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini adalah produk perbankan yang dibutuhkan oleh masyarakat luas yaitu produk pembiayaan KPR, dimana nasabah harus melalui analisis terhadap prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition, dan collateral*) yang akan dilakukan oleh pihak bank. Dalam penelitian ini, data nasabah yang telah mengajukan pembiayaan KPR akan dikumpulkan dan dianalisis berdasarkan prinsip 5C. Pertama, karakter nasabah akan dievaluasi melalui rekam jejak kredit, riwayat pekerjaan, dan reputasi keuangan. Kemudian, kapasitas nasabah untuk membayar angsuran KPR akan dianalisis berdasarkan penghasilan dan rasio utang. Selanjutnya, modal yang dimiliki nasabah, termasuk tabungan atau investasi, akan dievaluasi sebagai indikator kestabilan keuangan. Selain itu, jaminan yang dapat disediakan nasabah, seperti agunan rumah atau aset lainnya, akan dievaluasi untuk menentukan tingkat keamanan pembiayaan. Terakhir, kondisi ekonomi dan pasar properti juga akan diperhatikan dalam menilai kelayakan nasabah. Tujuan penelitian dengan menggunakan metode prinsip 5C adalah untuk menghasilkan penilaian yang objektif dan komprehensif tentang kelayakan nasabah dalam memperoleh pembiayaan KPR. Hasil analisis ini akan memberikan informasi yang berharga bagi lembaga keuangan dalam membuat keputusan tentang pemberian pembiayaan KPR. Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode observasi partisipasi pasif.

Kata Kunci: Prinsip 5C, Bank, Pembiayaan

INFORMASI ARTIKEL

Diterima 18 Mei

Direvisi 30 Mei

Disetujui 10 Juni

Terpublikasi 25 Juni

***Korespondensi:**

Nama: Dyah Ayu Sekar
Sukmaningrum

E-mail:

dyahayusekar70@gmail.com

***E-ISSN : 2622-6898**

ABSTRACT

*The background of this research is that banking products are needed by the wider community, namely mortgage financing products, where customers must go through an analysis of the 5C principles (*character, capacity, capital, condition, and collateral*) which will be carried out by the bank. In this study, data on customers who have applied for mortgage financing will be collected and analyzed based on the 5C principles. First, the*

character of the customer will be evaluated through credit history, work history and financial reputation. Then, the customer's capacity to pay mortgage installments will be analyzed based on income and debt ratio. Furthermore, the capital owned by customers, including savings or investments, will be evaluated as an indicator of financial stability. In addition, guarantees that can be provided by customers, such as collateral for houses or other assets, will be evaluated to determine the security level of financing. Finally, economic conditions and the property market will also be considered in assessing the eligibility of customers. The aim of the research using the 5C principle method is to produce an objective and comprehensive assessment of the feasibility of customers in obtaining mortgage financing. The results of this analysis will provide valuable information for financial institutions in making decisions about providing mortgage financing. This research is a type of field research with a qualitative approach. The data collection method used is the passive participant observation method.

Keywords: Principle 5C, Bank, Financing

Pendahuluan

Perkembangan perbankan syariah pada masa reformasi ditandai dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Undang-undang ini menjelaskan tentang landasan hukum perbankan syariah dan cara-cara yang dapat dilakukan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang juga mengarahkan bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi ke bank syariah. Dunia perbankan sangat antusias dengan kesempatan ini. Beberapa bank telah mulai menawarkan pelatihan perbankan syariah kepada karyawannya. Sebagian bank tersebut ingin menjajaki untuk membuka divisi atau cabang dalam institusinya. Sebagian lainnya bahkan berencana mengkonversi diri sepenuhnya menjadi bank syariah.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan bisnisnya sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadits serta menerapkan prinsip-prinsip syariah. Masyarakat menggunakan bank sebagai lembaga keuangan untuk menyimpan dan menginvestasikan dana atau uang mereka. Masyarakat juga menggunakan bank untuk mendapatkan pinjaman atau pembiayaan syariah untuk meningkatkan modal, ekspansi bisnis dan tujuan konsumtif. Sebagai lembaga keuangan, bank harus menyalurkan dananya kepada masyarakat melalui skema bagi hasil yang saling menguntungkan masyarakat dengan mengedepankan nilai keadilan dan kebersamaan. Karena keuangan perbankan dipandang oleh para profesional perbankan sebagai jantung dan pembuluh darah dari kesehatan bank itu sendiri. Memilih klien yang benar-benar memenuhi syarat untuk mendistribusikan dana dan dana publik sangat menjamin kelancaran bisnis bagi kedua belah pihak.

