SKRIPSI

ANALISIS PENERAPAN PRINSIP 5C PADA PENILAIAN KELAYAKAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA (SUBSIDI) PADA PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG JEURAM

Disusun Oleh :

YUNI NURISZA
NIM. 180603129

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH

2023 M/ 1444 H

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama	: Yuni Nurisza
NIM	: 180603129
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan SKRIPSI ini, saya:

1. ***Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
2. ***Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
3. ***Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
4. ***Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.***
5. ***Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 5 April 2023

Yang Menyatakan

Yuni Nurisza

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Disusun Oleh:

Yuni Nurisza

NIM. 180603129

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Eknonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I	Pembimbing II
Isnaliana, S.H., MA	Rika Mulia, M.B.A.
NIDN.2029099003	NIP.198906032020122013

Ketua Program Studi
Perbankan Syariah,

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag
NIP.197711052006042003

PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Yuni Nurisza
NIM . 180603129
Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN AR-Raniry Banda Aceh Dan
Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam Bidang Perbankan
Syariah

Pada Hari/Tanggal : Selasa, 18 April 2023 M / 27 Ramadhan 1444 H

Banda Aceh

Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua Sidang	Sekretaris Sidang
Isnaliana, S.HI., MA	Rika Mulia, M.B.A.
NIDN.2029099003	NIP.198906032020122001 3
Penguji I	**Penguji II**
Evriyenni, S.E.,M.Si.,CTT	Riza Aulia, SE. I.,M. Sc
NIP.197410152006041002	NIP. 198801302018031009

Mengetahui,
Dekan Fakultas ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry

Dr. Hafas Furqani, M.Ec
NIP. 196403141992031003

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
Web: www.library.ar-raniry.ac.id Email: library@ar raniry.ac.id

FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Yuni Nurisza
NIM : 180603129
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
E-mail : 180603129@student.ar-raniry.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

☐ Tugas Akhir ☐ KKU ☐ Skripsi .....

Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh
Pada tanggal : 18 April 2023

Mengetahui,

Penulis	Pembimbing I	Pembimbing II
Yuni Nurisza	Isnaliana, S. HI., MA	Rika Mulia, M.B.A
NIM. 180603129	NIDN.2029099003	NIP. 198906032020122001 3

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam, semoga tetap terlimpah kita curahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW. Beserta seluruh keluarga, sahabat-sahabatnya, dan para pengikutnya yang sholih hingga akhir zaman. Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT yang akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **"Analisis Penerapan Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram"** bertujuan untuk melengkapi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses dalam penyelesaian skripsi ini tidaklah mudah, penulisan banyak mengalami kesulitan maupun hambatan. Penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu penulis. Keberhasilan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. H. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

2. Dr. Nevi Hasnita, S. Ag., M. Ag dan Inayatillah, MA, Ek selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah.
3. Hafiizh Maulana, S.P.,S.H.I.,M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Isnaliana, S.H.I., M.A selaku Pembimbing I dan Rika Mulia, MBA selaku Pembimbing II sekaligus Penasehat Akademik yang sangat sabar dan senantiasa membimbing serta mengarahkan penulis dari tahap awal hingga selesai.
5. Dosen-dosen dan para staff akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya dosen Program Studi Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
6. Kepada seluruh informan dalam penelitian ini terutama pimpinan dan karyawan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram serta para nasabah PKRS yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan bersedia memberikan data yang penulis perlukan demi menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Dan yang sangat teristimewa yang kasih sayangnya tiada duanya yaitu Ayahanda Alm Marzuki dan Ibunda Halimah, Sp.d dan kepada Abang tercinta Rendi Fauzimar yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

8. Kepada teman-teman seperjuangan saya Husnun, Novi, Nesa, Nera, Tety, Nidar dan Muhammad Khalil yang telah membantu dan memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu segala kritikan dari pembaca yang bersifat membangun untuk memberikan wawasan yang luas serta manfaat bagi pembaca.

