

Analisis Pembiayaan Murabahah Bank X Cabang Syariah Surabaya

Diah Krisnaningsih¹⁾, Imam Fauji²⁾, Masruchin³⁾, Dwi Maulidiyah⁴⁾, Tsuroyya Putri Saadah⁵⁾

^{1,2,3,4,5} Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

*Email korespondensi: diah.krisnaningsih@umsida.ac.id

Abstract

Murabahah financing is the highest financing in Islamic banking in Indonesia, reaching Rp.185,828 M financing of the total sharia banking financing of Rp.393,535 M financing or covering 47.2% with growth that continues to increase steadily from year to year despite the 2019 covid pandemic. 19 hit Indonesia but did not affect the growth of murabahah financing. The growth in financing is an indication of good growth in the Islamic banking business because the largest income for Islamic banking comes from financing, but it must also have good risk mitigation to maintain the health of the bank. Risk mitigation is carried out from the beginning before financing is carried out until the financing is paid off by the customer, one of which is by applying the principle of prudence in providing financing and analysis of effective murabahah financing. The financing analysis instrument consists of 5 C financing analysis and the application of murabahah financing analysis is very helpful for analysts and leaders in providing recommendations for financing decisions for prospective customers. 5 C financing analysis instruments (Character, Capacity, Capital, Condition and Collateral).

Keywords : Murabaha Financing, Murabahah Financing Analysis, 5 C Analysis

Saran sitasi: Krisnaningsih, D., Fauji, I., Masruchin., Maulidiyah, D., & Saadah, T. P. (2022). Analisis Pembiayaan Murabahah Bank X Cabang Syariah Surabaya. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3032-3046. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.5494>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.5494>

1. PENDAHULUAN

Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengalami pertumbuhan dari tahun ke tahun namun tahun 2021 mengalami penurunan. Berdasarkan data statistic Perbankan Syariah tahun 2020, jumlah Bank Umum Syariah 14 BUS dengan 2034 kantor namun data September 2021 turun menjadi 12 BUS dengan jumlah kantor sebanyak 2028 kantor sedangkan Unit Usaha Syariah tahun 2020 sebanyak 20 UUS dengan 392 kantor dan September 2021 naik menjadi 21 UUS dengan 409 kantor. Pertumbuhan jumlah kantor dari Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dari tahun 2016 hingga 2020 rata-rata mencapai 45% tiap tahunnya dimana tahun 2016 sejumlah 2567 kantor dan meningkat ditahun 2017 menjadi 2624 kantor hingga di tahun 2020 menjadi 2964 kantor namun data September 2021 menurun sebanyak 527 kantor atau sekitar 5,6% menjadi 2437 kantor (SPS, 2016-2021).

Seiring tumbuhnya BUS dan UUS maka pertumbuhan jumlah pendanaan dan pembiayaan terutama pembiayaan dengan akad murabahah meningkat dari tahun ke tahun hingga tahun 2021. Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan tertinggi dalam perbankan syariah di Indonesia yaitu mencapai Rp. 185.828 M dari total keseluruhan pembiayaan perbankan syariah sebanyak Rp. 393.535 M atau mencakup 47,2% dengan pertumbuhan yang terus meningkat stabil dari tahun ke tahun meskipun ditahun 2019 pandemi covid 19 melanda Indonesia namun tidak mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan murabahah. Pertumbuhan pembiayaan murabahah mencapai rata-rata 12,25 % dari tahun ke tahun mulai tahun 2016 hingga September 2021 tumbuh stabil yaitu sebanyak Rp.139.575 M tahun 2016 dan tahun 2021 sebanyak Rp.185.828 M.(SPS, 2016-2021).

Tabel 1.

Tabel Jumlah pembiayaan Murabahah Bank Umum Syariah dan UUS (dln M)

Keterangan	2016	2017	2018	2019	2020	September 2021
Pembiayaan Murabahah	139.575	150.352	154.852	160.687	174.323	185.828

Pertumbuhan pembiayaan merupakan indikasi pertumbuhan bisnis perbankan syariah yang baik karena pendapatan terbesar perbankan syariah berasal dari pembiayaan namun tetap harus memiliki mitigasi resiko yang baik pula untuk menjaga kesehatan bank. Kesehatan bank dinilai sebagai kemampuan suatu bank dalam melakukan kegiatan operasional perbankan secara normal dan mampu memenuhi semua kewajibannya dengan baik, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Otoritas Keuangan Syariah (OJK) sebagai lembaga yang berwenang dalam pengawasan kesehatan bank di Indonesia mewajibkan tiap bank melakukan penilaian sendiri (self assessment) secara berkala terhadap tingkat kesehatannya dan mengambil langkah-langkah perbaikan secara efektif dengan menggunakan beberapa pendekatan.(Rizal & Humaidi, 2021)

Salah satu pendekatan dalam penilaian sendiri (self assessment) yaitu pendekatan risiko atau biasa disebut Risk Based Bank Rating (RBBR) dengan salah satu metodenya yaitu Risk Profile yang diukur dengan indikator Non Performing Financing (NPF). NPF merupakan pembiayaan yang sedang mengalami kemacetan dalam pelunasannya yang terjadi karena faktor yang disengaja ataupun faktor yang tidak disengaja.(Rizal & Rofiqo, 2020) Kriteria NPF yang sehat yaitu <5%. NPF merupakan salah satu permasalahan terbesar bagi perbankan karena NPF merupakan penyebab utama kegagalan bank.(Hennie Van Greuning, 2011) Semakin kecil NPF maka tingkat kesehatan bank syariah semakin baik. Data statistic menunjukkan bahwa NPF BUS dan UUS mulai tahun 2018 hingga September 2021 dalam kriteria sehat dengan prosentase yang selalu menurun meskipun naik di akhir tahun 2021 sebanya 0,06% namun masih dalam kriteria sehat.

Tabel.2.

Data NPF BUS dan UUS tahun 2018 – September 2021

Keterangan	2018	2019	2020	September 2021
NPF BUS & UUS	3,26 %	3,23%	3,13%	3,19%

Secara umum perbankan akan menghadapi beberapa risiko yaitu risiko kredit (risiko pembiayaan), likuiditas, pasar, operasional, hukum, reputasi, strategik dan kepatuhan. Risiko pembiayaan yang dihadapi oleh perbankan syariah merupakan salah satu risiko yang perlu dikelola secara tepat karena kesalahan dalam pengelolaan risiko

pembiayaan dapat berakibat fatal pada peningkatan NPF (Non Performing Financing).(Sri Mulyani, 2020) Berbagai upaya dilakukan bank syariah secara berkesinambungan untuk meningkatkan pembiayaan dan meminimalisir resiko kemacetan, diantaranya dengan menerapkan sistem manajemen resiko pembiayaan dengan baik yaitu pemberian pembiayaan sesuai prosedur dan prinsip kehati-hatian, serta menerapkan analisis 5C(Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral).(Sri Mulyani, 2020)

Prinsip kehati-hatian ini merupakan prinsip penting dalam pengelolaan sistem perbankan karena operasional bank cenderung dengan risiko yang diatur didalam pasal 2 Undang– Undang Perbankan.(Guntara & Griadhi, 2019) Dalam Pasal 8 Undang– Undang Perbankan menyatakan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi hutang dan wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.(Wardani, P. D. K., Rudy, D. Gde., Wiryawan, 2013)

Analisis 5 C merupakan instrument penting dalam meminimalisir resiko sebelum pembiayaan diberikan. Dengan adanya instrument dan indicator yang jelas, tepat ,lengkap, terukur akan menghasilkan rekomendasi keputusan pembiayaan yang tepat dan cepat sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah. Proses analisis yang cepat membantu kinerja pembiayaan bank dan nasabah yaitu kinerja pembiayaan semakin efektif dan efisien waktunya dalam proses analisa hingga pencairan atau pemberian pembiayaan sehingga pelayanan pembiayaan pada nasabahpun lebih cepat dan bank memiliki daya saing tersendiri dibandingkan bank lainya. yang cepat pula bagi nasabah tentunya dengan tingkat resiko yang minim.

