



---

## **Analisis Kelayakan Nasabah Menggunakan Prinsip 5C 1S Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) (Studi Pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo)**

**Mochammad Syahrul Asy'ari**

08040421158@student.uinsby.ac.id

UIN Sunan Ampel Surabaya

**Sri Wigati**

sriwigati@uinsa.ac.id

UIN Sunan Ampel Surabaya

*Korespondensi penulis: 08040421158@student.uinsby.ac.id*

**Abstrak.** *This research aims to analyze how to determine whether a customer is eligible for Working Capital Ownership Financing (PPR) based on the 5C 1S principle at KB Bank Syariah KC Sidoarjo. The research method used is qualitative descriptive research. Data was obtained through direct interviews with Mr. Bagus as Account Officer as well as literature studies sourced from articles and books that were appropriate to the research topic. The research results reveal that customers in applying for financing must go through a 5C 1S analysis to determine the decision made by KB Bank Syariah KC Sidoarjo. As well as, the 5c1s principle used by KB Bank Syariah KC Sidoarjo is appropriate in terms of theory and practice. This assessment is carried out to minimize the risk of problematic financing and ensure compliance with sharia principles. The key value of applying the character principle is the customer's personality as seen from BI Checking, the capacity principle is the size of the customer's income and cash flow, the capital principle is the amount of customer capital and where that capital is placed, the collateral principle is the assessment of collateral, the condition of economy is assessing the influence economic conditions on the ups and downs of income, and sharia is the compliance of Home Ownership Financing (PPR) with appropriate principles, especially in terms of contracts. A deep understanding of the implementation of 5C 1S can help KB Bank Syariah KC Sidoarjo in improving the quality of PPR financing and supporting the achievement of PPR goals to realize customers' desires to own a home.*

**Keywords:** *5C 1S Principles; Home Ownership Financing.*

**Abstrak.** Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana penentuan layak atau tidaknya nasabah dalam Pembiayaan Pemilikan Modal Kerja (PPR) berdasarkan prinsip 5C 1S di KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara langsung dengan Bapak Bagus selaku Account Officer serta studi kepustakaan yang bersumber pada artikel dan buku yang sesuai dengan topik penelitian. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa nasabah dalam mengajukan pembiayaan harus melewati analisis 5C 1S untuk menentukan keputusan yang dibuat oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Serta, prinsip 5c1s yang digunakan oleh KB Bank syariah KC Sidoarjo telah sesuai dalam segi teori maupun praktek. Penilaian ini dilakukan untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah dan memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Nilai kunci dari penerapan prinsip character adalah kepribadian nasabah yang dilihat dari BI Checking, prinsip capacity adalah ukuran penghasilan dan cashflow nasabah, prinsip capital adalah banyak modal nasabah dan di mana modal itu ditempatkan, prinsip collateral dari penilaian barang jaminan, condition of economy adalah menilai pengaruh kondisi ekonomi pada naik turunnya pendapatan, dan sharia adalah kepatuhan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan prinsip sesuai yang utamanya dalam segi akad. Pemahaman yang mendalam tentang penerapan 5C 1S dapat membantu KB Bank Syariah KC Sidoarjo dalam meningkatkan kualitas pembiayaan PPR dan mendukung tercapainya tujuan PPR untuk mewujudkan keinginan nasabah dalam memiliki rumah.

**Kata Kunci:** *Prinsip 5C 1S; Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).*

### **PENDAHULUAN**

Industri perbankan syariah telah menunjukkan signifikan pertumbuhannya dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini didukung dengan fokus pemerintah dalam mewujudkan ekosistem industri halal yang salah satunya mencakup keuangan syariah (Komite Nasional

Ekonomi dan Keuangan Syariah, n.d.). Pemerintah Indonesia menunjukkan komitmen kuat terhadap kemajuan industri perbankan syariah dengan merumuskan berbagai kebijakan dan regulasi yang komprehensif. Komitmen ini ditandai dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Pada tahun 2023, perbankan syariah menunjukkan tren pertumbuhan yang konsisten dan signifikan. Hal ini tercermin dari peningkatan pangsa pasarnya terhadap total industri perbankan nasional yang terus meningkat dan stabil pada kisaran 7% (Bank Indonesia, n.d.).

Seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya prinsip-prinsip syariah dalam bertransaksi keuangan, bank-bank syariah di Indonesia menunjukkan keterlibatan dalam penyediaan produk dan layanan yang sejalan dengan kaidah Islam. Kaidah Islam yang menjadi landasan bagi operasional perbankan syariah di Indonesia berfokus pada penghindaran dari tiga unsur, yakni riba, *gharar* dan *maysir*. Kehadiran perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan berperan dalam menyalurkan dana yang diperoleh daridana pihak ketiga kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk produk pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil diterapkan karena bank syariah dalam kegiatan operasionalnya menerapkan praktik bebas bunga (*interest free*).

Penyaluran pembiayaan yang terlaksana oleh bank syariah berguna sebagai tambahan modal bagi nasabah selalu mengedepankan nilai keadilan dan kebersamaan. Contoh produk bank syariah salah satunya pembiayaan dalam kepemilikan rumah. Produk tersebut menjadi salah satu produk utama di setiap bank syariah karena memiliki rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang esensial.

Namun, memiliki rumah seakan menjadi kemustahilan yang tidak dapat diwujudkan karena terbatasnya lahan dan mahalnnya harga rumah. Sekretaris Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, Dedy Syarif Usman menuturkan bahwa saat ini telah dikenal istilah *Millenial Generation Homeless* (Nugroho, 2023). Istilah ini merepresentasikan sebuah fenomena sosial yang mengkhawatirkan, yaitu ketidakmampuan generasi milenial untuk membeli rumah akibat kenaikan harga rumah yang signifikan. Hasil survei BI menampilkan bahwa *trend* melonjaknya harga rumah beriringan dengan *trend* penjualan tempat tinggal. Sehingga solusi atas polemik ini adalah pembiayaan pemilikan rumah yang mendorong tercapainya mimpi masyarakat untuk memiliki rumah.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yakni produk pembiayaan di bank syariah yang menggunakan berbagai pilihan akad, yakni murabahah, musyarakah mutanaqisah, dan ijarah muntahiyah bittamlik. Bank syariah menawarkan skema pembiayaan rumah yang adil dan transparan, terhindar dari praktik riba, dan selaras dengan nilai-nilai syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan akad murabahah mewajibkan bank untuk memberitahukan kepada nasabah terkait dengan harga perolehan rumah yang dibeli dari developer. Setelah nasabah mengetahui harga perolehan rumah, bank syariah kemudian menetapkan margin keuntungan yang akan diterimanya. Margin keuntungan ini atas kesepakatan oleh kedua belah pihak melalui proses negosiasi yang transparan. Penetapan margin keuntungan harus wajar dan adil bagi kedua pihak, tidak boleh memberatkan nasabah (Heykal, 2015).

KB Bank Syariah KC Sidoarjo menjadi lembaga keuangan syariah yang memiliki produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) sebagai bentuk penyaluran dana, Namun, proses penyaluran dana ini tidak boleh dilakukan secara serampangan, mengingat adanya risiko yang melekat pada kegiatan usaha perbankan. Risiko dalam perbankan, yang salah satunya mencakup risiko kredit tidak dapat dihilangkan hanya dapat diminimalisir melalui pengelolaan risiko yang terarah dan terukur. Analisis pembiayaan menjadi kunci utama bagi bank syariah dengan tujuan sebagai penentu layak atau tidaknya atas pengajuan pembiayaan dan memastikan tercapainya tujuan utama, yaitu terbayarnya kembali dana yang disalurkan.