Banda Aceh, 16 April 2023

Penulis,

Yuni Nurisza

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN
Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	أ	Tidak Dilambangkan	16	ط	Ṫ
2	ب	B	17	ظ	Ẑ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṡ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	ẑ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	‘
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

جامعة الرانري
AR-RANIRY

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, yang terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	*Fatḥah*	A
◌ِ	*Kasrah*	I
◌ُ	*Dammah*	U

b. Vokal Rangkap

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
يَ	*Fatḥah* dan ya	Ai
وَ	*Fatḥah* dan wau	Au

Contoh :

Kaifa: كَيْفَ

Haula: هَوْلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda , yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin
آ/ي	*Fatḥah* dan alif atau ya	Ă
ي	*Kasrah* dan ya	Ī
يُ	*Dammah* dan ya	Ŭ

Contoh:
qala : قَالَ
rama : رَمَى
qila : قِيْلَ
yaqulu : يَقُوْلُ

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fatḥah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta *marbutah* (ة) itu ditransliterisasikan dengan h.

Contoh :

raudah al-atfal/ raudatul atfal :رَوْضَةُ الاَطْفَالْ

al-Madinah al-Munawwarah/ : اَلْمَدِيْنَةُ الْمُنَوَّرَةُ

al-Madinatul Munawwarah

Talhah طَلْحَةْ:

Catatan :
Modifikasi

1. Nama orang yang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M.Syuhudi Ismail, sedangkan nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh : Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh Tasauf, bukan Tasawuf.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

ABSTRAK

Nama : Yuni Nurisza
NIM : 180603129
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul : Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram
Pembimbing I : Isnaliana, S.HI,. M.A.
Pembimbing II : Rika Mulia, MBA

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Analisis penerapan prinsip 5C yang dilakukan untuk menilai kelayakan nasabah sebelum mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) dengan menggunakan akad murabahah dan untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Data ini diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menujukkan bahwa PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menerapkan prinsip kehati-hatian, yang dilakukan sebelum menilai kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C yang berupa *(character, capacity, capital, collateral, condition of economy)*. Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram prinsip 5C sudah dilakukan sesuai dengan SOP tetapi pada prinsip 5C *character* dan *condition of economy* pihak bank tidak bisa memprediksi untuk kedepannya akan sifat kejujuran nasabah dan kondisi perekonomian nasabah di kemudian hari. Maka dari itu terdapat kendala-kendala yang disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal yang berasal dari Bank Aceh Syariah itu sendiri dan fator eksternal yang berasal dari nasabah itu sendiri.

Kata kunci: ***Studi Kelayakan, Pembiayaan, Bank Syariah***

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH i
PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI ii
PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI iv
FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI v
KATA PENGANTAR ..... **vi**
TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN ix
ABSTRAK ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Rumusan Masalah 9
1.3 Tujuan Penelitian 9
1.4 Manfaat Penelitian 10
1.5 Sistematika Penulisan 11

BAB II LANDASAN TEORI **13**
2.1 Pembiayaan 13
2.1.1 Pengertian Pembiayaan 13
2.1.2 Unsur-Unsur Pembiayaan 16
2.2 Prinsip 5C 18
2.2.1 Pengertian Prinsip 5C 18
2.2.2 Kendala-Kendala Penerapan Prinsip 5C 27
2.2.3 Upaya untuk Penyelesaian Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) 31
2.3 Konsep Murabahah 33
2.3.1 Pengertian Murabahah 33
2.3.2 Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah 35
2.3.3 Praktik Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) 35
2.4 Penelitian Terkait 38
2.5 Kerangka Berfikir 46

BAB III METODOLOGI PENELITIAN..... 49
3.1 Jenis Dan Pendekatan Penelitian..... 49
3.2 Lokasi Penelitian..... 50
3.3 Data Dan Sumber Data..... 50
3.4 Teknik Pengumpulan Data..... 51
3.5 Teknik Analisis Data..... 53