Hal ini menjadikan pentingnya memiliki instrument atau indicator dan perangkat analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan yang terstruktur, jelas, tepat, terukur, kompleks, objektif dan real sesuai dengan kondisi calon nasabah untuk menghasilkan rekomendasi kebutuhan pembiayaan yang efektif sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah dan efisien yaitu waktu analisa yang cepat dan tepat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Sugiyono (Sugiyono, 2016) metode deskriptif kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan pada filsafat postpositivisme digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci teknik pengumpulan data dilakukan secara trigulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Penelitian deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan, melukiskan, menerangkan, menjelaskan dan menjawab secara lebih rinci permasalahan yang akan diteliti dengan mempelajari semaksimal mungkin seorang individu, suatu kelompok atau suatu kejadian. Dalam penelitian kualitatif, manusia merupakan instrumen penelitian dan hasil penulisannya berupakata-kata atau pernyataan yang sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi terkait aplikasi analisis pembiayaan murabahah pada Bank Jatim Syariah. Untuk tahap observasi, peneliti terlibat langsung dalam pelaksanaan analisis pembiayaan murabahah pada Bank Jatim Syariah agar memahami instrument dan alur analisis pembiayaan murabahah tersebut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pembahasan

Analisa pembiayaan merupakan unsur yang penting sebelum pembiayaan diberikan pada nasabah. Instrumen dan alat analisa yang efektif dan efisien menjadi kunci pembiayaan yang baik artinya pembayaran angsuran pembiayaan berjalan lancar tanpa tunggakan hingga jatuh tempo pembiayaan selesai karena pertanda bahwa analisis pembiayaan sesuai dengan kemampuan 5 C dan kebutuhan nasabah.

Kemampuan calon nasabah dinilai berdasarkan 5 C yaitu *Character* (Karakter), *Capacity* (Kemampuan membayar angsuran), *Capital* (penyertaan modal dari calon nasabah), *Collateral* (Jaminan atau agunan pembiayaan) dan *Condition of economy* (Kondisi kestabilan ekonomi calon nasabah yang dilihat berdasarkan sumber penghasilannya). Pembiayaan juga

harus diberikan sesuai dengan kebutuhan pembiayaan calon nasabah yaitu pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan calon nasabah, tidak kurang dan tidak lebih.

Perangkat analisa pembiayaan murabahah yang digunakan Bank X Cabang Syariah Surabaya Darmo berupa Excel 2007. Aplikasi analisa tersebut meliputi:

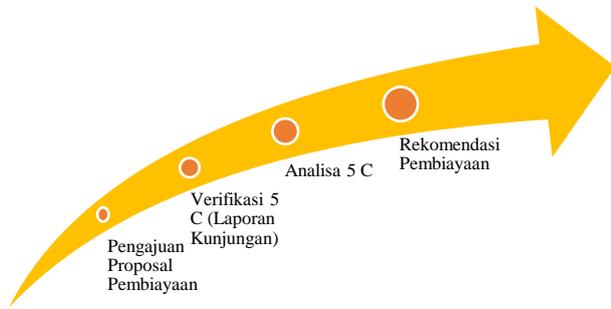
- a. Form pengajuan pembiayaan yang berisi 5 C
- b. Laporan verifikasi analisis atas penilaian kemampuan 5C
- c. Laporan analisa 5 C calon nasabah beserta pasangan
- d. Rekomendasi pembiayaan murabahah oleh analis
- e. Keputusan pembiayaan murabahah oleh manajer/penyelia pembiayaan dan pimpinan cabang

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan konsumtif dengan akad jual beli. Pembiayaan murabahah di Bank X Cabang Syariah Surabaya mencapai kurang lebih 70% dibandingkan skema pembiayaan lainnya yaitu pembiayaan produktif seperti modal kerja dan investasi sehingga penting sekali untuk memiliki instrument dan alat analisis yang efektif dan efisien untuk meningkatkan kinerja pembiayaan murabahah tersebut.

Produk pembiayaan murabahah yang ada di bank syariah dihadirkan dalam bentuk modal kerja, pembangunan atau perenovasian rumah, modal kerja (pengadaan barang untuk modal kerja), dan lain-lain. Pembiayaan menggunakan akad murabahah dilakukan dengan hanya sekali putus. Artinya, akad hanya dilakukan sebanyak satu kali untuk satu barang. (Hakim & Anwar, 2018) Skim pembiayaan murabahah pada bank jatim syariah yaitu pembelian rumah baru, pembelian rumah lama, dan pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah calon nasabah.

Proses analisa pembiayaan murabahah di Bank X cabang Syariah Surabaya dilakukan dalam beberapa tahap yang digambarkan dalam bagan yaitu :

- a. Pengajuan Proposal Pembiayaan
- b. Verifikasi 5 C (Laporan Kunjungan)
- c. Analisa 5 C
- d. Rekomendasi Pembiayaan
- e. Keputusan Pembiayaan



Gambar 1. Tahapan Analisa Pembiayaan Murabahah

3.1.1. Pengajuan proposal

Pengajuan proposal ini berupa pengisian form pengajuan yang diberikan analisis pada calon nasabah yang berisi permohonan pembiayaan secara tertulis yang bertujuan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank. Proposal ini harus dilampiri dengan dokumen sesuai persyaratan pembiayaan. (Arifin, 2006)

Form pengajuan yang sudah terisi sempurna wajib diserahkan pada analisis bank beserta dokumen persyaratan pembiayaan asli dan dokumen salinan (*hardcopy* maupun *softcopy*) untuk di lihat kebenaran data document tersebut kemudian dokumen Salinan sebagai arsip bank.

Form Pengajuan dan dokumen persyaratan pembiayaan yang harus diserahkan pada bank meliputi :

3.1.1.1. *Character* (Karakter Nasabah)

Penilaian terhadap *character* adalah penilaian menyangkut watak, sifat calon nasabah yang akan diberi pembiayaan. Penilaian ini bertujuan agar pihak bank mengetahui tujuan baik yang dimiliki oleh calon nasabah pada saat mengajukan pembiayaan. (Lailiyah & Hukum, n.d.) Data yang diminta oleh Bank X Syariah cabang Surabaya sebagai berikut:

- a. Data pribadi calon nasabah beserta pasangan
Data pribadi calon nasabah ini berdasarkan data yang ada pada Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Keluarga atau Paspor (jika warga negara asing) berupa nama lengkap, tempat, tanggal lahir, alamat rumah, alamat rumah tinggal atau rumah kontrak atau kos, nomor KTP. Data pribadi lainnya berupa status kepemilikan rumah, alamat email, status perkawinan (belum menikah, menikah, cerai mati, janda atau duda), pendidikan terakhir (SD, SMP, SMA/SMK, Sarjana, Magister, Doktor), nama gadis ibu kandung (nama lengkap ibu kandung nasabah), dan data diri keluarga dekat yang dapat memberikan informasi

terkait calon calon nasabah juga berkaitan dengan aktivitas penagihan jika calon nasabah menunggak bayar.

Dokumen yang harus diserahkan meliputi KTP (Kartu Tanda Penduduk) calon nasabah dan pasangan, surat nikah atau cerai (bila bercerai) atau surat keterangan belum menikah, surat keterangan ganti nama diperuntukkan bagi warga negara Indonesia keturunan,

- b. Data keluarga nasabah
Data keluarga berisi tentang informasi pribadi keluarga calon nasabah yaitu data pribadi istri atau suami calon nasabah berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) berupa nomor KTP, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, jumlah tanggungan (anak atau tanggungan keluarga), tempat istri bekerja.
- c. Hubungan Bank Syariah.
Khusus untuk calon nasabah yang sebelumnya sudah memiliki hubungan dengan bank syariah mencantumkan tahun sejak kapan menjadi calon nasabah dan jenis rekening yang digunakan (giro, tabungan, deposito, pembiayaan, dan lainnya)

3.1.1.2. *Capacity* (Kemampuan calon nasabah membayar angsuran)

Penilaian *Capacity* adalah penilaian, terkait kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. (Lailiyah & Hukum, n.d.) Dalam hal ini pihak bank akan menilai kemampuan terkait usaha yang dimiliki dan manajemen usaha yang dilakukan oleh calon nasabah.