Seringkali, dalam penyaluran dananya, bank syariah menemui pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan bermasalah timbul karena nasabah tidak selalu mampu melunasi seluruh dana atas penyaluran yang telah diberikan oleh bank syariah secara penuh atau dalam bentuk yang dimaksudkan (Sukmaningrum, 2023). Hal ini menimbulkan ketidakpastian dalam pengembalian

dana dan menjadi tantangan signifikan bagi bank syariah terutama bagi KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Salah satu upaya preventif yang umumnya menjadi prosedur dalam bank syariah untuk menganalisis kelayakan nasabah adalah melalui analisis pembiayaan dengan prinsip 5C 1S untuk menghindari pembiayaan bermasalah. Analisis ini menjadi langkah awal dalam mengevaluasi permohonan pembiayaan nasabah.

Keberhasilan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) erat kaitannya dengan proses penilaian calon nasabah yang dilakukan oleh bank syariah. Bank syariah memiliki peran untuk mengonfirmasi bahwa dana yang dipinjamkan dapat dikembalikan sesuai dengan akad yang disepakati (Kasmir, 2014). Sehingga dalam menganalisis atau mengevaluasi permohonan pembiayaan dengan prinsip 5C 1S perlu membahas dari berbagai hal yang berkaitan dengan syarat dan ketentuan usaha calon nasabah. Aspek tersebut yakni, *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economic*. Serta menambahkan prinsip syariah sebagai hal yang perlu dianalisis.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Fenty Fumiaty dengan judul “TINJAUAN SADDU DZARIA’AH TERHADAP PRINSIP 5C+1S ATAS PEMBIAYAAN MURABAHAH” menerangkan bahwa analisis pembiayaan memainkan peran penting dalam menentukan apakah pemohon layak menerima pembiayaan atau tidak. Dan dalam praktiknya, aspek 5C 1S yang ditekankan adalah syariah, *character, capacity, dan collateral*. Penilaian 5C 1S pada nasabah dijalankan oleh *Account Officer* yang berkolaborasi dengan Satuan Kerja Audit Internal (SKAI) (Fumiaty, 2021).

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Hendro Rumpoko dengan judul “Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro Ib di BRI Syariah Kantor KC Pembantu (KCP) Sidoarjo Gateway” menguraikan bahwa dalam menganalisis proses terlaksananya pembiayaan kepada nasabah yaitu menggunakan prinsip 5C, *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic*. Yang mana penerapan prinsip 5C berdampak pada penurunan tingkat NPF di BRI Syariah KCP Sidoarjo Gateway (Rumpoko & Aluf, 2022).

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis bagaimana evaluasi dalam penentuan layak atau tidaknya nasabah untuk mendapatkan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) menggunakan prinsip 5C 1S. Oleh karena itu, terdapat keterkaitan penulis untuk membahasnya dalam penelitian yang berjudul “Analisis Kelayakan Nasabah Menggunakan Prinsip 5C 1S dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) (Studi Pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo)”.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Prinsip 5C 1S dalam Kelayakan Pemberian Pembiayaan**

Lembaga keuangan dapat memastikan bahwa skema, prosedur, dan peraturan harus diikuti sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Menurut pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan, mewajibkan bank agar memberikan pembiayaan kredit dan sejenisnya dengan berlandaskan kepada konsep syariah dan aktivitas usaha lainnya, bank harus mengambil tindakan bijak untuk menghindari kerugian bagi beberapa pihak, yakni urgensi bank dan nasabah yang memberikan dana ke bank (Hamonangan, 2020).

Prinsip merupakan suatu hal yang kita ketahui sebagai sikap baik dan digunakan sebagai dasar untuk membuat keputusan. Namun, prinsip 5C 1S adalah tolak ukur yang digunakan oleh bank guna mengetahui hasil analisis dan memantau permintaan pembiayaan dari nasabah dengan mempertimbangkan beberapa faktor yaitu, *character, capacity, capital, collateral, condition of economy and syariah*. Dengan demikian, dapat disederhanakan bahwa prinsip 5C 1S berfungsi sebagai aturan praktis bagi bank syariah dalam membuat putusan apakah calon nasabah layak akan memperoleh pembiayaan dari bank. Dengan menekankan prinsip 5 C 1S, dapat meninjau dengan cermat kemungkinan nasabah akan membayar dalam waktu yang sudah ditentukan. Prinsip 5C 1S yakni sebagai berikut:

#### **1. Character**

Karyawan bank atau perusahaan perbankan harus memiliki kemampuan untuk menilai karakter pelanggan secara langsung, yang berarti mereka dapat mengidentifikasi sifat

pelanggan dengan cara berhubungan dengannya. Bank akan memeriksa sistem layanan informasi keuangan nasabah untuk mengetahui apakah nasabah memiliki pembiayaan lain. Ini juga akan mengetahui rekam jejak dan rekam pembiayaan nasabah.

Selanjutnya, bank melihat apakah pembiayaan sebelumnya pernah mengalami masalah. Setelah itu, penaksiran calon nasabah pembiayaan digunakan untuk memastikan bahwa nasabah tersebut jujur, beretika baik, dan tidak merugikan bank kedepannya. Seringkali, kepribadian dievaluasi dengan cara berikut:

- a) Bank *Checking*, dilakukan oleh Bank Indonesia melalui sistem layanan informasi keuangan. Sistem ini memberikan informasi pembiayaan yang berhubungan dengan nasabah.
  - b) *Trade Checking*, untuk mengevaluasi kualitas nasabah di lingkungan mitra bisnisnya.
  - c) Informasi dari asosiasi usaha tempat nasabah pembiayaan terdaftar untuk mengevaluasi calon nasabah pembiayaan dalam interaksi dengan pelaku usaha (Asmanidar, 2022).
2. *Capacity*

Meninjau batas kemampuan nasabah sebagai pemeroleh pembiayaan untuk membayar pembiayaan. Kemampuan potensial pelanggan dapat dilihat melalui informasi laporan keuangan. Terdapat berbagai jenis pendekatan yang digunakan untuk mengukur kapasitas calon nasabah yakni:

- a) Historis, dengan melihat apakah usaha dari pihak nasabah menunjukkan perkembangan dari tahun ke tahun.
  - b) Finansial, dengan melihat latar belakang pendidikan nasabah
  - c) Yuridis, dengan menilai apakah nasabah memiliki kemampuan untuk memenuhi kontrak atau melaksanakan kesepakatan
  - d) Manajemen, dengan melihat apakah nasabah memiliki kapasitas dalam melaksanakan usahanya.
  - e) Teknis, dengan melihat apakah nasabah mampu dalam pengelolaan usaha contohnya, strategi perkembangan usaha dan berapa karyawan yang bekerja pada usaha nasabah (MIRA, 2020).
3. *Capital*