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 56
4.1 Gambaran Umum Bank Aceh Syariah..... 56
4.1.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah..... 56
4.1.2 Visi Misi Dan Motto Bank Aceh Syariah..... 58
4.1.3 Produk PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram..... 59
4.2 Hasil Penelitian..... 62
4.2.1 Penerapan Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 62
4.2.2 Kendala-Kendala Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 76
4.2.3 Upaya Untuk Penyelesaian Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 84
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian..... 86
4.3.1 Penerapan Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 86
4.3.2 Kendala-Kendala Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 96
4.3.3 Upaya Untuk Penyelesaian Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)..... 101

BAB V PENUTUP 105
5.1 Kesimpulan..... 105
5.2 Saran..... 107

DAFTAR PUSTAKA 109
LAMPIRAN 113
BIODATA..... 128

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terkait..... 42
Tabel 3.1 Informan 52
Tabel 4.1 Jumlah Nasabah Penerima PKRS (Subsidi) 63

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murabahah 37
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir 47

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 :	Daftar Pertanyaan untuk pihak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.....	109
Lampiran 2 :	Daftar Pertanyaan untuk Nasabah PKRS PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram	118
Lampiran 3 :	Dokumentasi Penelitian.....	121

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang memegang peranan penting dalam perekonomian suatu negara. Semakin berkembang industri perbankan maka semakin berkembang pertumbuhan ekonomi di negara tersebut. Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Kasmir, 2009).

Dalam penghimpunan dana bank syariah biasanya melakukan kegiatan dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro. Sedangkan dalam penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dengan berbagai macam skim. Bank syariah beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Menurut Sudarsono, dalam buku (Ismail, 2013) bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah atau Islam.

Salah satu fungsi perbankan syariah yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Dalam hal ini proses pembiayaan dilakukan dengan

prinsip-prinsip syariah dan segala bentuk pembiayaan di bank syariah harus merujuk pada akad yang telah disesuaikan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). Dan salah satu skim pembiayaannya adalah akad murabahah, yang merupakan salah satu skim pembiayaan yang paling mendominasi pada bank syariah hal ini dapat dilihat pada produk bank syariah salah satunya adalah produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). Salah satu modifikasi akad murabahah yang diimplementasikan pada bank syariah sekarang dalam bentuk PKR. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) merupakan salah satu pembiayaan dengan menggunakan skema murabahah yang diperuntukkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan transaksi yang diperjual belikan berupa rumah.

Mempunyai rumah yaitu salah satu kebutuhan primer yang diimpikan oleh semua orang, karena rumah adalah kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang bisa memenuhinya karena daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga property tidak ada patokan yang pasti karena semua didasarkan atas *supply* dan *demand,* hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah (Inayah, 2015).

Untuk bisa mengatasi mahalnya harga rumah terutama untuk kalangan tertentu, maka pemerintah telah membuat program bagi masyarakat kurang mampu terutama dari kalangan keluarga

جامعة الرانري
AR-RANIRY

miskin untuk memperoleh rumah yang terjangkau dalam bentuk program subsidi rumah. Program rumah subsidi ini dapat menjadi solusi bagi masyarakat kurang mampu agar dapat memperoleh tempat tinggal yang nyaman dan yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi masyarakat (Parmadi, 2015).

Bank syariah sebagai salah satu lembaga komersial tentunya dalam menyalurkan pembiayaan dengan skema murabahah dalam bentuk PKR pembiayaan kepemilikan rumah tentunya sangat berhati-hati. Oleh sebab itu pengelolaan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi harus di lakukan sebaik-baiknya dimulai dari perencanaan jumlah pembiayaan, analisis pemberian pembiayaan, dan pengendalian pembiayaan yang macet (Kasmir, 2007). Selanjutnya untuk menghindari risiko setiap nasabah yang akan disalurkan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi, maka bank syariah harus memperhatikan prinsip kehati-hatian *(Prudential Banking)*.