Data yang berkaitan dengan *capacity* yang harus dilengkapi oleh calon nasabah Bank Jatim Syariah cabang Surabaya sebagai berikut :

- a. Data pekerjaan calon nasabah dan istri/suami
- b. Data pekerjaan calon nasabah dan pasangan apabila bekerja sebagai karyawan tetap meliputi:
 - c. Nama perusahaan tempat bekerja
 - d. Bidang usaha atau jenis usaha
 - e. Jabatan yang diampu saat ini
 - f. Departemen atau bagian tempat bekerja
 - g. Tahun mulai bekerja
 - h. Lama bekerja,
 - i. Total tahun masa bekerja
 - j. Usia MPP (masa persiapan pensiun) yang berlaku di perusahaan yaitu 1 tahun sebelum pensiun sebagai jangka waktu maksimal pembiayaan
 - k. Usia pensiun yang berlaku di perusahaan,
 - l. Nama atasan langsung

- m. Jabatan atasan langsung
- n. Nomor telepon kantor atasan langsung
- o. Jenis pekerjaan calon nasabah (pegawai negeri, swasta, lainnya)
- p. Alamat lengkap perusahaan tempat bekerja dengan menyertakan kode pos
- q. Nomor telepon perusahaan.
- r. Pengalaman bekerja di tempat lain

Dokumen yang harus diserahkan pada bank berkaitan dengan penilaian *Capacity* meliputi:

- a. Surat keterangan pegawai tetap atau surat pengangkatan pegawai tetap
- b. Rekening koran atau tabungan maksimal 3 bulan terakhir
- c. Nomor pokok wajib pajak (bagi calon nasabah dengan permohonan pembiayaan dibawah 50 juta tidak perlu melampirkan NPWP),
- d. Slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan
- e. Surat keterangan lama bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan
- f. SPT pajak satu tahun terakhir,
- g. Neraca laba rugi atau informasi keuangan terakhir, ijin-ijin usaha, yaitu TDP (tanda daftar perusahaan) (bila wirausaha)
- h. SIUP (surat izin usaha perdagangan), ijin-ijin praktek profesi, dokumen kepemilikan agunan.(Bila wirausaha)
- i. Kondisi keuangan calon nasabah yang berisi informasi tentang :

3.1.1.3. Aktiva (kekayaan)

Aktiva kekayaan ini berupa aktiva lancar (rekening tabungan, giro, deposito) beserta nilai nya. Kepemilikan tanah dan bangunan berisi tentang informasi lokasi, luas, nama kepemilikan, juga menyertakan nilai berupa harga tanah atau bangunan. Data kendaraan yang dimiliki oleh calon nasabah dengan menyertakan Jenis atau merek kendaraan, tahun pembuatan kendaraan, nama kepemilikan kendaraan, dan nilai berupa harga kendaraan.

- a. Hutang atau pinjaman.
Tata cara pengisian pada form hutang atau pinjaman ini, calon nasabah harus mencantumkan jenis pinjaman (termasuk kartu kredit), limit pinjaman, jangka waktu pinjaman, sisa hutang atau pinjaman, nama kreditur, agunan yang disertakan.
- b. Sumber dana calon nasabah.
Sumber dana calon nasabah adalah sumber penghasilan keluarga, status sumber penghasilan,

jumlah penghasilan tersebut dan apakah ada sumber penghasilan tambahan lainnya calon nasabah dan pasangan, jika ada maka menyertakan bukti agar pihak bank dapat memverifikasinya).

3.1.1.4. Capital (Penyertaan modal)

Penilaian terhadap *capital* adalah penilaian yang dilakukan oleh bank yang bertujuan untuk mengetahui banyaknya modal yang dimiliki calon nasabah dalam usahanya. Semakin banyak modal yang dimiliki oleh calon nasabah dalam usahanya maka pihak bank akan memberikan nilai tambah terhadap calon nasabah.

Penilaian *Capital* dalam pembiayaan murabahah berupa penyertaan modal calon nasabah. Calon nasabah harus memenuhi kriteria minimum penyertaan modal yang ditentukan oleh bank syariah atau umumnya disebut muka atau urbun yang diserahkan calon nasabah pada penjual rumah atau penjual bahan bangunan atau developer. Penyertaan modal yang disyaratkan pada calon nasabah Bank Jatim Syariah yaitu sebesar 30% dari Harga Jual Rumah atau RAB (Rencana Anggaran Biaya)

Form pembiayaan yang harus diisi oleh calon nasabah berkaitan dengan *Capital* yaitu tujuan penggunaan pembiayaan murabahah (digunakan untuk membeli rumah baru atau lama, pembangunan dan renovasi bangunan), jumlah pembiayaan (maksimal pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan), harga jual rumah (menyertakan uang muka).

3.1.1.5. Collateral (Jaminan atau Agunan)

Penilaian terhadap *collateral* adalah penilaian yang dilakukan oleh pihak bank guna mengetahui kondisi jaminan yang akan diserahkan calon nasabah kepada pihak bank.(Pandi, 2010)

Data yang harus diisi calon nasabah berkaitan dengan penilaian agunan ini sebagai berikut:

Data Agunan atau Objek yang dibiayai

Data agunan atau objek yang akan dibiayai oleh pihak bank berisi informasi tentang jenis agunan (rumah atau ruko atau rukan), status agunan (status kepemilikan agunan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Milik atau sertifikat induk apabila melakukan transaksi dengan developer atau pengembang yang bekerjasama dengan pihak bank, hak milik atas satuan rumah susun diatas hak milik), nomor hak beserta nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB), nama pemilik agunan beserta luas agunan,

tanggal berakhir hak beserta harga agunan, dan lokasi agunan.

Dokumen yang berkaitan dengan penilaian *Collateral* yaitu jika agunan berupa rumah baru atau lama maka calon calon nasabah harus melampirkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Pajak Bumi dan Bangunan. Khusus untuk pembelian rumah dari developer yang telah bekerja sama dengan pihak bank cukup menyerahkan surat pesanan pembelian. Calon nasabah pembiayaan renovasi rumah harus menyerahkan RAB (Rencana Anggaran Biaya) berisi kebutuhan dan harga material bangunan.

3.1.2. Verifikasi/Penyelidikan Berkas Pembiayaan

Verifikasi pembiayaan ini bertujuan untuk memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan berkaitan dengan kelengkapan persyaratan dan kebenaran dokumen calon nasabah. (Arifin, 2006) Analis harus melakukan verifikasi berkas dengan cara observasi yaitu kunjungan dan wawancara langsung dengan nasabah beserta istri berkaitan dengan persyaratan dokumen pembiayaan. Verifikasi selanjutnya yaitu tempat tinggal dan tempat kerja calon nasabah dan pasangan serta jaminan yang akan diagunkan di bank.

Verifikasi analis tersebut dilakukan dengan cara *on the spot* (OTS) yaitu kunjungan langsung dengan syarat minimal 1 analis dan 1 (penyelia pembiayaan) sesuai dengan limit atau nominal pembiayaan jika nominal pembiayaan \geq 1 M maka harus dengan Pimpinan Cabang juga. Hasil Verifikasi kemudian dilaporkan dalam bentuk laporan kunjungan berupa *excel*. Adanya syarat minimal 1 analis dan 1 manajer dimaksudnya untuk pengawasan atas kebenaran data yang diverifikasi oleh analis. Sesuai dengan pernyataan penyelia pembiayaan an Eka yaitu :

“OTS harus dilakukan oleh minimal 1 orang analis dan 1 penyelia pembiayaan disesuaikan dengan limit pembiayaan. Jika limit pembiayaan \geq Rp. 1 milyar maka harus dengan Pimpinan Cabang untuk menunjang kevalidan data dan untuk control pengawasan jalanya OTS dalam upaya mengurangi resiko kesalahan verifikasi data. Analis kemudian membuat laporan OTS dan di tandatangani oleh pihak yang melaksanakan OTS tersebut.”

Verifikasi analis berkaitan dengan penilaian 5 C sebagai berikut:

3.1.2.1. Verifikasi Karakter

Verifikasi karakter calon nasabah ini dilakukan dengan menganalisa data identitas pribadi dan informasi umum terkait data diri pribadi nasabah berupa identitas calon nasabah dan informasi umum. Identitas nasabah ini berkaitan dengan data pribadi calon nasabah dan keluarga. Informasi umum terkait pengetahuan tentang pembiayaan murabahah, kesanggupan membayar, kemauan membayar, dan syarat ketentuan pembiayaan.

a. Identitas calon nasabah

Verifikasi tentang identitas pemohon berkaitan data pribadi pemohon, beserta keluarga dan kesesuaiannya dengan dokumen yang diserahkan calon nasabah pada bank meliputi:

- 1) Apakah wajah calon nasabah sesuai dengan foto dan KTP?
- 2) Apakah nama calon nasabah sesuai dengan Kartu Keluarga dan KTP?
- 3) Apakah alamat calon nasabah sesuai KTP dan form pengajuan?
- 4) Apakah tanda tangan calon nasabah sesuai dengan KTP dan form pengajuan?
- 5) Apakah jumlah tanggungan calon nasabah sesuai dengan data form pengajuan?

b. Informasi umum

Pada informasi umum ini analis akan memastikan apakah suami atau istri calon nasabah telah menyepakati mengambil pembiayaan, apakah calon nasabah telah melihat rumah yang akan dibeli dan apakah calon nasabah telah melunasi uang muka dari agunan.