Setiap pengalokasian dana bank tentu mengandung risiko karena terbatasnya kemampuan manusia untuk memprediksi masa depan. Oleh karena itu, bank harus merencanakannya dengan baik dan berusaha mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Bank juga harus menilai kelangsungan usaha debitur dan selain itu memerlukan pengurusan dan pengawasan untuk menjaga kelangsungan usaha bank. Dalam menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat tidak keseluruhan dana yang disalurkan tersebut dapat dilunasi secara penuh atau dalam bentuk yang dimaksudkan, yang menyebabkan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan yang tidak diperjanjikan dapat diartikan sebagai debitur tidak mampu membayar kembali

pinjamannya kepada bank dengan cicilan pokok pinjaman ditambah bunga dan biaya-biaya lain sesuai akad yang diperjanjikan. (Nurasiah & Mariani St.B Tanjung, 2019)

Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank syariah melakukan upaya pencegahan tindakan preventif melalui analisis 5c untuk menghindari pembiayaan yang buruk atau bermasalah saat membiayai calon nasabah. Dalam menganalisis atau mengevaluasi permohonan pembiayaan dibahas berbagai aspek yang terkait dengan syarat dan ketentuan usaha calon nasabah. Tujuan dari pembahasan ini pada dasarnya adalah untuk mengetahui apakah bisnis aplikasi keuangan memenuhi prinsip dan aspek yang telah ditetapkan atau tidak.

Prinsip ini diatur dalam Pasal 23(2) UU Bank Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang mewajibkan bank syariah menilai sifat, kemampuan, permodalan, agunan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas. . Penjelasan analisis prinsip keuangan 5C adalah sebagai berikut: **Pertama**, *Character* yaitu keyakinan bahwa seseorang benar-benar dapat mempercayai watak atau watak dari individu yang menerima pinjaman atau pembiayaan; **Kedua**, *Capacity* yaitu untuk melihat klien dari segi kemampuannya dalam usaha yang berkaitan dengan pendidikannya juga diukur dari kemampuannya dalam memahami peraturan pemerintah; **Ketiga**, *Capital* yaitu untuk menguji efisiensi penggunaan modal dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) melalui pengukuran seperti likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan ukuran lainnya; **Keempat**, *Collateral* merupakan merupakan jaminan baik fisik maupun non fisik yang diberikan oleh calon nasabah; **Kelima**, *Condition* evaluasi pembiayaan juga harus dievaluasi berdasarkan kondisi ekonomi dan politik masing-masing industri saat ini dan ke depan, serta prospek bisnis industri yang dipimpinya..

Pemberian pembiayaan kepada calon nasabah dilakukan beberapa tahap, yaitu permohonan pembiayaan oleh calon nasabah, selanjutnya analisis pembiayaan, pemberian keputusan atas pembiayaan, tahap pencairan, dan selanjutnya tahap monitoring dari pihak marketing kepada nasabah yang telah mendapatkan di cairkan dananya. Monitoring pembiayaan pada usaha dalam modal kerja setelah dilakukannya pencairan biasanya berupa pengecekan nota-nota atau bukti pembelian pengadaan barang dagang.

Dari beberapa tahapan yang dilalui, tahapan terpenting dalam menyusun pembiayaan adalah tahapan evaluasi atau analisis pembiayaan. Karena pada fase ini bank mengevaluasi calon nasabah apakah layak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Berdasarkan pemaparan masalah tersebut, penulis tertarik membahas mengenai **“ANALISA KELAYAKAN NASABAH MENGGUNAKAN METODE PRINSIP 5C DALAM PEMBIAYAAN KPR”**

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah teknik penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan tentang orang-orang dan perilaku yang diamati. Penelitian ini mengedepankan metode analisis deskriptif, yang biasa digunakan sebagai alat pemecahan masalah dengan cara menggambarkan situasi atau kondisi objek penelitian kemudian melakukan analisis mendalam dengan batasan pengertian pada pendekatan tersebut, penelitian ini akan mencerminkan hasil berdasarkan gambaran yang diperoleh di lapangan. Deskriptif adalah metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan objek kajian secara apa adanya atau memberikan gambaran tentangnya dengan menggunakan data sampel atau populasi, tanpa menganalisisnya dan menarik kesimpulan secara umum (Zulkarnaen, W., et al. 2018:55).

Penelitian ini juga termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yakni dengan jalan membaca, menelaah buku-buku dan artikel yang berkaitan dengan analisis penerapan prinsip 5C pada produk pembiayaan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi partisipasi pasif. Observasi partisipatif pasif ini berarti peneliti mendatangi aktivitas orang yang diteliti, tetapi tidak terlibat dalam aktivitas tersebut.

Dari data yang terkumpul, peneliti mencoba menganalisis data tersebut. Menganalisis data, peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif yaitu informasi yang diperoleh kemudian dilontarkan dalam bentuk kata-kata atau gambar kemudian dideskripsikan untuk memperoleh kejelasan yang realistis.

Hasil Dan Pembahasan

Sebelum memberikan pembiayaan, bank harus yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan dikembalikan. Kepercayaan ini ditentukan oleh hasil laporan keuangan tahunan sebelum pencairan pembiayaan. Pembiayaan bank dapat dievaluasi dengan berbagai cara untuk mendapatkan kepercayaan dari nasabahnya, misalnya melalui prosedur evaluasi yang tepat.