Bank menilai dari dana atau modal nasabah. Seperti halnya, apabila calon nasabah permohonan pembiayaan pada bank untuk melakukan pembelian mobil, bank wajib tahu terhadap berapa besar persentase modal yang diberikan oleh nasabah. Dalam kasus ini, bank melakukan transaksi pembelian mobil, apabila persentase uang muka nasabah sebesar 20% dari harga mobil. Di sisi lain, jika nasabah mempunyai kredit dengan jaminan BPKB, bank akan memberikan dana sebesar 50% dari harga mobil. Kemudian terdapat tiga instrumen yang digunakan untuk mengukur variabel modal:

- a) Modal awal nasabah, yang dihitung dari tempat usaha nasabah
  - b) Modal awal nasabah untuk usaha yang dimiliki, dengan mengukur dana awal yang digunakan untuk membuka usahanya sendiri.
  - c) Mempunyai SDM yang berkemampuan mendukung, dengan melihat kinerja pegawai atau fasilitas yang diperlukan untuk melaksanakan usaha yang berkembang (Asmanidar, 2022).
4. *Collateral*

Yakni agunan yang didapatkan oleh calon nasabah sebagai pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya. Bank syariah dapat menggunakan agunan sebagai cadangan pembayaran jika nasabah tidak mampu menyicil angsurannya. Jika ini terjadi, agunan akan digunakan sebagai cadangan pembayaran untuk melunasi pembiayaan nasabah. Semua jenis pembiayaan, kecuali pembiayaan mudharabah, dapat dimintakan agunan dalam konteks agunan ini. Ini karena ada risiko pembagian keuntungan dan kerugian yang jelas. Dalam hal pembiayaan mudharabah, jaminan hanya diperlukan untuk memenuhi prinsip kehati-hatian. Dalam pembiayaan murabahah, barang yang dibutuhkan oleh nasabah juga menjadi agunan

itu sendiri. Namun, jika persentase dari pembiayaan murabahah tersebut tidak mencukupi, bank bisa mengajukan barang lain untuk menjadi agunannya sampai persentase tersebut setara.

Lain halnya untuk pembiayaan dengan agunan yang dijaminan oleh pihak khusus, bank tidak akan mengonfirmasi pembiayaan yang dinilai lebih dari pada agunan. Purnajual dari agunan yang diterima oleh pihak bank ialah komponen yang sangat krusial dan harus dicermati saat melakukan analisis agunan. Bank syariah harus menganalisis kondisi pasar mengenai agunan yang diberikan oleh nasabah. Bank percaya bahwa agunan yang diserahkan oleh calon nasabah mudah dijual belikan. Apabila agunan adalah barang yang sedang *trend*. Meskipun memiliki risiko yang rendah, pembiayaan yang diselesaikan dengan agunan yang mempunyai tingkat purnajual yang baik. Kemudian terdapat berbagai pertimbangan *collateral* biasanya disebut dengan MAST:

- a) *Marketability*, agunan yang diberikan kepada pihak bank harus dapat dijual belikan dengan harga atraktif dan melonjak setiap waktu.
- b) *Ascertainability of Value*, agunan yang diberikan mempunyai penunjang dengan harga yang pasti.
- c) *Stability of Value*, agunan yang diterima oleh bank mempunyai harga yang konstan, sehingga ketika agunan memerlukan penjualan, hasil tersebut dapat mengimbangi kewajiban nasabah.
- d) *Transforbility*, agunan yang diterima oleh bank sederhana untuk pemindahan dan dapat berpindah tempat satu kelainnya (Ma'rur, 2020).

#### 5. *Condition of Economy*

Kondisi yang menguntungkan pada calon nasabah, atau, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, pihak bank harus memperhatikan faktor ekonomi secara keseluruhan dan kondisi di sektor usaha pengajuan pembiayaan untuk mengurangi risiko yang disebabkan oleh kondisi ekonomi. Kondisi ini bisa dipengaruhi oleh aspek sosial, politik, dan ekonomi dalam jangka waktu tertentu, serta estimasi yang akan terjadi di kemudian hari maupun masa mendatang. Sebab evaluasi dari prospek pasar domestik dan internasional ini dilakukan untuk menentukan hasil pemasaran dari usaha nasabah pembiayaan yang akan dibiayai.

Berikut merupakan ciri-ciri yang bisa digunakan terkait menganalisis *condition of economy* yakni: (Asmanidar, 2022)

- a) Regulasi pemerintah pusat dan daerah
- b) Kondisi makro dan mikro ekonomi
- c) Situasi politik dan keamanan
- d) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran

#### 6. *Sharia* (Syariah)

Pada dasarnya prinsip syariah ditentukan agar mengetahui usaha calon nasabah yang memohon terkait pembiayaan di KB Bank Syariah KC Sidoarjo yang sesuai dengan prinsip syariah dan memahami terkait kepentingan pembiayaan yang sesuai dengan bentuk pembiayaan dan tepat berlandaskan prinsip syariah. Kemudian KB Bank Syariah KC Sidoarjo hanya memberikan pembiayaan yang bersifat halal baik dari sisi objek maupun sifatnya. Seperti contoh dalam membiayai jual beli babi, peternakan anjing, pabrik minuman keras, dan jual beli lainnya yang sudah dilarang keras oleh agama.

Salah satu dari prinsip penilaian bagi nasabah yang hendak pengajuan pembiayaan yakni dengan menerapkan 5C 1S sebagai penilaian terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan dan diwajibkan sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dimana mengatur dalam ketentuan umum mengenai pembiayaan murabahah, sebagai berikut:

- a) Pelaksanaan transaksi akad murabahah yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah harus terbebas dari riba.
- b) Barang yang dijualbelikan harus terjamin halalnya dan tidak dilarang oleh syariah islam.

- c) Pihak bank membiayai separuh atau sepenuhnya dalam pembelian barang yang sudah disepakati bersama.
- d) Pihak bank membelanjakan barang yang diinginkan oleh nasabah dengan atas nama bank sendiri, serta pembeliannya harus sah dan terbebas dari riba.
- e) Pihak bank wajib menginformasikan semuanya pada nasabah terkait dengan pembelian, seperti contoh, pembelian barang tersebut dilakukan secara kredit.
- f) Pihak bank menyampaikan pada nasabah terkait harga pokok barang yang dibeli dan keuntungan yang diperoleh pihak bank.
- g) Pihak nasabah wajib membayarkan sesuai dengan harga beli dan keuntungan bank yang sudah disepakati bersama.
- h) Mencegah terjadinya risiko, pihak bank dan nasabah membuat perjanjian tambahan secara khusus.
- i) Apabila pihak bank diwakilkan oleh nasabah untuk pembelian barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli murabahah wajib dilakukan setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank (DEWAN SYARIAH NALSIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA, n.d.).

### **Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

#### **1. Pembiayaan**

Pembiayaan yaitu tupoksi utama bank baik konvensional maupun syariah, yang bertujuan untuk penyediaan modal guna pemenuhan kebutuhan nasabahnya. Secara etimologi, pembiayaan berasal dari kata "biaya" yaitu nominal yang dikeluarkan (Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), n.d.). Secara terminologi, Pembiayaan merupakan aktivitas penyediaan uang atau tagihan (dapat disamakan dengan konsep tagihan), berdasarkan kesepakatan antara pihak penyedia modal dengan pihak peminjam modal untuk melunasi pinjamannya dalam periode tertentu dengan keuntungan atau bagi hasil (Rivai & Arifin, 2010). Sedangkan, menurut Syafi'i Antonio, Pembiayaan merupakan pemberian fasilitas berupa pendanaan untuk pemenuhan kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit* (unit yang mengeluarkan lebih banyak modal daripada profit yang diterima) (Antonio, 2001).