3.1.2.2. Verifikasi Capacity (Kemampuan membayar pembiayaan)

Verifikasi capacity atau kemampuan membayar berdasarkan kemampuan membayar nasabah dilihat dari sumber penghasilan calon nasabah dan pasangan yang berasal dari pekerjaan, wirausaha atau profesi dan status pekerjaan (pekerja tetap, pekerja dalam masa percobaan, *freelance* atau *outsourcing*. Kemampuan membayar juga dianalisa berdasarkan pengalaman pembiayaan yang sudah lunas maupun sedang berjalan. Kemampuan membayar dianalisa berdasarkan :

Jenis sumber penghasilan calon nasabah

Jenis sumber penghasilan adalah dana yang digunakan untuk membayar pembiayaan sampai jatuh tempo pembiayaan yang berasal dari penghasilan calon nasabah beserta pasangan. Jenis sumber penghasilan ini dibagi menjadi 3 yaitu pekerja/pegawai, wirausaha dan profesi.

Jenis sumber penghasilan yang berasal dari pekerjaan sebagai pegawai diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Pegawai pemerintahan

Pegawai pemerintahan adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat untuk menjadi bagian aparat pemerintahan. (Mitha Ananda Putri & Yusa, 2016) Orang yang ditetapkan sebagai pegawai dan digaji oleh pemerintah meliputi PNS, BUMN, TNI.

b. Pegawai swasta familiar

Pegawai swasta familiar yaitu orang yang bekerja di perusahaan bukan milik negara atau pemerintah baik swasta nasional maupun swasta asing namun sudah berdiri di Indonesia dengan skala industri besar. Industri besar adalah industri yang memiliki ciri-ciri jumlah pegawai yang banyak, system kerja yang sudah sangat tertata atau teratur dan memiliki kemampuan pemasaran berskala nasional maupun internasional. (KHOIRUL, 2020)

c. Pegawai Swasta Non Familiar

Pegawai swasta non familiar yaitu orang yang bekerja di perusahaan bukan milik negara atau pemerintah baik swasta nasional maupun swasta asing namun skala industri kecil. Industri kecil adalah industri yang memiliki investasi usaha sebesar Rp. 200.000.000. investasi tersebut belum termasuk bangunan tempat usaha. (MTSL Tobing, 1999)

Verifikasi yang dilakukan analisis berkaitan dengan kemampuan membayar calon nasabah beserta pasangan yaitu kesesuaian data atas :

- a. Surat Pengangkatan Pegawai Tetap yaitu surat yang menunjukkan bahwa calon nasabah adalah pegawai tetap bukan dalam masa percobaan maupun pegawai kontrak. Menurut peraturan Bank X Cabang Syariah Darmo, calon nasabah yang diberikan pembiayaan hanya yang berstatus pegawai tetap.
- b. Masa kerja pemohon yaitu masa kerja calon nasabah bekerja di perusahaan tersebut
- c. Total masa kerja yaitu keseluruhan waktu bekerja calon nasabah dari awal bekerja hingga waktu berjalan.
- d. Mulai bekerja yaitu tanggal berlakunya mulai bekerja
- e. Alamat instansi tempat bekerja yaitu kantor tempat bekerja calon nasabah beserta pasangan

f. Usia MPP (Masa Persiapan Pensiun) yaitu 1 tahun sebelum masa pension calon nasabah beserta istri contoh usia pension 56 th maka MPP 55 th.

g. Jabatan pemohon yaitu jabatan terakhir calon nasabah beserta pasangan.

h. Jumlah Penghasilan yaitu jumlah penghasilan yang diterima setiap bulan (*take home pay*) Slip gaji 3 bulan terakhir yaitu surta ketengan gaji 3 bulan terakhir yang dikeluarkan instansi tempat bekerja

i. Payroll gaji (rekening penggajian) yaitu rekening bank yang digunakan untuk pembayaran gaji tiap bulan. Pinjaman calon nasabah yang diketahui oleh kantor yaitu pembiayaan yang dikoordinasi oleh instansi perusahaan seperti koperasi tempat bekerja, pembiayaan payroll bank oleh bendahara, dst.

j. Surat pendirian usaha (Swasta Non Familiar) yaitu surat pendirian perusahaan seperti akte pendirian PT, CV yang sudah di akte notaris.

k. NPWP (Swasta Non Familiar) yaitu nomor pokok wajib pajak calon nasabah beserta pasangan.

Verifikasi yang dilakukan analisis jika calon nasabah seorang wirausaha meliputi:

a. Surat Izin Usaha seperti NIB (Nomor Induk Berusaha)

b. Akta pendirian usaha seperti Usaha Dagang (UD), Commanditaire Vionootschap (CV), Perseroan Terbatas (PT)

c. Bidang usaha

d. Data Supplier tempat calon nasabah membeli bahan minimal 3 supplier

e. Data pembeli tetap (pelanggan tetap atau pelanggan royal)

f. Data rekening tabungan usaha atau aktif selama minimal 3 bulan

g. Data pembelian dan penjualan minimal 3 bulan berupa nota pembelian dan penjualan. Untuk mengetahui rata-rata penghasilan nasabah baik omset maupun laba tiap bulan

h. Data asset yang dimiliki oleh calon nasabah

i. Jumlah karyawan yang dimiliki calon nasabah

j. Lama berdirinya usaha calon nasabah

k. SPT PPh 21 1 tahun terakhir

l. Laporan keuangan berupa Neraca 1 tahun terakhir

Laporan verifikasi untuk wirausaha membutuhkan ketelitian tersendiri karena data yang diverifikasi lebih banyak dari calon nasabah yang

bekerja sebagai karyawan dan profesi sesuai dengan pernyataan analis yaitu
“Verifikasi yang dilakukan jika calon nasabah wirausaha yaitu kita harus melakukan kunjungan tempat usaha, melihat dokumen perizinan seperti SIUP, akta pendirian, surat usaha dari RT/RW, wawancara dengan karyawan atau tetangga untuk memastikan usaha tersebut benar adanya, wawancara dengan pelanggan tetap, supplier tetap, data rekening 3 bulan terakhir dan data penjualan pembelian 3 bulan terakhir. Proses verifikasi ini membutuhkan ekstra waktu dan tenaga”

Kategori jenis sumber penghasilan untuk profesi seperti dokter, pengacara, jurnalis, notaris, psikolog, psikiater, dosen, guru, terapis, dokter, akuntan, dst. Verifikasi sumber penghasilan yang berasal dari profesi sebagai berikut:

- a. Surat keterangan ijin praktek profesi
- b. Data asset yang dimiliki oleh calon nasabah
- c. Data rekening tabungan usaha aktif selama minimal 3 bulan
- d. SPT PPh 21 1 tahun terakhir
- e. Rekening tabungan aktif 3 bulan terakhir

Verifikasi selanjutnya berkaitan dengan nominal penghasilan meliputi:

- a. Jumlah penghasilan kotor berdasarkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan atau rekening bank payroll 3 bulan terakhir
- b. Jumlah pengeluaran tiap bulan berupa biaya hidup seperti konsumsi, biaya listrik, air, gas, transportasi, sekolah, biaya pembantu, biaya tambahan lainnya jika ada, angsuran pinjaman, asuransi, tabungan berjangka.

3.1.2.3. Verifikasi Capital (Penyertaan Modal)

Verifikasi *Capital* dilakukan dengan cara melihat kebenaran data asset yang dimiliki calon nasabah beserta pasangan meliputi:

- a. Aktiva Lancar yaitu harta atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau perusahaan dalam periode tertentu. (NI MADE WULAN SARI SANJAYA, 1977) Contoh aktiva lancar yaitu tabungan, deposito, emas, surat berharga jangka pendek dan jangka panjang seperti obligasi jangka pendek, obligasi jangka Panjang, saham.
- b. Aktiva Tetap yaitu harta atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau perusahaan dalam bentuk fisik yang digunakan untuk kegiatan operasional yang diperoleh dalam keadaan siap pakai atau dibangun terlebih dahulu. (Martha, 2018) Contoh aktiva tetap seperti kendaraan

- bermotor, mesin produksi, rumah/ruko/ruka/vila, tanah, gedung.
- c. Penyertaan modal berupa pembayaran uang muka yang diisyaratkan sesuai peraturan Bank X Cabang Syariah Surabaya Darmo.