Prinsip kehati-hatian *(Prudential Banking)* merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank syariah harus menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya dengan sangat hati-hati untuk melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan kepadanya. Ada beberapa prinsip dasar yang harus diperhatikan dalam memutuskan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi yang diajukan oleh calon nasabah yaitu berupa prinsip 5C yaitu *character, collateral, capital, capacity* dan *condition of economy*. Dalam pemberian pembiayaan kepemilikan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

rumah sejahtera subsidi dan melakukan analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh bank syariah supaya tidak salah dalam memilih dan menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah mendapatkan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan atau diperjanjikan (Ismail, 2011).

Usaha yang dijalankan oleh nasabah dimana tidak boleh melanggar dari ketentuan akad ataupun kesepakatan yang telah disepakati oleh bank dengan nasabah. Hal ini dituangkan dalam prinsip 5C sehingga hal ini menjadi standar atau pengujian penting yang dilakukan pihak bank kepada nasabah supaya nantinya tidak berimbas kepada risiko-risiko yang akan muncul. Oleh karena itu penerapan prinsip 5C perlu diwujudkan untuk menilai kelayakan dari nasabah-nasabah yang mengambil produk PKR. Prinsip 5C dalam kebijakan yang dilakukan oleh pihak bank syariah yaitu untuk memutuskan calon nasabah yang ingin mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi apakah pembiayaan tersebut diterima atau ditolak. Prinsip 5C ini sangat penting untuk mengetahui calon nasabah apakah dapat dipercaya dan mempunyai itikad yang baik dalam menjalankan suatu pembiayaan yang telah di sepakati bersama (Hayati, 2011).

Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram merupakan salah satu kantor cabang yang menyediakan produk PKR yang mana pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tersebut dinamakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan tersedianya akad

جامعة الرانري
AR-RANIRY

murabahah yang telah disediakan oleh bank untuk nasabah, pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi PKR berfokus untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), dalam proses pembiayaan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi harus memenuhi kriteria 5C yang telah di tetapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. Kriteria tersebut meliputi prinsip 5C yaitu *character, collateral, capital, capacity* dan *condition of economy* Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram melakukan pembiayaan dengan menggunakan analisis prinsip 5C untuk menilai kelayakan calon nasabah yang ingin mengambil pembiayaan.

Berdasarkan pada penelitian Mar'atus Solikhah (2020) yang berjudul *"Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun Tahun 2020"*. Hasil penelitian ini menunjukkan Bank BTN KCPS Madiun menggunakan prinsip 5C dala menganalisa kelayakan nasabah, dari kelima prinsip tersebut ada satu prinsip yang penerapannya kurang maksimal yaitu pada prinsip *character*. Hal ini yang menimbulkan pembiayaan bermasalah, sehingga kurangnya ketelitian pihak karyawan dala menganalisis karakte nasabah yang menimbulkan adanya ketidakjujuran dan I'tikad buruk nasabah dalam membeikan informasi, hal ini yang menyebabkan nasabah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran tiap bulan, bahkan menunggak pembayaran angsuran tiap bulan. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Muhammad Syawal

dalam penelitiannya yang berjudul "*Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh) Tahun 2018.* Hasil penelitiannya menunjukkan dalam menyalurkan pembiayaan tentunya tidak terlepas dari risiko, sehingga pihak PT. BPRS Hikmah Wakilah harus menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya dengan melakukan analisis prinsip 5C yang terdiri dari *character, capacity, capital, collateral, condition of economy*. Untuk mengetaahui bagaimana analisa penerapan prinsip 5C dalam meminimalisir risiko pembiayaan murabahah, dan kendala-kendala apa saja yang menjadi penyebab terjadinya risiko.