Pada Pasal 1 (12) UU Perbankan tahun 1998, Pembiayaan berlandaskan prinsip syariah merupakan aktivitas pendanaan atau tagihan yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan untuk pengembalian uang dengan bagi hasil dalam jangka waktu tertentu (*UU No. 10 Tahun 1998*, n.d.). Sedangkan dalam Pasal 1 (25) Perbankan Syariah tahun 2008, Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a) Transaksi bagi hasil dalam skema *mudharabah* atau *musyarakah*
  - b) Transaksi sewa – menyewa dalam skema *ijarah* atau *IMBT*
  - c) Transaksi jual beli dalam skema *murabahah*, *salam*, dan *istisna*
  - d) Transaksi pinjam meminjam dalam skema piutang *qardh*; dan
  - e) Transaksi sewa – menyewa dalam skema *ijarah* untuk transaksi multijasa
- Sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mengharuskan pihak nasabah untuk memulihkan dana dengan imbalan *ujrah* dalam periode tertentu (*Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, n.d.).

#### **2. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

Pada perbankan syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah aktivitas pembiayaan kategori konsumtif yang digunakan oleh nasabah untuk pembelian tempat tinggal (rumah, ruko, apartemen, dll.) sesuai dengan kebutuhan nasabah yang dibayar dengan sistem angsuran. Produk ini adalah solusi bagi nasabah untuk memiliki tempat tinggal sesuai dengan prinsip syariah dalam prosedur dan pelaksanaannya. Umumnya, proses pembiayaan pada bank syariah tidak memiliki banyak perbedaan dengan bank konvensional, yaitu pada akad yang digunakan dan persyaratannya. Persamaannya yakni

permohonan, analisis, kesepakatan, prosedur, dan pemberian dana (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

Pengetian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) umumnya sama dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tetapi keduanya tetap memiliki perbedaan yang terletak pada regulasi yang ada dimana dalam PPR mengharuskan seluruh prosedur pembiayaannya sesuai dengan konsep dan aturan syariah yang ada (Idris, 2014). Dalam PPR, ada beberapa prosedur akad antara lain Jual beli (*murabahah*), Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*), Sewa Beli (*ijarah muntahiya bittamlik*), dan Jual beli atas Dasar Pesanan atau *istisna* (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

3. Teori Akad dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

a) *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

*Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah produk pengembangan dari *musyarakah* yang mana akad kerjasama antara dua pihak atau lebih (Prakoso & Rahardja, 2014). Keduanya berasal dari kata *syirkah* yang berarti kerjasama, perusahaan, ataupun kelompok dan *tanaqish* yang artinya berkurang secara berkala. Secara terminologi, *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan aset dimana hak kepemilikan dari pemilik aset utama akan berkurang sementara hak kepemilikan dari pihak yang lain akan bertambah (Karim, 2015).

Dalam perbankan syariah, penjelasan diatas dapat diartikan sebagai bentuk kerjasama antara bank syariah dan nasabah untuk pembelian sesuatu (dalam hal ini tempat tinggal) dimana pada awalnya akan menjadi kepemilikan bersama dan nantinya pada saat nasabah bisa memberikan sejumlah dana secara mengangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak maka hak kepemilikan akan menjadi milik nasabah secara bertahap sampai hak kepemilikan tersebut sepenuhnya milik nasabah.

b) *Murabahah*

*Ribhu* adalah landasan kata dari istilah *Murabahah* yang berarti profit. Secara terminologi, *Murabahah* yaitu akad jual beli suatu barang sesuai dengan nominal pembelian ditambah dengan keuntungan tertentu (Az-Zuhaili, 2011). Dalam praktek muamalah, *murabahah* merupakan salah satu model pembiayaan yang cukup populer digunakan terutama dalam perbankan syariah. Jika pengertian diatas dijelaskan lebih lanjut, *murabahah* adalah akad penjualan dan pembelian barang dengan harga pokok dengan penambahan keuntungan yang sesuai kesepakatan oleh kedua belah pihak dan penjual harus menjelaskan detail barang tersebut dengan jujur dan terbuka.

Dalam bank syariah, *murabahah* merupakan skema akad yang paling mudah untuk bank dalam memberikan pendanaan kepada nasabah. Secara sederhana, dalam bank syariah *murabahah* ialah suatu kesepakatan bank dan nasabah yang diranca dalam skema pembiayaan atas suatu barang yang diinginkan oleh nasabah disertai tambahan keuntungan yang disepakat oleh keduanya (Prakoso & Rahardja, 2014).

## **METODE PENELITIAN**

Pada artikel ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Penelitian ini menggunakan metode wawancara sebagai sumber data primer yang diperoleh dengan menemui sumber informasi langsung dari KB Bank Syariah KC Sidoarjo dan data sekunder yang diambil melalui studi pustaka, jurnal, buku, dan referensi lain yang berkaitan dengan penelitian. Pendekatan kualitatif dimaksudkan untuk memperoleh pemahaman tentang analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C1S dalam pembiayaan pemilikan rumah pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo (Gunawan, 2013). Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan wawancara mendalam dengan berbagai pihak terkait. Narasumber adalah Bapak Bagus Awandani, account officer dari KB Bank Syariah KC Sidoarjo, yang secara khusus terlibat dalam PPR.

Wawancara dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara terstruktur yang dirancang dengan cermat. Panduan wawancara akan mencakup pertanyaan-pertanyaan yang

dirancang untuk mengeksplorasi berbagai aspek, seperti memahami konsep PPR, tahapan Ib kepemilikan rumah, serta penerapan 5C1S oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Penelitian ini dimaksudkan bisa meyumbangkan pemahaman yang komprehensif dan kontekstual mengenai analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C1S dalam pembiayaan pemilikan rumah pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo, serta memberikan wawasan berharga bagi perkembangan lebih lanjut perbankan syariah di Indonesia

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian di KB Bank Syariah KC Sidoarjo yang berlokasi di Jl. Raya Waru Ruko Gateway Blok A5-6, Sidoarjo. Peneliti telah melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu karyawan marketing, mengenai Analisis Kelayakan Nasabah Menggunakan Prinsip 5C1S dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) (Studi Pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo). Salah satu pengembangan produk pembiayaan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo adalah pembiayaan rumah, atau yang kerap diketahui dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (dalam penelitian ini disebut iB Kepemilikan Rumah). iB kepemilikan rumah bertujuan untuk memberikan pembiayaan kepada individu untuk pemenuhan sebagian atau seluruh kebutuhannya akan sebuah rumah (tempat tinggal) dengan mengoptimalkan prinsip 5C1S (Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditions, Sharia) dimana proses pengajuan pembiayaan menjadi poin utama untuk menentukan nasabah tersebut diterima atau tidaknya terhadap pembiayaan PPR.