3.1.2.4. Verifikasi Collateral

Verifikasi jaminan dilakukan analis dengan melakukan kunjungan ke tempat agunan dan memsatkan dokumen (SHM atau SHGB), IMB dan PBB sesuai dengan agunan rumah. Analisis selanjutnya melakukan taksasi atau penilaian harga obyek agunan menggunakan aplikasi taksasi agunan berbentuk Excel dan proses ini membutuhkan biaya tersendiri yang harus dibayar oleh calon nasbaah.

Pernyataan

Pernyataan ini diisi oleh calon nasabah. Analisis ingin memastikan bahwa calon nasabah sudah mengerti tentang hak dan kewajibannya menyangkut persyaratan, tata cara pembayaran angsuran, biaya-biaya yang harus dibayar calon nasabah menyangkut pembiayaan ini seperti biaya taksasi agunan, biaya administrasi bank, premi asuransi kebakaran, biaya notaris, pajak jual beli rumah, PBB, serta tata cara akad pembiayaan dengan bank syariah, penjual dan notaris.

Analisis juga wajib membuat pernyataan bahwa data laporan verifikasi yang dilakukan berkaitan dengan 5 C benar yaitu tidak ada unsur rekayasa, dan paksaan dari pihak manapun. Dalam laporan *collateral*, analisis mencantumkan tanggal dan jam kedatangan, tempat kunjungan, konfirmasi kepada pemilik rumah atau konfirmasi dari masyarakat sekitar, keadaan jaminan, harga pasar jaminan, status jaminan, dan luas jaminan yang akan diserahkan kepada pihak bank dan didokumentasikan.

Syarat dokumentasi agunan yaitu foto objek dari sisi kanan, sisi kiri, sisi depan, sisi belakang, fasilitas umum yang terdapat di sekitar objek dan disertai dengan keterangan pada masing-masing foto. Analisis juga mencantumkan denah objek pembiayaan sekaligus agunan dengan melaporkan juga kondisi yang sebenarnya dari agunan atau objek yang akan dibiayai. Setelah itu, analisis akan menuliskan usulan atau pendapat terkait pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah kepada pihak bank. Analisis akan mengajukan permohonan pembiayaan apabila hasil kunjungan menunjukkan bahwa semua data yang dimiliki oleh calon nasabah sudah memenuhi kriteria pembiayaan.

Laporan verifikasi *collateral* membutuhkan pendampingan langsung oleh penjual rumah atau developer (jika rumah baru) dan calon nasabah untuk kevalidan data hal ini sesuai dengan pernyataan analis:

“Pada saat verifikasi agunan, pemilik rumah atau penjual rumah dan pembeli atau calon nasabah harus mendampingi agar resiko kekeliruan jaminan bisa diminimalisir serta kebenaran data penjual dan pembeli dengan akurat didapatkan berkaitan dengan tansaksi jual beli dan dokumen agunan sesuai dengan obyek dilapangan.”

3.1.2.5. Verifikasi Condition of Economy

Verifikasi atas kondisi ekonomi dilakukan dengan cara melihat dokumen yang menyangkut *capacity* calon nasabah beserta pasangan yaitu menyangkut sumber penghasilan yang digunakan untuk membayar angsuran pembiayaan baik sumberpenghasilan yang berasal dari pegawai pemerintahan, swasta besar atau kecil, profesi dan usaha dari calon nasabah dan pasangan bekerja, Kondisi ekonomi ini diukur dari lama berdirinya atau bertahanya perusahaan tempat bekerja, lama profesi dikerjakan dan lamanya usaha berdiri.Semakin perusahaan tempat bekerja beroperasi, profesi tersebut dijalankan dan usaha calon nasabah beserta pasangan maka semakin baik.

3.1.3. Analisa Pembiayaan

Analisa pembiayaan merupakan penilaian pembiayaan yang bertujuan untuk mengetahui kelayakan calon nasabah pembiayaan menyangkut kemampuan dan kebutuhan pembiayaan dalam aspek hukum, pasar dan pemasaran, keuangan, teknis/operasi, manajemen, ekonomi social, dan aspek AMDAL (analisis dampak lingkungan) dan prinsip pemberian pembiayaan 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condition of economic*). Analisa pembiayaan menghasilkan rekomendasi pembiayaan yang sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan calon nasabah beserta pasangan diukur dari jumlah penghasilan dan pengeluaran bulanan disesuaikan dengan angsuran tiap bulan.

Analisis akan melakukan analisa pembiayaan setelah melakukan verifikasi baik kunjungan maupun wawancara untuk memastikan kebenaran data dan dokumen yang diserahkan oleh calon nasabah. Analisa ini merupakan proses menganalisa 5 C menjadi rekomendasi atau usulan pembiayaan yang nantinya akan diajukan pada manajer/penyelia dan pimpinan cabang.

3.1.3.1. Analisa Character

Analisa karakter ini dilakukan setelah analisis melakukan verifikasi karakter dengan kunjungan langsung dan wawancara dengan calon nasabah beserta pasangan meyakinkan kebenaran dokumen pribadi dengan calon nasabah bersangkutan. Wawancara pertama ini bertujuan untuk penyerahan dokumen pribadi sekaligus wawancara langsung tatap muka dengan calon nasabah beserta pasangan.

Tujuan analisa karakter adalah untuk mengetahui watak, sifat, kepribadian nasabah terutama dalam kejujuran. Hal ini yang mendasari alasan karakter berada di posisi paling penting dalam analisa pembiayaan. Nasabah dengan karakter yang baik akan beritikad baik, bertanggung jawab dan berkomitmen denuntuk melunasi pembiayaan hingga jatuh tempo meskipun dalam keadaan terhimpit sekaligus seperti usaha bangkrut atau di PHK atau dalam keadaan tidak ada dana maka akan berusaha maksimal melunasi pembiayaan dengan berbagai jalan seperti menjual asset yang dimiliki, dst.Itikad baik inilah yang menjadi modal kuat dan ciri karakter yang baik dari calon nasabah pembiayaan dalam melunasi pembiayaan.Hal ini sesuai dengan pernyataan analisis yaitu

Wawancara langsung tatap muka sangat penting dilakukan untuk melihat karakter asli calon nasabah dan pasangan diawali dengan ngobrol santai tentang banyak hal kemudian mengarah pada data pribadi berkaitan dengan kejujuran, ketepatan waktu, cara berbicara seperti sopan santun, singkat, jelas”.

Analisa karakter yang dilihat juga dari beberapa perilaku calon nasabah beserta pasangan meliputi :

- a. Kejujuran yang dilihat dari kesesuaian document dengan hasil wawancara langsung saat pertama dengan calon nasabah beserta istri berkaitan dengan 5 C. Calon nasabah yang berkata benar maka hasil semua verifikasi 5 C sesuai dengan dokumen dan wawancara pertama.
- b. Ketepatan waktu kunjungan. Calon nasabah dan pasangan yang memiliki disiplin dan tanggung jawab serta komitmen yang kuat akan datang tepat waktu atau datang lebih dulu dari jam yang dijadwalkan.
- c. Cara berbicara seperti kesopanan, mudah marah, tersinggung, atau melebih lebihkan, singkat jelas, dst.
- d. Karakter berdasarkan hasil cekng Bank Indonesia yang disebut SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan).

BI Checking atau sekarang diubah menjadi SLIK adalah catatan atau informasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat pinjaman atau kredit seorang nasabah pada bank tertentu. (Ekawati, 2017) Data ini penting untuk melihat karakter calon nasabah berkaitan dengan tanggung jawab dan komitmen melunasi pinjaman yang dimiliki yang akan dijadikan pedoman untuk memberikan pinjaman selanjutnya.