Dari beberapa penelitian terdahulu maka dapat diketahui bahwa penerapan prinsip 5C sangat penting dilakukan sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah yang mengambil pembiayaan PKRS, sehingga pihak bank harus lebih berhati-hati agar dapat meminimalisir risiko yang yang terjadi. Oleh karena itu, salah satu permasalahan yang terjadi pada PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram yaitu munculnya ketidak mampuan nasabah untuk membayar pembiayaan yang sudah diambil dalam jangka waktu yang telah diberikan dengan suatu alasan tertentu, padahal pada saat penilaiaan kelayakan prinsip 5C oleh PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram nasabah tersebut memenuhi syarat dan layak untuk diberikan pembiayaan.

Ketidaksesuaian dengan penilaiaan dari prinsip 5C setelah pembiayaan diterima misalnya dari segi *Character* nasabah pada

جامعة الرانري
AR-RANIRY

saat pembiayaan sudah berjalan beberapa tahun terdapat bebarapa kali tidak membayar angsuran tepat waktu dan nasabah menunda pembayaran hal ini dapat disimpulkan bahwa nasabah tidak menepati perjanjian atau kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dari segi *Capacity* nasabah pada saat pertama mengambil pembiayaan tersebut, kemampuan usaha yang dijalankan oleh nasabah berjalan dengan lancar dan maju. Sehigga nasabah memberanikan diri untuk mengambil pembiayaan tersebut, dikarenakan nasabah mampu untuk membayar pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakatinya. Terkadang hal tersebut tidak berjalan lama dan nasabah tidak mampu mempertahankan usahanya dengan baik sehingga kemampuan usaha nasabah menurun dan penghasilan yang didapatkan juga menurun, maka dari itu nasabah kesulitan untuk membayar atau mengembalikan pembiayaan yang telah di ambil.

Dari segi *Capital* nasabah dalam mengambil pembiayaan harus mempunyai modal dari sumber lain atau modal sendiri untuk meyakinkan pihak PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, karena pihak bank tidak akan bersedia memberi pembiayaan sepenuhnya. Semakin besar modal yang dilibatkan oleh nasabah maka semakin besar pula kepercayaan pihak PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera.

Dari segi *Collateral* nasabah memberikan angunan yang

dapat dijadikan sebagai jaminan untuk mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera kepada PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram, jaminan yang diberikan oleh nasabah adalah berupa rumah atau tanah yang nilai nya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan oleh pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.

Dari segi *Condition Of Economy* pihak PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram harus melihat sumber usaha yang dijalankan oleh nasabah dimasa yang akan datang apakah prospek yang baik atau tidak, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut tidak bermasalah. Maka PT Bank Aceh Syariah cabang Jeuram harus melakukan prinsip 5C secara mendalam agar mendapatkan hasil analisis yang cukup baik supaya prinsip 5C dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Terkadang setelah nasabah mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera tersebut kondisi perekonomian nasabah ada yang mengalami penurunan yang drastis dan juga bisa dikatan krisis, sehingga membuat nasabah kesulitan untuk mengembalikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah di tentukan dan di sepakati oleh kedua pihak.

Namun dari permasalahan tersebut walaupun analisis Prinsip 5C untuk menilai kelayakan nasabah telah diterapkan di Bank Aceh tetapi masih ada kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya terdapat masyarakat yang terlambat membayar pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian tentang **" Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram."**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan uraian latar belakang diatas, maka peneliti dapat menentukan rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penerapan prinsip 5C pada penilaian kelayakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram?
2. Bagaimana kendala prinsip 5C pada penilaian kelayakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram?
3. Bagaimana upaya untuk penyelesaian prinsip 5C pada penilaian kelayakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk menganalisa penerapan prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

2. Untuk mengidentifikasi kendala prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan manfaat kepada beberapa pihak yaitu sebagai berikut :

1. Secara teoritis dengan adanya penelitian ini dapat menjadi kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang perbankan syariah khususnya masalah yang berkaitan dengan penerapan prinsip 5C dan analisis kelayakan nasabah pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.
2. Bagi penulis dengan adanya penelitian ini dapat menambahkan pengetahuan dan wawasan tentang analisis penerapan prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) dengan akad murabahah dan kelayakan prinsip 5 C pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.
3. Bagi intansi dengan adanya penelitian ini di Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dapat di jadikan sebagai masukkan berupa saran-saran terkait analisis penerapan prinsip 5C dan kelayakan nasabah dalam menggunakan prinsip 5C sebelum memberikan pembiayaan, sehingga dapat meminimalisir resiko, pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah

yang terjadi dikemudian hari.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudahkan penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang diteliti dengan tujuan agar penulis lebih terarah dan mudah dipahami, kemudian penulis membuat skripsi ini dalam 5 bab yang masing-masing bab saling berhubungan.