### **1. Pembiayaan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo**

Kehadiran KB Bank Syariah menjadikan profensi produk dan layanan perbankan syariah yang dirasa berefek antusias oleh masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara tanggal 22 Maret 2024 bersama Bapak Bagus Awandani untuk pemenuhan keperluan nasabah, mereka akan mencoba layanan perbankan yang tepat dengan prinsip syariah. Misalnya dalam hal memiliki rumah atau tempat tinggal, yang mana termasuk kebutuhan pokok dalam hidup. Seperti yang dikemukakan oleh satu nasabah pembiayaan iB kepemilikan rumah, "Seseorang yang ingin mempunyai tempat tinggal pribadi, namun tanpa menggunakan pembiayaan akan dirasa sulit, disebabkan harga rumah yang semakin melonjak dan pendapatan yang diterima tidak sebanding". iB kepemilikan rumah merupakan pembiayaan yang dipersembahkan oleh bank untuk pembelian atau renovasi tempat tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, ruko atau rumah kantor. Pembiayaan ini mempunyai fungsi menolong orang untuk mempunyai hunian dan membangun atau merenovasi hunian yang mereka miliki.

### **2. Prosedur PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo**

Dalam transaksi yang dilakukan oleh Nasabah untuk mengajukan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo, terdapat prosedur yang harus dipenuhi dan dipahami oleh nasabah sebelum melakukan kesepakatan tersebut. Prosedur ini berisi beberapa aspek, seperti Ringkasan produk yang digunakan (akad) dalam transaksi, syarat dan ketentuan, dan beberapa catatan penting yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pengajuan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo antara lain: (KB Bank Syariah, n.d.)

#### **a) Akad**

Akad yang digunakan adalah *Murabahah* atau *Musyarakah Mutanaqisah*

#### **b) Manfaat**

- Margin yang Kompetitif
- Kemudahan dalam memiliki properti dan membangun atau merenovasi properti yang dimiliki sesuai dengan keinginan
- Pembayaran secara cicilan yang tidak berubah sampai dengan pembayaran lunas

#### **c) Syarat dan Ketentuan**

- Nasabah Perorangan (WNI) mencapai umur paling sedikit 21 tahun atau telah menikah
- Usia Maksimum pada saat pembayaran lunas adalah:
  - Karyawan tetap: 56 tahun
  - ASN: 58 – 65 tahun (sesuai dengan aturan negara yang berlaku)



- Profesional/Wirausaha: 65 tahun
- Wajib mengantongi tabungan rekening Tabungan/Giro iB di Bank
- Mengisi formulir pembiayaan iB Kepemilikan Rumah serta melengkapi dokumen yang disyaratkan
- Pegawai:
  - Salinan KTP Pemohon
  - Salinan KTP Suami atau Istri
  - Salinan KK
  - Salinan Surat Nikah atau Surat Cerai
  - Rekening Koran 3 Bulan terakhir
  - Asli Slip Gaji terakhir
- Wiraswasta:
  - Salinan KTP Pemohon
  - Salinan KTP Suami atau Istri
  - Salinan KK
  - Salinan Surat Nikah atau Surat Cerai
  - Rekening Koran 3 Bulan terakhir
  - Salinan NPWP
  - Akta Perusahaan, TDP, dan SIUP
  - Laporan keuangan 2 Tahun terakhir
- Profesional:
  - Salinan KTP Pemohon
  - Salinan KTP Suami atau Istri
  - Salinan KK
  - Salinan Surat Nikah atau Surat Cerai
  - Rekening Koran 3 Bulan terakhir
  - Salinan NPWP
  - Surat ijin Praktek Profesi
  - Laporan keuangan 2 Tahun terakhir
- Pembiayaan rumah tapak dan rumah susun dengan limit pembiayaan sedikitnya Rp. 100.000.000,- hingga terbanyak Rp. 3.000.000.000,- dengan tenggat antara 1 tahun sampai dengan 25 tahun. Fasilitas pembiayaan rumah tapak dan rumah susun diantaranya:
  - Fasilitas ke-1 sebesar 95%
  - Fasilitas ke-2 dan seterusnya sebesar 90%
- Pembiayaan renovasi dengan Limit pembiayaan paling sedikit sebesar Rp. 50.000.000,- dan paling banyak sebesar Rp. 1.000.000.000,- dengan tenggat antara 1 tahun sampai dengan 10 tahun.
- Biaya – Biaya  
Biaya administarsi sebesar minimal 1% dari pembiayaan iB Kepemilikan Rumah
- Risiko  
Bank berwenang menolak atas pengajuan produk yang diinginkan jika pemenuhan syarat-syarat nasabah dinyatakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan prinsip syariah
- Catatan  
Nasabah memastikan bahwa telah menelaah dan paham akan produk dan layanan pada situs Bank KB Bukopin Syariah sebelum melakukan pengajuan pembiayaan nasabah berhak bertanya, memperoleh bantuan melalui halo KBBS maupun langsung dari pegawai Bank.

### 3. Mekanisme Pembiayaan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo



**Gambar 1** Skema Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) KB Bank Syariah KC Sidoarjo  
Berdasarkan skema tersebut dapat dipaparkan menjadi:

1. Tahapan awalnya dapat dimulai dengan pengajuan oleh nasabah. Dimulai dengan nasabah datang ke bank dan bertukar pikiran dengan *account officer* mengenai usulannya untuk membeli barang dan perlu memberikan informasi tentang barang apa yang dibutuhkan.
  2. Selanjutnya, pihak AO akan melakukan sosialisasi berupa penjelasan tahapan pembiayaan, syarat dan ketentuan, serta dokumen yang perlu dipenuhi.
  3. Jika nasabah telah mengisi formulir dan menyerahkan dokumen lengkap, lalu departemen IP akan melakukan BI *Checking*. Jika aman, hasilnya akan diberikan kepada AO.
  4. Setelah itu, divisi hukum akan menganalisis jaminan yang diberikan nasabah kepada bank. Dan menyerahkan hasil analisis hukum kepada AO.
  5. Telah melalui berbagai perhitungan dan dapat memperkirakan harga rumah yang diinginkan nasabah. Kedua belah pihak diperbolehkan untuk bernegosiasi terlebih dahulu sebelum melaksanakan kontrak murabahah.
  6. Setelah menandatangani dokumen kontrak, KB Bank Syariah akan memberikan dana kepada pengembang bersamaan dengan proses notaris pembuatan akta jual beli (AJB) bagi nasabah. Berkas tersebut akan diserahkan kepada pemilik beserta Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi jaminan PPR nasabah. Nantinya, selama jangka waktu tertentu, notaris akan memberikan salinan sertifikat kepada pembeli.
  7. Hingga bulan berikutnya, nasabah dapat memenuhi angsurannya hingga tahun terakhir perjanjian.
4. **Penerapan Prinsip 5C 1S Pada Pembiayaan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo**

Prinsip 5C 1S yang diterapkan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo menjadi seperangkat alat penilaian untuk menentukan pantas atau tidaknya nasabah dalam menerima pembiayaan. Karena pada dasarnya, dalam menyalurkan pembiayaan, setiap bank memiliki risiko yang perlu dipertimbangkan dan diminimalisir untuk melindungi kedua belah pihak, terutama nasabah yang nantinya memperoleh pembiayaan. Hal tersebut berguna sebagai cara menjaga kesehatan keuangan bank. Analisis kelayakan nasabah dengan prinsip 5C 1S telah menjadi tugas penting bagi KB Bank Syariah KC Sidoarjo dalam menilai kelayakan permohonan pembiayaan yang telah diajukan. Analisis ini menjadi landasan bagi bank untuk mengambil keputusan yang prudent dan bertanggung jawab, yaitu mengabulkan atau menolak pengajuan pembiayaan.