Data KTP yang bisa diverifikasi dengan SLIK adalah data KTP calon nasabah dan pasangan yang sudah diverifikasi melalui web e-KTP. Data SLIK memuat beberapa data mengenai riwayat pembiayaan calon nasabah meliputi:

- a. Fasilitas pinjaman yaitu pembiayaan yang pernah diterima calon nasabah beserta pasangan baik yang sedang berjalan maupun yang sudah selesai.
- b. Fasilitas simpanan yaitu simpanan yang dimiliki calon nasabah beserta pasangan dengan sistem pembayaran berkala seperti tabungan berjangka (tabungan pendidikan, tabungan masa depan), asuransi pendidikan dst
- c. Nama calon nasabah beserta pasangan. Nama calon nasabah dan pasangan harus dipastikan benar sesuai dengan KTP/KITAS/KK.
- d. Bank pelapor yaitu bank yang memberikan pembiayaan pada calon nasabah beserta pasangan.
- e. Plafond pinjaman yaitu jumlah pembiayaan yang diberikan pada calon nasabah beserta pasangan
- f. Outstanding pinjaman yaitu sisa pembiayaan yang belum dilunasi oleh calon nasabah beserta pasangan
- g. Tanggal realisasi yaitu tanggal pencairan pembiayaan
- h. Tanggal jatuh tempo yaitu tanggal pembayaran angsuran tiap bulan
- i. Kolektabilitas beserta keterangan yaitu kelancaran pemberi pinjaman dalam memenuhi kewajiban anggurannya. (Siregar & Inayah, 2022)

Kolektabilitas calon nasabah beserta pasangan merupakan acuan dasar pemberian pembiayaan. Kolektabilitas mempunyai tingkatan sebagai berikut:

- a. Calon nasabah dan pasangan dengan kolektabilitas 1 yaitu Lancar yaitu tidak ada keterlambatan dalam pembayaran sehingga diperbolehkan diberikan pembiayaan.
- b. Kolektabilitas 2 yaitu debitur dalam perhatian khusus yang mana debitur mengalami

keterlambatan pembayaran sampai sembilan puluh hari.

- c. Kolektabilitas 3 yaitu kurang lancar, dimana debitur mengalami tunggakan pembayaran melampaui sembilan puluh hari sampai seratus dua puluh hari.
- d. Kolektabilitas 4 yaitu diragukan, dimana debitur mengalami tunggakan melampaui seratus dua puluh hari sampai seratus delapan puluh hari.
- e. Kolektabilitas 5 yaitu debitur macet, dimana debitur mengalami tunggakan pembayaran melampaui seratus delapan puluh hari. (Silalahi & Hulu, 2021)

3.1.3.2. Analisa Capacity

Analisis akan melakukan analisa *capacity* setelah mendapat kebenaran data berdasarkan verifikasi *capacity* yang telah dilakukan sebelumnya. Analisa *capacity* merupakan analisa kemampuan membayar pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah dan pasangan hingga jatuh tempo pembiayaan berakhir meliputi:

- a. Sumber Penghasilan

Sumber penghasilan calon nasabah dan pasangan harus berasal dari pekerjaan tetap sebagai pekerjaan pemerintahan, swasta familiar, swasta non familiar, profesi, dan wirausaha. Calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan pemerintahan dan swasta besar/familiar dan profesi nilai tinggi sedangkan swasta non familiar menjadi pertimbangan yang paling rendah karena resiko perusahaan bangkrut masih tinggi. Hal ini sesuai dengan pernyataan analisis yaitu:

“Resiko pemberhentian kerja dan kestabilan sumber penghasilan sangat kecil untuk karyawan tetap pemerintahan seperti PNS, BUMN, dan profesi sehingga memiliki poin tersendiri untuk disetujui sedangkan swasta kecil atau non familiar risikonya paling tinggi karena tingkat ketahanan usahanya belum teruji”.

- b. Status sumber penghasilan

Status sumber penghasilan calon nasabah beserta pasangan harus berstatus pegawai atau karyawan tetap dengan gaji tetap tiap bulan bukan karyawan kontrak, outsourcing, freelance dengan penghasilan tidak tetap tiap bulan.

- c. Jumlah saldo rata-rata tiap bulan 3 bulan

Jumlah saldo rata-rata tiap bulan dihitung dari total dana yang masuk dikurangi total dana yang keluar dari rekening calon nasabah dan pasangan tiap bulan dikali 3 kemudian dibagi 3. Hal ini

bertujuan untuk mendapatkan saldo simpanan rata-rata yang dapat disimpan oleh calon nasabah beserta pasangan tiap bulan

- d. Jumlah penghasilan kotor calon nasabah beserta pasangan.

Jumlah penghasilan kotor yang diakui dalam proses analisa yaitu sesuai dengan slip gaji atau surat keterangan gaji, rekening penggajian/*payroll*, rekening aktif untuk transaksi harian.

- e. Jumlah pengeluaran calon nasabah beserta istri

Jumlah pengeluaran calon nasabah beserta istri yaitu dana yang dikeluarkan untuk biaya hidup tiap bulan seperti konsumsi, transportasi, air, listrik, gas, biaya pembantu, sekolah, supir, tanggungan (jika ada)

- f. Jumlah penghasilan bersih calon nasabah beserta pasangan

Jumlah penghasilan bersih yang diakui dalam proses analisa yang didapat dari jumlah penghasilan kotor dikurangi jumlah pengeluaran tiap bulan atau tidak boleh lebih dari 40% dari jumlah penghasilan kotor.

- g. Maksimal angsuran sesuai dengan kemampuan Capacity calon nasabah beserta pasangan

Maksimal angsuran yaitu 40% dari Penghasilan bersih calon nasabah beserta pasangan

Ketentuan 1: Penghasilan Bersih yaitu 40% dari penghasilan kotor

Ketentuan 2: Penghasilan bersih = Penghasilan Kotor – (Biaya Hidup + Beban Angsuran (jika ada)) dan tidak boleh melebihi Ketentuan 1

Kemampuan membayar angsuran maksimal (Capacity) calon nasabah beserta pasangan yaitu 40% dari Penghasilan Bersih

- h. Penghasilan kotor adalah penghasilan berdasarkan slip gaji calon nasabah

Biaya hidup adalah sejumlah dana yang dikeluarkan untuk kehidupan pribadi calon nasabah meliputi biaya konsumsi harian, biaya transportasi, biaya sekolah, biaya listrik, air, gas, dan biaya tanggungan keluarga jika ada seperti menanggung anak yatim, orang tua dst

- i. Beban angsuran yaitu kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah atas pembiayaan yang sedang berjalan.

Contoh kasus untuk menggambarkan perhitungan tersebut yaitu Tn Y memiliki seorang istri yang bekerja sebagai pegawai tetap dan 2 anak dan 1

pembantu. Tn Y bekerja sebagai TNI AU di Sidoarjo Jawa Timur data lainnya yaitu:

- a. Penghasilan Tn Y dan istri berdasarkan slip gaji dan rekening gaji adalah Rp. 7.000.000,- sedangkan istri Tn Y yaitu Rp. 5.000.000,-

- b. Biaya konsumsi harian Rp. 2.000.000,-

- c. Biaya pendidikan atau sekolah anak 2 Rp. 1.000.000

- d. Biaya listrik, air, gas Rp. 1.200.000,-

- e. Biaya gaji pembantu Rp. 1.500.000,-

- f. Beban angsuran Rp. 300.000,-/bulan

Berdasarkan data diatas dapat disimpulkan :

Ketentuan 1 :

Penghasilan Bersih = 40% x Penghasilan Kotor

= Rp. 40% x Rp. 12.000.000,-

= Rp. 4.800.000,-

Ketentuan 2 :

Penghasilan bersih = Penghasilan Kotor – (Biaya Hidup + Beban Angsuran)

= (Rp. 7.000.000,- + Rp. 5.000.000,-) –

((Rp. 2.000.000,- + Rp. 1.000.000,- +

Rp. 1.200.000,- + Rp. 1.500.000,-) +

Rp. 300.000)

= Rp. 12.000.000,- - Rp. 5.000.000,-

= Rp. 7.000.000,-

Berdasarkan data diatas dapat disimpulkan

penghasilan bersih yang diakui yaitu sesuai ketentuan

1 yaitu Rp. 4.800.000,- sebagai pertimbangan

meminimalisir resiko kemampuan membayar nasabah.

Kemampuan maksimal membayar angsuran tiap bulan

yaitu 40% dari Penghasilan Bersih tiap bulan yaitu Rp.

1.920.000,-Jadi, kemampuan maksimal mengangsur

(*Capacity*) Tn.Y sebesar Rp. 1.920.000,- /bulan

Berdasarkan dari jumlah maksimal angsuran

tersebut dapat dirumuskan jumlah pembiayaan dan

jangka waktu pembiayaan yang tepat yang

disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan calon

nasabah. Rumusan menjadi usulan atau rekomendasi

pembiayaan calon nasabah tersebut oleh analis dan

diajukan pada manajer/penyelia dan pimpinan cabang

untuk disetujui atau tidak.