Penilaian nasabah menurut prinsip 5c merupakan tugas bank yang sangat penting. Ini digunakan untuk menilai apakah nasabah layak menerima pembiayaan atau tidak. Karena dimensi yang ditentukan, telah menjadi standar peringkat untuk setiap bank. Semakin cocok pelanggan, semakin rendah risiko pelanggan menjadi bangkrut. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir pendanaan yang dapat menimbulkan masalah keuangan. Penilaian nasabah melalui 5c ini adalah tahap awal guna untuk pencegahan preventif.

Dalam hal pembiayaan, mulai dari pengajuan pembiayaan nasabah hingga tindak lanjutnya diatur dalam SOP yang berlaku. Namun demikian, berdasarkan kondisi yang berlaku, penggunaan SOP ini bersifat fleksibel atau sesuai dengan situasi dan kondisi yang berlaku. Pada tahap awal, nasabah diinformasikan mengenai produk yang ditawarkan oleh bank syariah melalui pemasaran. Pemasaran diharuskan melakukan pertanyaan harian atau mencari pelanggan dalam radius 10 atau 5 km. Jika nasabah berminat dan benar-benar membutuhkan pembiayaan, ia mengirimkan berkas dengan KTP suami, KK, NPWP, jaminan yang ditawarkan dan izin, yang biasanya tetap diurus satpam yang bertugas di hari yang sama. Setelah berkas diterima oleh pihak marketing, maka pihak marketing akan memeriksa keabsahan dari semua persyaratan berkas, jika mengikuti SOP maka semua berkas yang disebutkan tersebut harus ada dan harus benar-benar asli keabsahannya.

Setelah itu jika berkas diterima, maka nasabah tersebut di survey oleh pihak marketing. Jika Marketing yakin pelanggan memenuhi syarat untuk pembiayaan, langkah selanjutnya adalah melakukan verifikasi data, yakni memasukkan atau menginput data melalui aplikasi yang Hasilnya akan berupa proposal yang kemudian akan disampaikan ke UH. UH akan melakukan survei pasar bersama ke lokasi nasabah, apakah itu lokasi bisnis atau tempat tinggal, dan juga ke tempat jaminan jika jaminan berbentuk bangunan atau tanah. Jika UH setuju setelah dilakukannya survey, maka proposal tersebut akan diajukan PINCAPEM untuk disurvei kembali. Jika PINCAPEM menyetujui maka proposal tersebut akan dikomitekan oleh para pemegang wewenang.

Setelah itu, penerimaan mengarah pada kesimpulan dari kontrak yang melibatkan pasangan nasabah tersebut. Dalam melakukan akad, biasanya dilakukan oleh pihak yang memang sudah mengerti dan paham alur dan cara melakukan akad, contohnya seperti UH, PINCAPEM atau pihak marketing yang memang sudah berpengalaman, hal ini dilakukan untuk menjaga keabsahan dan terlaksanakannya akad sesuai syariat yang ada, selain itu pada saat akad akan ada pihak notaris. Setelah dana dicairkan, pihak marketing akan memeriksa hasil dari penggunaan dana yang sudah diberikan.

Penerapan 5c ini dalam menilai nasabah sudah tercantum SOP yang ada. Penerapan prinsip 5c adalah sebagai berikut :

Character (watak)

Character adalah sifat dan tingkah laku atau ciri-ciri pribadi calon nasabah yang perlu diketahui bank. Pengetahuan analisis keuangan, terutama karakter, merupakan langkah terbaik dalam mengantisipasi risiko. Pengetahuan tersebut dapat meliputi bagaimana memilih calon anggota pembiayaan yang potensial, seorang petugas terutama bidang *Account Officer* pembiayaan juga harus memiliki sikap, intelektualitas, dan juga attitude yang baik dalam menjalankan pekerjaannya.

Analisa *character* merupakan aspek kualitatif yang hanya bisa dipahami jika kita telah mengenal lama calon penerima pembiayaan. Faktor ini menjadi penyebab terbesar keuangan bermasalah karena peringkat tertinggi penyebab keuangan bermasalah adalah faktor karakter. Oleh karena itu, pemodal atau account manager harus waspada saat menilai sifat calon penerima dana. Karena secara alami, hanya melihatnya dalam rapat saja tidak cukup. Pemberi pinjaman juga harus memverifikasi bahwa calon penerima keuangan adalah orang yang tepat dengan mewawancarai tetangga, rekan kerja, hingga suppliernya. Hal ini dilakukan untuk mencegah timbulnya risiko keuangan setelah pembiayaan diberikan. Pelanggan harus mengetahui beberapa hal ketika mempertimbangkan untuk memperoleh pembiayaan, yaitu:

Nasabah yang telah mengalami riwayat macet

Jika calon peminjam memiliki riwayat pembayaran yang buruk, seperti tagihan yang jatuh tempo atau tunggakan pinjaman sebelumnya, lembaga keuangan mungkin enggan memberikan pembiayaan KPR. Itulah mengapa penting bagi calon peminjam dengan kredit buruk untuk memperbaiki kebiasaan pembayaran mereka dengan membayar tagihan tepat waktu dan melunasi hutang yang ada. Hal ini dapat membantu meningkatkan karakter pembiayaan KPR dari waktu ke waktu.