KB Bank Syariah dalam melakukan analisis 5C 1S tidak memiliki perbedaan yang mendalam jika disandingkan dengan bank syariah lainnya. Setiap bank syariah tentu memiliki Standar Operasi Prosedur (SOP) yang berlaku khususnya dalam penyaluran pembiayaan yang merinci petunjuk teknis pada aktivitas perbankan, Walaupun SOP umumnya dirancang untuk memberikan panduan yang baku dan terstruktur, penerapannya dalam praktik tidak selalu kaku, terlebih dalam pembiayaan. Berdasarkan

hasil wawancara langsung dengan Bapak Bagus Andawani, selaku *Account Officer* di KB Bank Syariah KC Sidoarjo, diperoleh penjelasan mendalam mengenai prinsip 5C 1S yang diterapkan dalam proses penyaluran pembiayaan, Adapun analisis penerapan prinsip 5C 1S dalam penentuan kelayakan nasabah adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Karakter/watak)

Karakter merupakan penilaian awal terhadap nasabah. Penilaian karakter umumnya mencakup kejujuran, perilaku, dan kepribadian yang berguna untuk mengidentifikasi risiko yang mungkin terjadi (Abdullah & Tantri, 2012). Bank memiliki tanggung jawab untuk menganalisis karakter calon nasabah secara menyeluruh dengan tujuan utama untuk memastikan keinginan dan komitmen mereka dalam melunasi kewajiban pembayaran pembiayaan yang telah diberikan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bagus, terungkap bahwa karakter merupakan aspek paling fundamental dalam proses penyaluran pembiayaan, tak terkecuali dalam pembiayaan PPR. Dibandingkan dengan data administratif yang dapat dimanipulasi, karakter nasabah tertanam dalam diri mereka dan mencerminkan nilai-nilai intrinsik mereka. Hal ini menegaskan pentingnya bagi *Account Officer* (AO) untuk memahami karakter nasabah secara mendalam.

Stigma dan kebiasaan seseorang sulit diubah, sehingga karakter menjadi tolok ukur yang lebih autentik dibandingkan data administratif. Oleh karena itu, pertemuan langsung dengan nasabah (*head-to-head*) menjadi langkah awal dan kunci untuk memahami karakter mereka dengan lebih baik. Pertemuan yang dibarengi dengan wawancara berguna untuk memastikan beberapa aspek, antara lain 1) Integritas pada kepribadian setiap nasabah, 2) Gaya hidup nasabah dan keluarga, 3) Tanggung jawab atas kewajiban nasabah (kemampuan memenuhi kewajibannya atau *willingness to pay*), 4) Bidang pekerjaan nasabah.

Lebih lanjut, KB Bank Syariah KC Sidoarjo juga melakukan proses BI Checking yang menjadi tugas bagian ADML atau support pembiayaan. Dengan BI Checking, KB Bank Syariah mengecek riwayat kredit nasabah di Bank Indonesia. BI Checking memiliki empat tingkatan kolektibilitas yang membagi riwayat pembayaran angsuran nasabah pada pembiayaan sebelumnya. Karena, riwayat pembayaran angsuran tepat waktu oleh nasabah menunjukkan komitmen dan tanggung jawab kolektif mereka dalam memenuhi kewajiban. Hal ini dapat menjadi indikator positif bagi kemampuan membayar nasabah secara keseluruhan.

Bapak Bagus juga menuturkan bahwa meskipun BI Checking memberikan informasi penting tentang riwayat pembayaran kredit nasabah, perlu diingat bahwa tunggakan di masa lampau tidak selalu mencerminkan kemampuan membayar nasabah di masa depan. Sebagai seorang *Account Officer* yang bertanggung jawab, penting untuk memahami konteks dan dinamika di balik riwayat kredit nasabah.

Dari hasil temuan wawancara, penerapan aspek *character* pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo telah sejalan dengan teori dan penelitian yang sudah ada, yakni aspek *character* berguna untuk mengetahui *willingness to repay* dari nasabah. Yang mana BI Checking menjadi aspek utama dalam melihat karakter dari kualitas pembiayaan sebelumnya. Aspek ini menjadi dasar penentu tahapan berikutnya dalam memproses pengajuan pembiayaan nasabah.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Penilaian pada prinsip *capacity* (kemampuan) dimana berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bagus. Dalam hal ini, Bapak Bagus selaku karyawan bidang *Account Officer*, terungkap bahwa terlebih melihat latar belakang nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan seperti halnya apakah nasabah memiliki usaha yang berkembang setiap tahunnya atau tidak, lalu dengan mengetahui riwayat pendidikannya, memastikan apakah nasabah mempunyai kapasitas melaksanakan perjanjian maupun kerjasama, lalu penilaian dalam hal kemampuan dan

keterampilan nasabah dalam mengelola usaha yang dimilikinya, dan mengukur kemampuan calon nasabah dalam menjalankan usahanya contohnya apakah terdapat strategi khusus yang dilakukan nasabah dalam pengelolaan usahanya serta berapa karyawan ahli yang dimiliki oleh calon nasabah.

Kemudian KB Bank Syariah KC Sidoarjo wajib mengetahui atas kemampuan nasabah dalam mengelola usaha yang dimilikinya. Kemampuan usaha itulah yang memberikan penjelasan pada bagian analisis yakni sampai batas mana jumlah besar dan kecilnya pendapatan dari nasabah dari waktu ke waktu. Tujuan dari prinsip ini untuk mengetahui dan menganalisis *capacity* nasabah dalam menjalankan usaha serta kesanggupan dalam pembayaran angsuran pembiayaan.

Dalam prinsip *capacity* KB Bank Syariah KC Sidoarjo mengklasifikasikan beberapa nasabah seperti, ASN, karyawan swasta, dan BUMN untuk penentuan pembiayaan atau angsuran yang akan diberikan. Contohnya, ASN dapat menetapkan angsuran paling tinggi, sedangkan karyawan swasta dan wiraswasta dapat mengambil angsuran paling rendah, sesuai dengan kemampuan bagi setiap nasabah. Dengan begitu dapat berpengaruh ke batas maksimum yang bisa diperoleh nasabah. Dimana bank umumnya memberikan plafon yang lebih besar untuk klasifikasi ASN dari pada karyawan swasta, wiraswasta dan lainnya.

Menurut penelitian Hamonangan. Apabila laporan keuangan nasabah digolongkan konstan, pihak bank dengan gampang menyalurkan pembiayaannya. Akan tetapi dengan melampirkan beberapa dokumen yang diwajibkan bagi calon nasabah yang hendak melakukan pembiayaan, diantaranya:

- a) Lampiran rekening koran enam bulan terbelakang bagi karyawan swasta dan ASN agar mengetahui keluar masuknya keuangan nasabah.
- b) Lampiran laporan keuangan perusahaan bagi karyawan swasta, agar mengetahui dan menganalisa laporan arus kas usaha nasabah.
- c) Lampiran *detail* slip gaji dan rekening gaji bagi ASN.
- d) Lampiran faktur pembelian barang bagi wiraswasta, dimana hal ini berguna bagi nasabah yang tidak mempunyai laporan keuangan dan tidak mempunyai rekening koran selama enam bulan terbelakang.