3.1.3.3. Analisa Capital

Pada proses analisa *capital*, analis memasukan

data aktifa lancar, aktiva tetap dan hutang jangka

pendek dan hutang jangka panjang untuk mengetahui

kemampuan penyertaan modal dalam pembiayaan

murabahah ini. Analisa capital ini juga menganalisa

minimum penyertaan modal atau urbun atau uang

muka yang harus dibayar oleh calon nasabah dan

pasangan pada penjual rumah atau penjual bahan

bangunan dengan bukti atau nota pembayaran minimum 30% dari harga jual rumah atau RAB yang diajukan calon nasabah.

3.1.3.4. Analisa Collateral

Perangkat analisis *colateral* adalah penilaian terhadap agunan (jaminan). Pihak kreditur memerlukan jaminan dari debitur sebab jaminan tersebut dijadikan sebagai sarana pengaman bagi bank atas resiko yang kemungkinan terjadi. Jaminan yang diberikan debitur harus mempunyai kualitas yang tinggi sebesar dengan jumlah pinjaman yang diajukan.

Penilaian *colateral* dilihat dari obyek pembiayaan yang terdiri dari:

a. Data legalitas obyek pembiayaan

Data obyek pembiayaan meliputi data legalitas obyek pembiayaan (SHM atau SHGB), jenis sertifikat hak (milik, guna bangunan, guna usaha, atau sewa pakai), nomor sertifikat, tanggal penerbitan, instansi yang menerbitkan, nama pemegang hak, lama dan tanggal akhir hak berlaku, gambar situasi atau surat ukur, asal persil (konversi, jual beli, pemisahan hak, penggabungan bidang, atau pergantian), luas persil, letak persil, dan batas-batas pesril (sebelah utara, sebelah utara, sebelah selatan, sebelah barat).

b. Keterangan tentang kondisi jaminan berupa

Keterangan tentang kondisi agunan meliputi aksesibilitas lokasi agunan (mudah, cukup, atau sulit), keadaan lingkungan agunan (tanah, darat, sawah, rawa-rawa, pesisir pantai, pemukiman, niaga, atau petanian), penggunaan persil saat ini (apabila disewakan berapa harga pertahun), apakah persil menghalangi perbaikan (tidak menghalangi atau menghalangi), apakah persil mempunyai jalan keluar ke jalan besar (ditepi jalan besar atau cukup dekat), apakah persil termasuk aktiva warisan yang belum (tidak atau ya), berapa besar pajak PBB tahun akhir atas persil dan sudahkah dilunasi (sudah atau belum), apakah atas persil sudah diasuransikan kebakaran, sebutkan perusahaan atau maskapai asuransinya, kapan jatuh temponya, dan berapa jumlah atau nilai pertanggungannya.

c. Agunan diatasnya berdiri bangunan

Agunan diatasnya berdiri dari bangunan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), tahun pembiayaan, perkiraan biaya pembangunannya pada tahun tersebut, keterangan konstruksi bangunan (ada bangunan atau tidak ada bangunan, luas efekstif,

jumlah lantai, pondasi, lantai, konstruksi, dinding, dinding pemisah, kusen, pintu, jendela atau ventilasi, plafond, konstruksi atap, penutup atap, instalasi air, instalasi air, instalasi listrik, dan perawatannya baik, cukup, atau kurang), kondisi sarana dan emplasemen (baik, cukup, atau kurang), informasi lain tentang kondisi bangunan diatas agunan.

d. Metode penetapan nilai taksasi agunan,

Dalam metode penetapan nilai transaksi agunan terdiri dari harga objek transaksi menurut dinas atau instansi pemerintah (Bappenas, DPU Cipta Karya, Bappeda, dll.) jasa appraisal, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), keterangan kelurahan atau desa, dan informasi notaris. Dari data tersebut dapat diketahui harga rata-rata, harga yang telah ditetapkan untuk taksasi, total nilai taksasi harga umum tanah dan bangunan, dan maksimal pembiayaan berdasarkan umum tanah dan bangunan. Penilaian atas kelayakan harga jual tanah dan bangunan dimaksud dilakukan oleh intern bank atau appraisal independen. Dalam rangka penilaian (penetapan harga taksasi) agunan harus ada dua harga pembanding, antara lain: informasi harga pasar berdasarkan Nilai Objek Pajak, Informasi dari notaris, informasi harga pasar dari masyarakat sekitar, informasi dari PEMDA setempat, penilai agunan oleh perusahaan Penilai Independen, informasi harga dari perusahaan asuransi, PBB saat ini.

Taksasi agunan dapat pula dilakukan pihak luar atau pihak ke3 dari perusahaan taksasi agunan namun setelah memiliki aplikasi sensiri maka analis saat ini dapat melakukan taksasi agunan sendiri dengan beberapa tujuan yaitu untuk memperoleh data yang valid, kecepatan hasil taksasi sesuai dengan pernyataan analis yaitu:

“Analis melakukan taksasi agunan dengan syarat 2 analis dan 1 manajer untuk validasi dan pengawasan. Taksasi lebih baik dilakukan oleh internal perusahaan bukan menggunakan jasa taksasi pihak ke3 atau eksternal untuk kevalidan data taksasi karena agunan ini aspek penting dalam pembiayaan sebagai obyek penjamin pembiayaan jadi harus ditaksasi dengan benar”

e. Keterangan tentang kondisi alam

Kondisi alam terdiri dari jenis pengikata yang dapat dilaksanakan atas objek agunan (akta pembebanan hak tanggungan atau akta Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT),

person yang berhak dan sah secara hukum menandatangani akta pengikatan agunan (dengan status nama pemegang hak, nama istri atau suami pemegang hak, nama ahli waris, dan wali sesuai keputusan Pengadilan Negeri) hubungan pemegang hak dengan debitor, nominal nilai pengikatan yang dapat dibebankan terhadap agunan tersebut (hak tanggungan pertama, hak tanggungan kedua, dan hak tanggungan ketiga), apakah persil tersebut pernah dibebani hak tanggungan untuk kredit bank (tidak pernah, pernah kurang dari dua kali, pernah lebih dari dua sampai lima kali, atau sering atau lebih dari lima kali), apakah saat ini atas persil tersebut masih dibebani ikatan kredit (tidak sedang dibebani Hak Tanggungan atau sedang dibebani Hak Tanggungan).

3.1.3.5. Analisa Condition of Economy (Kondisi ekonomi)

Analisa kondisi ekonomi dilakukan setelah melakukan verifikasi kondisi ekonomi sumber penghasilan calon nasabah dan pasangan dengan cara melihat pengaruh ekonomi yang menyangkut didalamnya politik dan kebijakan ekonomi Indonesia apakah berpengaruh terhadap perusahaan tempat bekerja, profesi dan usaha dari calon nasabah dan pasangan bekerja, Kondisi ekonomi ini diukur dari lama berdirinya atau bertahanya perusahaan tempat bekerja, lama profesi dikerjakan dan lamanya usaha berdiri. Semakin perusahaan tempat bekerja beroperasi, profesi tersebut dijalankan dan usaha calon nasabah beserta pasangan maka semakin baik.

3.1.4. Rekomendasi Pembiayaan oleh Analis

Analis akan mengajukan rekomendasi pembiayaan setelah menganalisa 5 C calon nasabah dan pasangan. Rekomendasi pembiayaan berisi usulan fasilitas pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah dengan struktur pengajuan, diantaranya:

- a. Jenis pembiayaan yaitu pembiayaan murabahah pembelian rumah atau renovasi
- b. Tujuan penggunaan pembiayaan yaitu tujuan pembiayaan meliputi pembelian rumah baru, rumah lama, atau renovasi rumah
- c. Jangka waktu pembiayaan yaitu jangka waktu yang direkomendasikan analis berdasarkan analisa *capacity* calon nasabah dan pasangan
- d. Margin keuntungan bank yaitu laba berupa margin yang diterima bank atas pembiayaan tersebut

- e. Harga jual bank yaitu plafond pembiayaan ditambah margin bank
- f. Angsuran per bulan yaitu jumlah kewajiban yang harus dibayar calon nasabah dan pasangan tiap bulan maksimal

3.1.5. Keputusan pembiayaan

Rekomendasi atau usulan pembiayaan calon nasabah oleh analis akan diajukan pada manajer/penyelia pembiayaan dan pimpinan cabang. Keputusan pembiayaan dilakukan untuk menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak dan jika disetujui maka berisi besarnya pembiayaan yang akan diberikan pada nasabah sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan nasabah. Keputusan pembiayaan umumnya merupakan keputusan tim pembiayaan bank.