BAB I Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan, penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori

Membahas tentang landasan teori, yang berhubungan dengan analisis penerapan prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) dengan akad murabahah.

BAB III Metode Penelitian

Membahas tentang metode penelitian yang berisi penjelasan mengenai jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian

Membahas tentang metode penelitian dan pembahasan, terdiri dari memuat deskripsi objek penelitian, hasil analisis serta pembahasan secara mendalam tentang hasil penelitian.

BAB V Kesimpulan

Berisi penutup dan saran bab ini penulis akan menguraikan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

kesimpulan dari hasil penelitian dan memberikan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada bagian akhir berisi referensi (daftar pustaka).

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pembiayaan

2.1.3 Pengertian Pembiayaan

Menurut Ismail, (2011) Pembiayaan merupakan penyaluran dana dari pihak pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana, penyaluran dana tersebut didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Dalam bahasa latin, pembiayaan berasal dari kata *credere* yang artinya percaya. Artinya pihak yang memberikan pembiayaan percaya kepada pihak yang menerima pembiayaan, bahwa pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Di lain pihak, penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pihak yang memberikan pinjaman, sehingga pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimannya (Ismail, 2010: 93).

Menurut Undang-undang Nomor. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yaitu:

a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
c. Transaksi dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istisna,
d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh
e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk

AR-RANIRY

transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank syariah dan pihak lain yang dibiayai atau yang diberikan fasilitas dana.

Menteri Keuangan Indonesia, Sri Mulyani mengatakan bahwa masyarakat Indonesia akan semakin sulit membeli rumah hal ini dikarenakan harga rumah dan suku bunga saat ini cenderung naik dan inflasi yang tinggi (Kompasiana.com, 2022). Dengan kata lain, rumah akan menentukan kualitas hidup seseorang. Bagi MBR program subsidi pemerintah dalam penyediaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKR) secara istilah adalah pembiayaan jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk memiliki rumah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah itu sendiri. Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu pembiayaan dengan menggunakan skema murabahah yang diperuntukkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan transaksi yang diperjual belikan berupa rumah. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi yang meringankan pembiayaan, pembiayaan subsidi diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan permohonan pembiayaan subsidi diberikan. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan masyarakat dan maksimum pembiayaan yang diberikan (Sholahuddin, 2007).

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Untuk memudahkan penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera Subsidi maka pemerintah bekerja sama dengan KEMENPERA, pihak developer dan pihak bank. Pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera subsidi sangat banyak kemudahan yang diberikan kepada nasabah calon pemilik rumah, yaitu margin yang rendah 5%, cicilan rendah dan asuransi murah, maksimal pemijaman yaitu 20 tahun. Cara bertransaksi dalam membeli atau memiliki rumah yaitu misalnya belum menjadi nasabah bank maka disebut konsumen, konsumen ini pertama melihat rumah terlebih dahulu ketika konsumen minat terhadap rumah idamannya maka konsumen membuat surat penawaran terhadap developer sehingga terjadilah komitmen dengan developer maka developer meminta uang muka atau uang panjar yang menjadi syarat antara konsumen dan developer. Kemudian developer mengujungi pihak bank untuk memberikan persyaratan sehingga pihak bank memverifikasi berkas-berkas baik itu prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of ekonomy*. Ketika pihak bank sudah menilai prinsip 5C tersebut maka pihak bank melakukan uji dini, uji dini ini dilakukan agar semua data yang dari nasabah itu berhak tidak untuk memperoleh rumah bersubsidi. Jika nasabah lolos uji dini maka maka bank akan memproses dan disitulah terjadinya akad yaitu akad murabahah. Jadi konsumen sebagai pembeli dan pihak bank sebagai penjual disitulah terjadinya marjin diberikan dengan harga jual dalam bentuk cicilan baik itu 1 sampai 20 tahun.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah dalam hal ini bank syariah membantu masyarakat untuk memiliki rumah system pembayarannya dapat berupa dicicil margin atau keuntungan yang telah disepakati bersama antar bank dan nasabah, namun nasabah harus mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan bersama harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antar bank syariah dan nasabah.