Kemudian hasil analisa dari peneliti berdasarkan wawancara dengan Bapak Bagus, menjelaskan bahwa dalam penilaian kemampuan nasabah yang dilakukan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo masih tergolong kurang sempurna dalam melakukan penilaian. Sebab dalam melakukan penilaian harus lebih teliti dan mencari tahu apakah nasabah mendapatkan pemasukan lain selain dari usaha ataupun gaji yang diperoleh. Hal tersebut mengantisipasi hal yang tidak memungkinkan dalam ketidاكلancaran dalam usaha yang dijalankan dan nantinya menjadi dampak pada kemampuan pembayaran nasabah.

### 3. *Capital* (Modal)

Prinsip *capital* merupakan penilaian untuk mengetahui berapa banyak modal nasabah dan di mana modal itu ditempatkan. Sumber pembiayaan dari nasabah terhadap usaha yang akan didanai oleh pihak bank serta evaluasi modal dilakukan dengan mengunjungi bisnis nasabah jika nasabah tersebut seorang pengusaha. Usaha nasabah harus telah beroperasi selama minimal dua tahun agar bank dapat mengevaluasi rasio keuangan berdasarkan performa bisnis selama dua tahun tersebut sebelum membuat proyeksi keuangan berikutnya. Bagi nasabah yang merupakan pegawai negeri atau swasta, bank memerlukan slip gaji tiga bulan terakhir, dan pembiayaan maksimum yang diberikan adalah 40% dari gaji bulanan.

Dalam konteks teori prinsip 5C 1S, KB Bank Syariah Sidoarjo akan melakukan analisis terhadap modal yang akan digunakan oleh nasabah untuk usahanya, serta jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah dan jumlah modal pembiayaan yang disediakan oleh bank.

Kemudian hasil analisa terkait capital, menjelaskan bahwa dalam penilaiannya KB Bank Syariah KC Sidoarjo sudah sangat baik dalam melakukan proses kegiatan analisis. Hal tersebut menunjukkan bahwa dengan mengantisipasi yang cukup dalam serta analisa yang sudah mencakup berbagai aspek, bukan hanya dari modal yang berhubungan dengan uang akan tetapi berhubungan dengan persediaan barang yang dimiliki oleh nasabah.

4. *Collateral* (Jaminan)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan narasumber dari pihak bank yaitu Bapak Bagus. Dalam prinsip *Collateral*, hal-hal yang harus diperhatikan dari barang yang digunakan sebagai jaminan adalah apakah barang tersebut *marketable* atau tidak, maksud dari *marketable* adalah apakah barang tersebut ketika dijual cepat mendapatkan pembeli atau mudah untuk ditransaksikan atau tidak. Selain itu, barang tersebut apakah kondisinya memenuhi syarat dan kriteria yang bagus untuk dijadikan jaminan, apakah barang tersebut juga berfungsi sesuai dengan fungsinya dan tentunya nilai barang tersebut harus melebihi jumlah pinjaman yang disediakan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo.

Menurut Refan Erdi, dalam menilai sebuah jaminan, terdapat dua aspek yang harus dipertimbangkan, yaitu aspek ekonomi dan aspek yuridis. Aspek ekonomi mencakup penilaian terhadap nilai barang yang dijadikan jaminan, sementara aspek yuridis berkaitan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar barang tersebut dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi.

Dalam aspek *collateral*, KB Bank Syariah KC Sidoarjo memiliki staf khusus yang bertugas menilai dan menaksir jaminan yang diajukan oleh nasabah. Jika dikaitkan dengan teori, evaluasi jaminan harus mempertimbangkan aspek utama yakni nilai ekonomis barang yang dijamin. Sehingga dalam hal ini KB Bank Syariah melakukan observasi langsung terhadap barang yang dijadikan jaminan untuk dilakukan taksasi. Setelah dilakukan taksasi jaminan, pihak bank menilai jaminan dengan berbagai aspek, seperti kondisi fisik jaminan, nilai jual jaminan, keabsahan dan legalitas dokumen jaminan, serta kepemilikan dokumen jaminan. Praktik aspek *collateral* telah ini selaras dengan teori penilaian *collateral* yang berlandaskan pada beberapa faktor utama, yang dikenal sebagai MAST, yaitu *marketability*, *ascertainability of value*, *stability of value*, *transferability*,

Lebih lanjut peneliti menyimpulkan bahwa KB Bank Syariah KC Sidoarjo sangat teliti dalam pengecekan barang jaminan nasabah, baik dari segi *market*, kelayakan, nilai ekonomis, dan aspek hukumnya apakah barang tersebut layak dijadikan jaminan sehingga tidak ada celah bagi nasabah untuk memanipulasi transaksi.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Terdapat beberapa faktor yang digunakan sebagai dasar penilaian oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo kepada nasabah dalam aspek *condition of economy* adalah meninjau apakah usaha atau bisnis nasabah tersebut bersifat *seasonal* atau tidak, yang artinya tinggi rendahnya pendapatan usaha nasabah apakah bergantung pada musim tertentu atau memang bisa bertahan dan tidak bergantung pada trend musiman. Selain itu, apabila nasabah yang mengajukan berstatus sebagai karyawan yang nantinya akan ditinjau oleh pihak bank ini adalah status kepegawaian nasabah apakah sebagai pegawai tetap atau tidak, maka aspek ini perlu dipertimbangkan oleh bank agar alur pembayaran angsuran dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan periode yang diperkenankan oleh kedua pihak.

Kondisi sekitar yang mempengaruhi usaha calon nasabah secara langsung maupun tidak langsung adalah fokus analisis bagi KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Usaha yang sangat bergantung pada kondisi tersebut akan mengambil risiko yang lebih besar dalam hal ini. Dapat dinilai bahwa memberikan pembiayaan kepada

calon nasabah dengan cara melihat kondisi pasar dan prospek mereka. Serta, melihat bagaimana bisnis berkembang dan melihat peluang pemasaran masyarakat untuk bisnis calon nasabah. Dari penjelasan tersebut, maka dapat dikemukakan bahwa kondisi ekonomi/pasar, prospek, dan peluas pemasaran usaha dapat menjadi pertimbangan dalam pemberian pembiayaan

6. *Sharia* (Syariah)

Dilakukannya analisis syariah guna memenuhi kepatuhan syariah oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Misalnya dalam pelaksanaan akad ketika merealisasi pembiayaan PPR dengan akad murabahah, apabila sesuai dengan kesepakatan awal dimana KB Bank Syariah tidak akan memberi penalty. Atau dalam kasus lain, nasabah yang mengajukan pembiayaan diberi margin yang sesuai kesepakatan bersama.