Setelah keputusan pembiayaan dibuat maka analis dan calon nasabah akan melakukan akad pembiayaan/perjanjian dengan notaris. Setelah akad selesai dan calon nasabah melengkapi biaya biaya seperti biaya appraisal, premi asuransi kebakaran, biaya notaris dan biaya administrasi maka realisasi pembiayaan dilakukan. Realisasi pembiayaan merupakan langkah akhir dari pemberian pembiayaan dimana proses pencairan dana pembiayaan dilakukan bank pada nasabah secara sekaligus ataupun secara bertahap.

4. KESIMPULAN

- a. Instrument analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan murabahah pada Bank X Cabang Syariah Surabaya yaitu berupa Excel 2007
- b. Perangkat analisis pembiayaan apakah yang digunakan untuk menganalisa pembiayaan murabahah pada Bank X Cabang Syariah Surabaya terdiri dari 5 C yaitu *Character* (Karakter), *Capacity* (Kemampuan untuk membayar pembiayaan hingga jatuh tempo), *Capital* (Penyertaan modal atau uang muka), *Collateral* (Jaminan atau agunan), dan *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi sumber penghasilan calon nasabah)

Analisa *Character* yaitu analisa untuk mengetahui watak, sifat, kepribadian nasabah terutama dalam kejujuran. Analisa ini dilihat dari kebenaran data dan dokumen pribadi yang diserahkan pada bank dengan keterangan saat wawancara langsung dan pertama kali dengan calon nasabah dan pasangan

Analisa *Capacity* merupakan analisa kemampuan membayar pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah dan pasangan hingga jatuh tempo pembiayaan berakhir meliputi sumber penghasilan, status sumber penghasilan, jumlah saldo rata-rata tiap bulan 3 bulan, jumlah penghasilan kotor calon nasabah beserta pasangan, Jumlah pengeluaran calon nasabah beserta istri, jumlah penghasilan bersih calon nasabah beserta istri, maksimal angsuran sesuai dengan kemampuan *Capacity* calon nasabah beserta pasangan

Analisa *capital* (penyertaan modal) adalah analisa yang berkaitan dengan kemampuan calon nasabah dan pasangan dalam penyertaan modal meliputi analisa aktiva lancar, aktiva tetap dan hutang jangka pendek dan hutang jangka panjang untuk mengetahui kemampuan penyertaan modal dalam pembiayaan murabahah, minimum penyertaan modal atau urbung atau uang muka yang harus dibayar oleh calon nasabah dan pasangan pada penjual rumah atau penjual bahan bangunan dengan bukti atau nota pembayaran minimum 30% dari harga jual rumah atau RAB yang diajukan calon nasabah.

Analisa *collateral* (jaminan) adalah analisa mengenai jaminan yang akan menjadi agunan bank meliputi kondisi obyek jaminan, legalitas jaminan, taksasi jaminan. Taksasi jaminan ini harus dilakukan oleh analis untuk mengetahui harga pasar yang relevan sesuai dengan kondisi dan legalitas jaminan.

Analisa kondisi ekonomi sumber penghasilan calon nasabah dan pasangan dengan cara melihat pengaruh ekonomi yang menyangkut didalam nya politik dan kebijakan ekonomi Indonesia apakah berpengaruh terhadap perusahaan tempat bekerja, profesi dan usaha dari calon nasabah dan pasangan bekerja, Kondisi ekonomi ini diukur dari lama berdirinya atau bertahanya perusahaan tempat bekerja, lama profesi dikerjakan dan lamanya usaha berdiri. Semakin perusahaan tempat bekerja beroperasi, profesi tersebut dijalankan dan usaha calon nasabah beserta pasangan maka semakin baik.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT atas berkat, rahmat dan nikmat kesehatan serta kesempatan yang telah dianugerahkan Allah Subhanallahu wataala sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian “Riset Dasar Institusi

Analisis Pembiayaan Murabahah Bank X Cabang Syariah Surabaya”. Riset ini merupakan salah satu tugas sebagai dosen dalam Tri Darma Perguruan Tinggi selain Pengajaran, Pengabdian yaitu Penelitian. Pada kesempatan ini dengan penuh kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada keluarga saya yang selalu mendukung dalam kebaikan. Kemudian tidak lupa juga terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Dr. Hidayatulloh, M.Si. beserta Dekan Fakultas Agama Islam Dr. Istikomah, Kaprodi Prodi Perbankan Syariah juga kepada Dr. Imam Fauji, Lc.M.Pd dan Dr. Masruchin, S.HI, M.El. selaku tim riset dosen Universitas Muhammadiyah yang telah memberi dukungan moril, tenaga dan juga pikiran dalam penelitian ini. Terimakasih juga kepada pihak Bank X Cabang Surabaya yang telah memberikan izin kepada tim kami untuk melakukan riset. Terimakasih juga kepada mahasiswa Perbankan Syariah, Tsuroyya Putri Saadah dan Dwi Maulidiyah yang telah memberikan bantuan berupa dukungan moril, tenaga, dan pikiran dalam penelitian ini.

6. REFERENSI

- Arifin, Z. (2006). Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah.
- Ekawati, D. (2017). Analisis Penerapan Sistem Bi Checking Dalam Pengambilan Keputusan Pencairan Kredit Pada Bank Btpn Cabang Sungguminasa Kabupaten Gowa.
- Guntara, I. M. A., & Griadhi, N. M. A. Y. (2019). Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Dalam Menyalurkan Kredit. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol 7 No 8, 1–15.
- Hakim, L., & Anwar, A. (2018). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia *Lukmanul. Badan Pusat Statistik Indonesia*, 1(2), 212–223. <https://doi.org/10.22236/alurban>
- Hennie Van Greuning, Z. I. (2011). Analisis risiko perbankan syariah.
- Khoirul, A. (2020). Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Islam Melalui Industri Sabut Kelapa (Studi Di Desa Kampung Baru Kecamatan Marga Punduh Kabupaten Pesawaran).
- Lailiyah, A., & Hukum, P. (n.d.). Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko. 217–232.
- Martha, L. (2018). Perencanaan dan Pengendalian Aktiva Tetap. <http://dx.doi.org/10.31227/osf.io/83j7c>

- Mitha Ananda Putri, P. A., & Yusa, G. (2016). Peranan Pegawai Negeri Sipil dalam Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. *Hukum Tata Negara*, 2.
- MTSL Tobing. (1999). Strategi Bertahan Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus Kerajinan Kulit Manding, Kabupaten Bantul, Yogyakarta. *Penelitian Ilmiah: Tinjauan Pustaka*, 5(1998), 14–40.
- Ni Made Wulan Sari Sanjaya. (1977). Analisis Investasi Aktiva Tetap Dan Aktiva Lancar Terhadap Laba. *Artha Satya Dharma*, 55(2), 3562–3574.
- Pandi, A. (2010). Analisis Implementasi 5c Bank Bpr Dalam Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah (Studi Kasus Pada PD BPR Bank Salatiga Dan PT BPR Kridaharta Salatiga). *Among Makarti*, 3(5), 55–69.
- Rizal, F., & Humaidi, M. (2021). Analisis Tingkat Kesehatan Bank Syariah di Indonesia 2015-2020. *Etihad: Journal of Islamic Banking and Finance*, 1(1), 12–22. <https://doi.org/10.21154/etihad.v1i1.2733>
- Rizal, F., & Rofiqo, A. (2020). Determinants Of Sharia Banking Profitability: Empirical Studies in Indonesia 2011-2020. *El-Barka: Journal of Islamic Economics and Business*, 3(1), 137–161. <https://doi.org/10.21154/elbarka.v3i1.2051>
- Silalahi, D., & Hulu, E. (2021). Indikator Kolektibilitas Kredit Joint Financing Menggunakan Ols & Logit. *Jurnal Ilmu Keuangan Dan Perbankan (JIKA)*, 11(1), 106–123. <https://doi.org/10.34010/jika.v11i1.5918>
- Siregar, A. R., & Inayah, N. (2022). Penerapan 5C pada Pembiayaan dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah do PT BPRS Puduarta Insani. 2(1), 538–545.
- Sri Mulyani. (2020). Analisis Manajemen Pembiayaan Pada Bank Syariah. *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 1(2), 89–105. <https://doi.org/10.51339/nisbah.v1i2.167>
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D.
- Wardani, P. D. K., Rudy, D. Gde., Wiryawan, I. W. (2013). Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Pada PT BPR Sinar Putera Mas. *Kertha Semaya*, 1(8), 1–13. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/42079>