Tidak memiliki riwayat pembiayaan/kredit

Jika calon peminjam tidak memiliki riwayat kredit sebelumnya, akan sulit bagi lembaga keuangan untuk menilai karakter dan kemampuan keuangan mereka untuk memenuhi kewajiban keuangan mereka. Jadi, salah satu caranya adalah gunakan kartu kredit dengan bijak, lakukan pembayaran tepat waktu dan kelola utang dengan baik. Dengan membangun riwayat kredit yang baik, lembaga keuangan memiliki lebih banyak informasi untuk mengevaluasi prinsip-prinsip karakter pembiayaan KPR.

Riwayat pekerjaan

Jika calon peminjam sering berganti pekerjaan atau memiliki riwayat pekerjaan yang tidak stabil, hal itu dapat menimbulkan kekhawatiran tentang kemampuan mereka untuk melakukan pembayaran KPR secara konsisten. Jadi, sebagai calon klien, pekerjaannya harus stabil, kalau tidak tidak boleh berubah, karena riwayat pekerjaan yang baik dapat memberikan kepercayaan kepada lembaga keuangan bahwa calon peminjam mampu melakukan pembayaran KPR secara teratur.

Capacity (kemampuan)

Prinsip *capacity* ini mengacu pada kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan. Bank melihat dari latar belakang nasabah yang melakukan pembiayaan seperti usaha yang dimiliki nasabah memperlihatkan perkembangan dari tahun ke tahun atau tidak, melihat riwayat pendidikan nasabah, melihat nasabah memiliki kapasitas atau tidak untuk melakukan perjanjian atau kerja sama, mengevaluasi keterampilan dan kemampuan nasabah dalam menjalankan bisnisnya, misalnya strategi klien dalam bisnis dan pengembangan sumber daya manusia. Bank perlu mengetahui kemampuan calon nasabah dalam menjalankan usahanya, karena kemampuan berbisnis ini menjelaskan analisa bagaimana tingkat pendapatan seseorang/perusahaan tinggi atau rendah dari waktu ke waktu. *Capacity* bertujuan

untuk menganalisis seberapa kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya dan membayar angsuran pembiayaan.

Pihak bank harus mengetahui dan memahami penyebab dan solusi terkait prinsip *capacity* (kemampuan) dalam pembiayaan KPR untuk mengevaluasi kelayakan nasabah. Salah satu alasan utama rendahnya kemampuan adalah pendapatan yang tidak mencukupi. Jika pendapatan klien tidak mencukupi, kemampuan mereka untuk melakukan pembayaran KPR mungkin terbatas. Selain itu, beban keuangan lainnya seperti pembayaran pinjaman lainnya, tagihan berkelanjutan, dan biaya perumahan yang tinggi dapat membatasi kemampuan membayar cicilan KPR. Ketidakstabilan pendapatan juga dapat menjadi penyebab rendahnya kapasitas, terutama bagi klien dengan pendapatan yang tidak stabil atau yang mengandalkan pekerjaan sementara atau proyek berbasis kontrak..

Namun, ada beberapa solusi yang dapat membantu meningkatkan opsi pembiayaan KPR. Salah satunya adalah meningkatkan pendapatan. Nasabah dapat mencari cara untuk meningkatkan penghasilan mereka dengan mencari pekerjaan tambahan, memulai bisnis sampingan, atau mengembangkan keterampilan yang dapat meningkatkan prospek karir mereka. Selain itu, meringankan beban keuangan juga merupakan solusi yang efektif. Nasabah dapat mengevaluasi pengeluaran mereka dengan cermat, mengelola hutang dengan bijak, dan melakukan negosiasi dengan kreditur untuk membantu mengurangi beban keuangan yang ada.

Menjaga stabilitas pendapatan juga penting. Klien dapat mencari pekerjaan dengan pendapatan yang lebih stabil atau mencari pekerjaan lain yang menawarkan tingkat pendapatan yang lebih baik. Meningkatkan kelayakan kredit juga dapat meningkatkan kapasitas pelanggan. Dengan membayar tagihan tepat waktu, mengurangi hutang yang ada dan menghindari pembayaran yang terlambat, pelanggan dapat meningkatkan skor kredit mereka, yang pada gilirannya meningkatkan kemampuan mereka untuk memperoleh pembiayaan KPR. Untuk memastikan kelangsungan pembayaran KPR secara angsuran, penting bagi nasabah untuk secara jujur menilai kemungkinan keuangan mereka dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk meningkatkan kapasitas. Dengan memahami penyebab rendahnya kapasitas dan menerapkan solusi yang tepat, pelanggan dapat mengatasi kendala keuangan dan memastikan kelancaran pembayaran KPR.