Prinsip syariah juga digunakan di KB Bank Syariah KC Sidoarjo untuk memastikan bidang usaha calon nasabah yang meminta pembiayaan murabahah tidak bertentangan dengan syariah dan bahwa kebutuhan pembiayaan tersebut sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah. KB Bank Syariah hanya membiayai barang yang halal dari segi objek dan sifatnya. Dalam hal ini, pembiayaan PPR tidak dapat dikabulkan jika terdapat hal-hal yang secara agama dilarang, seperti pembangunan club, pabrik miras, dan sebagainya. Produk yang diberikan untuk pembiayaan harus sesuai dengan DSN MUI dan berdasarkan fatwa. Ini karena produk tersebut telah dipilih oleh komite syariah dalam perbankan syariah atau MUI sebelum diberikan. Nilai ditingkatkan melalui pembiayaan murabahah KB Bank Syariah KC Sidoarjo melalui prinsip 1S. Maka, bisa disimpulkan bahwa KB Bank Syariah telah menggunakan prinsip syariah.

## **KESIMPULAN**

Kesimpulan Hasil penelitian dan wawancara oleh pihak bank yang sudah kita lakukan dan hasil analisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5c 1s dalam pembiayaan pemilikan rumah (studi pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo). Dimana salah satu pengembangan produk pembiayaan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo adalah pembiayaan rumah, atau yang kerap diketahui dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (dalam penelitian ini disebut iB Kepemilikan Rumah). iB kepemilikan rumah bertujuan untuk memberikan pembiayaan kepada individu untuk pemenuhan sebagian atau seluruh kebutuhannya akan sebuah rumah (tempat tinggal) dengan mengoptimalkan prinsip 5C1S (Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditions, Sharia) dimana proses pengajuan pembiayaan menjadi poin utama untuk menentukan nasabah tersebut diterima atau tidaknya terhadap pembiayaan PPR.

Dengan adanya kehadiran pembiayaan PPR KB Bank Syariah menjadikan prefensi produk dan layanan perbankan syariah yang dirasa berefek antusias oleh masyarakat. iB kepemilikan rumah merupakan pembiayaan yang dipersembahkan oleh bank untuk pembelanjaan atau renovasi tempat tinggal, pembelian rumah susun atau apartemen, ruko dan lainnya. Pembiayaan ini mempunyai fungsi menolong orang untuk mempunyai hunian dan membangun atau merenovasi hunian dari nasabah pembiayaan.

Dalam transaksi yang dilakukan oleh Nasabah untuk mengajukan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo, terdapat prosedur yang harus dipenuhi dan dipahami oleh nasabah sebelum melakukan kesepakatan tersebut. Prosedur ini berisi beberapa aspek, seperti Ringkasan produk yang digunakan (akad) dalam transaksi, syarat dan ketentuan, dan beberapa catatan penting yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pengajuan PPR. Beserta penjelasan terkait mekanisme cara pengajuan pembiayaan PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo.

Kemudian prinsip 5C 1S dimana penerapannya oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo menjadi seperangkat alat penilaian untuk menentukan pantas atau tidaknya nasabah dalam menerima pembiayaan. Hal tersebut berguna untuk menjaga kesehatan keuangan bank. Analisis kelayakan nasabah dengan prinsip 5C 1S telah menjadi tugas penting bagi KB Bank Syariah KC

Sidoarjo dalam menilai kelayakan permohonan pembiayaan yang telah diajukan. KB Bank Syariah KC Sidoarjo dalam praktek penerapan prinsip 5C1S dalam menentukan layak tidaknya nasabah sebelum penyaluran pembiayaan telah sejalan dengan teori yang telah ada.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aji, S. H. (2018). *Pengembangan Aplikasi Layanan Pesan Instan Whatsapp Sebagai Sumber Belajar Mandiri Untuk Meningkatkan Motivasi Dan Hasil Belajar Fisika Materi Pokok Efek Rumah Kaca Peserta Didik Kelas Xi Sma N 1 Purwokerto*. Yogyakarta: Lumbung Pustaka UNY.
- Benthley, Y., S. H., & S. A. (2012). Design and evaluation of student-focused E - Learning. *Electronic Journal of E-Learning*, 1 - 12.
- Hilmy Zhafira, N. H., Ertika, Y., & Chairiyaton. (2020). Persepsi Mahasiswa Terhadap Perkuliahan Daring Sebagai Sarana Pembelajaran Selama Masa Karantina Covid 19. *Jurnal Bisnis dan Kajian Strategi Manajemen*, 37 - 45.
- Husamah. (2014). *Pembelajaran Bauran (Blended Learning): Terampil Memadukan Keunggulan Pembelajaran Face to Face, E - Learning offline - online, dan Mobile Learning*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Kemendikbud. (2020, Maret 24). <https://pusdiklat.kemdikbud.go.id/surat-edaran-mendikbud-no-4-tahun-2020-tentang-pelaksanaan-kebijakan-pendidikan-dalam-masa-darurat-penyebaran-corona-virus-disease-covid-1-9/>. Retrieved Juli 20, 2020, from <https://pusdiklat.kemdikbud.go.id:https://pusdiklat.kemdikbud.go.id/surat-edaran-mendikbud-no-4-tahun-2020-tentang-pelaksanaan-kebijakan-pendidikan-dalam-masa-darurat-penyebaran-corona-virus-disease-covid-1-9/>
- Sukmadinata, N. S. (2015). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Wardani, K., Rahayu, A., & Masjid, A. A. (2018). Persepsi Mahasiswa PGSD Terhadap Bahan Ajar E-Learning Mata Kuliah Media Pembelajaran. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Humaniora*, 9 - 14.
- The list of references (at least the last 10 years) is sorted alphabetically and arranged systematically in the APA style as shown in the example below:
- Aji, S. H. (2018). *Pengembangan Aplikasi Layanan Pesan Instan Whatsapp Sebagai Sumber Belajar Mandiri Untuk Meningkatkan Motivasi Dan Hasil Belajar Fisika Materi Pokok Efek Rumah Kaca Peserta Didik Kelas Xi Sma N 1 Purwokerto*. Yogyakarta: Lumbung Pustaka UNY.
- Benthley, Y., S. H., & S. A. (2012). Design and evaluation of student-focused E - Learning. *Electronic Journal of E-Learning*, 1 - 12.
- Hilmy Zhafira, N. H., Ertika, Y., & Chairiyaton. (2020). Persepsi Mahasiswa Terhadap Perkuliahan Daring Sebagai Sarana Pembelajaran Selama Masa Karantina Covid 19. *Jurnal Bisnis dan Kajian Strategi Manajemen*, 37 - 45.
- Husamah. (2014). *Pembelajaran Bauran (Blended Learning): Terampil Memadukan Keunggulan Pembelajaran Face to Face, E - Learning offline - online, dan Mobile Learning*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Kemendikbud. (2020, Maret 24). <https://pusdiklat.kemdikbud.go.id/surat-edaran-mendikbud-no-4-tahun-2020-tentang-pelaksanaan-kebijakan-pendidikan-dalam-masa-darurat-penyebaran-corona-virus-disease-covid-1-9/>. Retrieved Juli 20, 2020, from <https://pusdiklat.kemdikbud.go.id:https://pusdiklat.kemdikbud.go.id/surat-edaran-mendikbud-no-4-tahun-2020-tentang-pelaksanaan-kebijakan-pendidikan-dalam-masa-darurat-penyebaran-corona-virus-disease-covid-1-9/>
- Sukmadinata, N. S. (2015). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Wardani, K., Rahayu, A., & Masjid, A. A. (2018). Persepsi Mahasiswa PGSD Terhadap Bahan Ajar E-Learning Mata Kuliah Media Pembelajaran. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Humaniora*, 9 - 14.