Capital (modal)

Untuk Capital/modal Bank melibatkan kunjungan ke perusahaan atau tempat usaha klien jika klien adalah seorang pengusaha. Usaha nasabah tersebut minimal sudah berjalan selama 2 tahun yang memungkinkan bank menganalisis indikator keuangan ekonomi selama dua tahun terakhir dan kemudian membuat prakiraan keuangan. Jika klien adalah pegawai swasta atau pemerintah, diperlukan slip gaji 3 bulan terakhir dan subsidi maksimal 40% dari gaji per bulan.

Pada kenyataannya, modal pelanggan disini bukan hanya neraca perusahaan, tetapi juga barang/persediaan yang tersedia bagi perusahaan. Intinya, jika pelanggan mengalami kerugian, itu bisa ditutupi oleh persediaan. Alasan utama ekuitas atau ekuitas rendah dalam pembiayaan KPR adalah ketergantungan pada pembiayaan utang dan ketidakstabilan keuangan. Jalan lain untuk pembiayaan eksternal, seperti pinjaman tambahan dari lembaga keuangan lain atau penggunaan kartu kredit, dapat mengurangi modal yang tersedia untuk pembelian rumah atau cadangan keuangan. Pelanggan yang mengandalkan pembiayaan dari luar biasanya kekurangan modal, sehingga sulit untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan KPR. Salah satu solusi untuk mengatasi ketergantungan terhadap pembiayaan eksternal adalah dengan mengelola keuangan secara bijak dan mengurangi penggunaan utang. Nasabah sebaiknya menghindari pinjaman tambahan yang tidak perlu dan mengutamakan pelunasan hutang yang ada. Dengan mengurangi ketergantungan pada pembiayaan eksternal,

nasabah dapat meningkatkan modal yang tersedia untuk pembelian rumah dan meningkatkan profitabilitas pembiayaan KPR.

Selain itu, ketidakstabilan keuangan dapat menjadi penyebab rendahnya modal dalam pembiayaan KPR. Ketidakstabilan keuangan dapat diakibatkan oleh perubahan pendapatan yang tidak terduga, pengeluaran yang tidak terkendali, atau krisis keuangan lainnya. Pelanggan yang tidak stabil secara finansial biasanya memiliki modal terbatas untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan KPR mereka. Solusi untuk mengatasi ketidakstabilan keuangan adalah dengan membangun cadangan dana darurat. Pelanggan harus secara teratur menyisihkan sejumlah tertentu sebagai tabungan, yang dapat digunakan sebagai cadangan dalam keadaan darurat. Selain itu, penting bagi klien untuk menetapkan anggaran keuangan yang disiplin, mengurangi pengeluaran yang tidak perlu, dan meningkatkan manajemen keuangan secara keseluruhan. Berkat stabilitas keuangan yang lebih baik, nasabah dapat meningkatkan modal yang tersedia dan meningkatkan profitabilitas pembiayaan KPR.

Untuk mengatasi kekurangan modal dalam pembiayaan KPR, penting bagi nasabah untuk menerapkan sikap keuangan yang bertanggung jawab, mengurangi ketergantungan pada pembiayaan eksternal, mengelola keuangannya dengan bijak, dan membangun cadangan dana darurat. Hal ini memungkinkan pelanggan untuk meningkatkan modal yang tersedia dan meningkatkan peluang mereka untuk memperoleh pembiayaan KPR.

Collateral (jaminan)

Hal-hal yang harus diperhatikan dari barang jaminan nasabah adalah apakah barang yang dijaminakan itu marketable atau tidak, dalam artian jika barang dijual cepat untuk mencari pembeli atau sebaliknya, kemudian apakah barang tersebut lokasinya strategis, kemudian kondisi barang juga harus diperhatikan dan dipastikan nilai barang harus lebih tinggi dari jumlah pinjaman yang diberikan bank.

Refan Erdi (2010) dalam penelitiannya tentang penjaminan menjelaskan bahwa dalam penilaian penjaminan harus diperhatikan dua aspek yaitu aspek finansial dan aspek hukum. Sisi ekonomi adalah penilaian terhadap nilai (harga) objek yang diasuransikan dan perbedaan antara studi ini dan studi ini dari sudut pandang hukum adalah apakah objek tersebut memenuhi persyaratan hukum untuk digunakan sebagai jaminan.

Selain itu, pihak Account Officer mendokumentasikan jaminan tersebut. Prosedur pemilihan agunan sangat penting untuk menghindari penipuan agunan dari pihak pemohon, apakah agunan yang dijanjikan (diserahkan) benar-benar miliknya. Bank juga harus lebih rajin mengumpulkan berkas-berkas penting yang menjadi bukti kegagalan dalam pemberian dana, dan bank diharapkan mampu mengelola dan memitigasi berbagai potensi risiko.

Contohnya adalah perselisihan dan masalah yang berkaitan dengan pembagian kepemilikan aset warisan, di mana bank, terutama bidang Account Officer sendiri yang akan mensurvei terhadap usaha nasabah tersebut. Jika nasabah adalah pengusaha, bank akan memeriksa kepemilikan usahanya; jika dia adalah pegawai negeri, pelanggan harus memiliki surat keterangan kerja, seperti arahan karyawan, dan juga bersiap untuk menandatangani pemberitahuan pemotongan gaji di tempat ia bekerja sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Kemudian jika sesuai dengan kelengkapan yang sudah ada maka Account Officer harus melakukan pemberitahuan kepada nasabah disetujui atau tidaknya.

Pihak bank langsung mengecek jaminan yang diberikan oleh debitur. Apabila jaminan tersebut terkait dengan kendaraan bermotor maka pihak bank akan memeriksa kelengkapan surat-surat, kelengkapan bagian-bagian kendaraan, kepemilikan dan melakukan penilaian terhadap kendaraan tersebut serta informasi penting lainnya mengenai keadaan kendaraan tersebut, sedangkan untuk jaminan berupa tanah, bahan bangunan atau barang tak bergerak lainnya, maka pihak bank

akan memeriksa letak tanah atau bangunannya, dan juga kepemilikan, kelengkapan surat, dan penilaian data yang lainnya.

Secara rinci analisa collateral yang dapat dilakukan oleh pihak bank meliputi: meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan dengan sangat detail, pengukuran dan evaluasi stabilitas harga jaminan yang diberikan, memastikan bahwa jaminan tersebut dapat dicairkan dalam waktu yang relatif singkat tanpa mengalami penurunan nilai. memperhatikan pengikatannya, sehingga secara legal pihak bank dapat dilindungi, memperhatikan rasio jaminan terhadap jumlah finansial. Semakin tinggi rasionya, semakin besar kepercayaan bank terhadap ketulusan calon nasabah, marketabilitas jaminan yaitu jenis dan lokasi jaminan sangat menentukan tingkat marketable (penjualan) suatu jaminan.

Alasan rendahnya agunan dalam pembiayaan KPR mungkin karena kondisi fisik properti yang buruk dan nilai pasar yang rendah atau tidak likuid dari aset yang dijamin. Kondisi fisik properti yang buruk dapat menjadi alasan utama penurunan nilai agunan. Jika properti yang diajukan sebagai jaminan KPR mengalami kerusakan, keausan, atau masalah struktural lainnya, hal ini dapat mengurangi nilai jaminan. Lembaga keuangan biasanya menilai kondisi fisik properti sebelum memberikan pembiayaan hipotek, dan properti dalam kondisi buruk dapat diperkirakan hanya memiliki sedikit agunan. Solusi untuk memperbaiki kondisi properti yang memprihatinkan adalah dengan melakukan perbaikan dan pemeliharaan terhadap properti tersebut sebelum mengajukan pembiayaan KPR. Pelanggan dapat melakukan perbaikan atau perbaikan dasar yang diperlukan untuk meningkatkan kondisi struktural properti. Ini membantu meningkatkan nilai agunan dan meningkatkan profitabilitas pembiayaan hipotek. Penting untuk memperhatikan bahwa biaya perbaikan atau renovasi harus dipertimbangkan dalam perencanaan keuangan secara menyeluruh.

Selain itu, properti yang diajukan sebagai jaminan KPR juga dapat memiliki nilai pasar yang rendah atau tidak likuid. Properti yang berada di daerah dengan pasar properti yang lesu atau properti yang memiliki keterbatasan dalam penjualan dan likuiditas dapat memengaruhi nilai collateral. Lembaga keuangan cenderung melihat properti yang likuid dan memiliki nilai pasar yang stabil sebagai jaminan yang lebih baik. Solusi untuk mengatasi nilai collateral yang rendah atau tidak likuid adalah dengan melakukan penilaian properti yang cermat sebelum mengajukan pembiayaan KPR. Nasabah dapat meminta penilaian profesional untuk menentukan nilai pasar aktual dari properti yang diajukan sebagai jaminan. Jika nilai pasar rendah, nasabah dapat mempertimbangkan opsi lain seperti mencari properti yang lebih likuid atau bernilai lebih tinggi untuk diajukan sebagai jaminan. Juga, nasabah dapat mencari nasihat dari ahli properti atau agen real estat yang berpengalaman untuk membantu menentukan pilihan yang lebih menguntungkan.

Dalam mengatasi masalah collateral rendah, penting bagi nasabah untuk memperhatikan kondisi fisik properti dan nilai pasar properti yang diajukan sebagai jaminan. Dengan melakukan perbaikan atau perawatan yang diperlukan, serta melakukan penilaian yang cermat, nasabah dapat meningkatkan nilai collateral dan meningkatkan kelayakan pembiayaan KPR

Condition of economy (kondisi ekonomi)

Penilaian analisa aspek *condition of economy* ialah penilaian terhadap keadaan keuangan, dimana aspek ini dipandang sebagai penunjang kelancaran pengeluaran aset usaha yang direncanakan. Dalam menawarkan pembiayaan, bank harus memperhatikan hal ini untuk dapat menilai apakah pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur sesuai atau tidak. Evaluasi analisis kondisional dari sudut pandang keuangan, yaitu. penilaian situasi keuangan, di mana kondisi dan perlengkapan rumah dan properti diperiksa dari perspektif ini. Penilaian yang dilakukan dalam hal ini tidak jauh berbeda dengan penilaian aspek permodalan calon debitur, sehingga tidak

banyak perbedaan antara aspek permodalan dengan penilaian keadaan ekonomi itu sendiri. Pada saat yang sama, bank juga harus memperhatikan kondisi ekonomi regional, nasional atau internasional yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan calon debitur, seperti perubahan peraturan perundang-undangan atau inflasi, yang dapat terjadi sewaktu-waktu di masa yang akan datang.

Kondisi-kondisi yang harus diperhatikan oleh bank sehubungan dengan keadaan perekonomian secara umum adalah: Pertama, Kondisi ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah. Di sini pihak bank akan selalu mengontrol dan mengamati perkembangan ekonomi atas usaha yang dijalankan oleh nasabah. Kedua, Kondisi usaha calon nasabah, perbandingannya dengan usaha sejenis dan lokasi lingkungan area bisnis. Pada aspek ini pihak bank akan melihat juga mempertimbangkan letak strategis perusahaan berbadan hukum untuk memprediksi tingkat pengembalian perusahaan yang berkepentingan. Ketiga, Status pemasaran berdasarkan hasil usaha calon pelanggan. Bank memeriksa kondisi klien dan perkembangan keuntungan dari transaksi yang dioperasikan dan dibiayai oleh bank. Keempat, Prospek usaha di masa yang akan datang. Kelima, Kebijakan Pemerintah. Terkadang kebijakan pemerintah berdampak signifikan terhadap munculnya pembiayaan bermasalah. Contohnya adalah kebijakan pemerintah tentang volatilitas harga BBM. Hal ini mempersulit produsen untuk menentukan harga jual produk mereka, dan kebijakan ini juga mempengaruhi prospek industri di mana perusahaan klien potensial beroperasi.

Penyebab dan solusi dalam prinsip condition of economy (kondisi ekonomi) memainkan peran penting dalam pembiayaan KPR. Penyebab utama kondisi ekonomi yang tidak stabil dapat meliputi gejolak ekonomi makro, resesi, inflasi tinggi, atau ketidakpastian politik. Ketika kondisi ekonomi sedang tidak stabil, lembaga keuangan cenderung menjadi lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan, termasuk pembiayaan KPR. Hal ini disebabkan oleh kekhawatiran atas kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan KPR dalam situasi ekonomi yang tidak stabil. Salah satu solusi untuk mengatasi kondisi ekonomi yang tidak stabil adalah dengan mempersiapkan diri secara finansial. Nasabah perlu memiliki cadangan dana darurat yang memadai untuk menghadapi kemungkinan ketidakstabilan ekonomi. Dengan memiliki cadangan dana darurat, nasabah dapat mengamankan diri mereka dari risiko kehilangan pendapatan atau penurunan kondisi ekonomi.

Selain itu, nasabah perlu mengelola keuangan mereka secara bijaksana, membuat anggaran yang disiplin, dan mengurangi pengeluaran yang tidak perlu. Dengan melakukan hal ini, nasabah dapat membangun stabilitas finansial yang lebih baik dalam menghadapi kondisi ekonomi yang tidak stabil. Selain itu, nasabah perlu memantau perkembangan ekonomi dengan cermat. Mereka harus mengikuti berita dan informasi terkini tentang tren ekonomi, kebijakan moneter, dan perubahan yang dapat mempengaruhi pasar properti dan suku bunga. Dengan memahami kondisi ekonomi secara keseluruhan, nasabah dapat mengambil langkah-langkah proaktif untuk mengelola dampak dari kondisi ekonomi yang tidak stabil. Mereka dapat mempertimbangkan opsi seperti refinancing KPR jika suku bunga turun atau mencari alternatif pembiayaan yang lebih sesuai dengan situasi ekonomi yang sedang berlangsung.

Penting untuk diingat bahwa kondisi ekonomi dapat berfluktuasi dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, nasabah perlu memiliki kesiapan dan fleksibilitas dalam menghadapi perubahan kondisi ekonomi. Dengan mempersiapkan diri secara finansial, mengelola keuangan dengan bijaksana, dan memantau perkembangan ekonomi dengan cermat, nasabah dapat meningkatkan kelayakan pembiayaan KPR dan mengurangi risiko yang terkait dengan kondisi ekonomi yang tidak stabil.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik beberapa kesimpulan tentang kelayakan nasabah dalam menerima pencairan pembiayaan yaitu:

Proses pencairan pembiayaan membutuhkan prosedur serta persyaratan untuk menghindari pencairan pembiayaan yang bermasalah. Dengan cara calon debitur yang akan mengajukan permohonan mengisi formulir yang disediakan oleh bank, beserta melengkapi syarat- syarat yang ada.

Dalam analisa kelayakan nasabah menggunakan metode prinsip 5C dalam pembiayaan KPR, terdapat beberapa aspek yang perlu dievaluasi. **Pertama**, karakter nasabah mencerminkan kedisiplinan dan keandalan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. **Kedua**, kapasitas nasabah mengacu pada kemampuan finansial untuk membayar cicilan KPR secara teratur. **Ketiga**, collateral atau jaminan yang diajukan sebagai bentuk keamanan untuk pembiayaan KPR. **Keempat**, kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kelayakan pembiayaan. **Terakhir**, modal atau kapital nasabah yang tersedia untuk pembelian rumah.

Dengan memperhatikan dan mengatasi setiap aspek prinsip 5C secara komprehensif, nasabah dapat meningkatkan kelayakan mereka dalam memperoleh pembiayaan KPR. Penting bagi nasabah untuk mempertimbangkan dan mengelola dengan bijaksana setiap faktor yang mempengaruhi kelayakan mereka, sehingga mereka dapat mencapai tujuan kepemilikan rumah dengan keberhasilan dan kestabilan finansial.

Daftar Pustaka

- Damayanti, L. (2020). Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada BRI Syariah KCP Metro)[Undergraduate, IAIN Metro]. <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/3827/>
- Fransisca, E. Y. (2020). Pelaksanaan Prinsip 5C Pada Analisis Kelayakan Pembiayaan KUR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Blitar [Diploma, IAIN PONOROGO]. Dalam *Economy* (hlm. 1–72). <http://etheses.iainponorogo.ac.id/10468/>
- Hamonangan, H. (t.t.). ANALISIS PENERAPAN PRINSIP 5C DALAM PENYALURAN PEMBIAYAAN PADA BANK MUAMALAT KCU PADANGSIDEMPUAN | Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA). Diambil 14 Juni 2023, dari <https://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/view/518>
- Hutamingrum, C. H. (2). Analisis Penyaluran Kredit Usaha Mikro (Studi Kasus Di Bank Rakyat Indonesia Unit Gedong Kuning Cabang Adisucipto Yogyakarta) [Thesis, UII]. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/1826>
- Melati, V. (2020). ANALISIS PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN PRINSIP 5C PADA BANK NAGARI CABANG SAWAHLUNTO (Studi Kasus Kredit Modal Kerja Multi Guna (KMK-MG)) [Diploma, Universitas Andalas]. <http://scholar.unand.ac.id/59405/>
- Mira, M. (2020). Penerapan prinsip 5c+1s pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri cabang Palangka Raya [Undergraduate, IAIN Palangka Raya]. <http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/3025/>
- MUHAMMAD, R. (2016). EVALUASI KELAYAKAN PEMBERIAN KREDIT UNTUK MENCEGAH KREDIT BERMASALAH DI PRODUK KREDIT MIKRO (KUM) PADA PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SUMATERA SELATAN [Other, POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA]. <http://eprints.polsri.ac.id/3362/>
- Muhammad Syawal, 140603014. (2018). Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi pada Kantor Pusat PT. BPRS

- Hikmah Wakilah Banda Aceh) [Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh].
<http://library.ar-raniry.ac.id/>
- Nurasiah, & Tanjung, M. St. B. (2019). PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) MITRA DANAGUNG PADANG [Preprint]. Open Science Framework. <https://doi.org/10.31219/osf.io/3wa5q>
- P, S. R. R., & Samhudi, A. (2019). PENERAPAN PRINSIP 5C TERHADAP PENGAMBILAN KEPUTUSAN KREDIT PADA PT. BRI UNIT HANDIL BAKTI BARITO KUAL. AL-KALAM: JURNAL KOMUNIKASI, BISNIS DAN MANAJEMEN, 6(2), Article 2. <https://doi.org/10.31602/al-kalam.v6i2.2316>
- SAPUTRA, I. J. (t.t.). Penerapan prinsip 5C pada produk pembiayaan ijarah di BPRS PNM Binama Semarang—Walisongo Repository. Diambil 14 Juni 2023, dari <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/6002/>
- Widya, W. (2020, November 2). EFEKTIVITAS PENERAPAN PRINSIP 5C+1S DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR SUBSIDI IB DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN [Skripsi]. Ekonomi dan Bisnis Islam. <https://doi.org/10/LAMPIRAN.pdf>
- Zulkarnaen, W., Fitriani, I. D., & Widia, R. (2017). The Influence of Work Motivation to Work Achievement of Employees in PT. Alva Karya Perkasa Bandung. Jurnal Manajemen, Ekonomi dan Akuntansi, 1(1), 42-62. <https://doi.org/10.31955/jimea.vol1.iss1.pp42-62>