2.1.3 Unsur-Unsur Pembiayaan

Menurut (Kasmir, 2006: 74-75). Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi pihak bank yang memberikan pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa benar-benar dapat diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu pembiayaan. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani diberikan. Oleh karena itu sebelum pembiayaaan diberikan harus dilakukan penilaian kelayakan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara internal maupun eksternal. Selain itu bank juga perlu mengetahui secara langsung kondisi nasabah seperti,

جامعة الرانري
AR-RANIRY

kondisi ekonomi, sikap dan etika dilingkungan sekitarnya juga mempengaruhi penilaian bank.

2. Kesepakatan

Kesepakan kedua belah pihak untuk melakukan pembiayaan yaitu antara pihak bank yang memberikan pembiayaan dengan calon nasabah yang menerima pembiayaan. Kesempatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum pembiayaan diberikan.

3. Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, menengah, dan jangka panjang. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran pembiayaan yang sudah disepakati kedua belah pihak. Jangka waktu bisa diperpanjang sesuai dengan kondisi tertentu yang benar-benar tidak dapat diprediksi oleh bank maupun nasabah.

4. Risiko

Dalam pemberian pembiayaan tidak semua pembiayaan yang diberikan bank berhasil sepenuhnya. Pasti ada kendala dalam hal pengembalian pembiayaan seperti risiko pembiayaan bermasalah. Juga akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak

جامعة الرانري
AR-RANIRY

tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan Semakin panjang jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun oleh risiko yang tidak sengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi pembiayaan yang diperolehnya.

5. Balas jasa

Bagi pihak bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu pembiayaan. Dalam hal ini keuntungan yang didapat berupa keuntungan (margin) dari barang yang sudah diperjual belikan dengan menggunakan akad murabahah.

2.2 Prinsip 5C

2.2.3 Pengertian Prinsip 5C

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 2 mengemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya atas dasar demokrasi ekonomi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian yang dikenal juga dengan istilah Prudential Banking yaitu prinsip yang sangat penting dalam praktik perbankan di Indonesia. Prinsip 5C adalah bagian dari prinsip kehati-hatian karna itulah bank harus menerapkannya ketika melakukan usahanya. Prinsip kehati-hatian ini tercermin dalam kebijakan, prosedur, dan prosedur pembiayaan utama untuk menilai kualitas

جامعة الرانري
AR-RANIRY

pembiayaan, keahlian dan integritas pemberi pinjaman.

Menurut Muhammad, (2007:305) menyatakan bahwa Prinsip 5C adalah prinsip-prinsip yang dilakukan sebelum memberikan pinjaman terhadap debitur, dengan melakukan monitoring untuk menguji kelayakan debitur dalam menerima pembiayaan. Yang pertama *character,* yaitu karakter yang dimiliki nasabah dalam mengambil pembiayaan. Kedua *capacity*, yaitu kecakapan nasabah dalam mengelola usaha yang akan diberi pembiayaan. Ketiga *capital*, yaitu besar kebutuhan modal usaha yang diperlukan oleh nasabah dalam mengelola bisnis. Keempat *collateral,* yaitu angunan yang diberikan oleh nasabah kepada bank. Kelima *condition,* yaitu keadaan usaha nasabah kedepannya apakah memiliki peluang atau tidak.

Sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitur pihak bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan yang dilakukan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya (Kasmir, 2002).

Dalam hal pemberian pembiayaan, bank syariah sebagai lembaga keuangan sangat berhati-hati dalam menyalurkan dana agar dana yang diberikan bank dapat bermanfaat sesuai dengan kebutuhan nasabah. Layak tidaknya pemberian pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah dapat dilakukan dengan analisis

جامعة الرانري
AR-RANIRY

prinsip 5C sebagai berikut (Kasmir, 2006).

1. *Character*

Character adalah sifat atau watak dari calon nasabah merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting sebelum menerima pengajuan pembiayaan dan dalam memutuskan memberikan pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah di bank syariah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran, dan kepercayaan calon nasabah. Bank selaku pihak yang memberikan pembiayaan harus yakin bahwa calon peminjam dapat dipercaya dan bertingkah laku baik yang selalu memegang teguh janjinya, dan yang selalu berusaha untuk melunasi utangnya pada waktu yang telah disepakati.

Penilaian ini dapat dilihat dari latar belakang calon nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi misalnya cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya dan keadaan keluarga. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar (Kasmir, 2006).

Menurut Usanti & Shomad (2013), alat yang dijadikan gambaran mengenai penilaian *character* calon nasabah yaitu:

a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah
b. Mengverifiksi data dengan melakukan interview
c. Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan

usahannya

d. Bank Indonesia *checking* dan meminta informasi antar bank
e. Mencari informasi atau *trade checking* kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
f. Mencari informasi tentang gaya hidup hobi calon nasabah

Namun, selain penilaian-penilaian diatas maka dapat di nilai dengan melihat bagaimana calon nasabah tersebut melakukan keputusan yang berkaitan dengan bisnis yang dijalankannya. Bank syariah melihat dan menilai dari segi ketepatan waktu yang berkaitan dengan perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara calon nasabah dengan mitranya. Pembentukan karakter dasar dapat dilihat dan dinilai dari kejujuran.

Ada beberapa indikator *character* menurut Patmanegara (2018) yaitu sebagai berikut:

a. Hubungan yang dimiliki bank dengan nasabah cukup baik
b. Nasabah yang telah diberikan pembiayaan mempunyai sifat-sifat yang baik
c. Nasabah mematuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati
d. Nasabah mempunyai pergaulan yang baik didalam masyarakat.

2. Capacity

Capacity adalah analisis kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.

Untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuan untuk membayar pembiayaan (Kasmir, 2006).

Menurut Rohmatan (2015), *capacity* adalah penilaian kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang nanti akan dapat digunakan untuk mengembalikan pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan kepada nasabah. Untuk mengukur *capacity* dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan yaitu:

a. Pendekatan historis, yaitu penilaian dengan menunjukkan perkembangan usaha yang dimilikinya minimal umur usaha lebih dari 2 tahun.
b. Pendekatan yuridis, yaitu apakah calon nasabah mampu dan memiliki kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
c. Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan dan keterampilan nasabah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya memimpin perusahaan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

d. Pendekatan teknis, yaitu penilaian kemampuan nasabah dalam hal mengelola faktor-faktor produksi sehingga mampu menguasai pangsa pasar yang ditarget kan oleh perusahaan.

Dari beberapa pendekatan tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk menilai kemampuan calon nasabah dapat dinilai dengan melihat seberapa besar kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya, baik pada masa sukses maupun pada masa-masa sulit. Karena pada masa sulit tersebut bank akan mengetahui seberapa besar usaha pebisnis untuk membangkitkan usahanya kembali.

Ada beberapa indikator *capasity* menurut Patmanegara (2018) yaitu sebagai berikut:

a. Kemampuan keuangan nasabah tergolong cukup baik
b. Nasabah mempunyai kemampuan dalam menyelesaikan pembiayaan tepat waktu
c. Kapasitas usaha atau pekerjaan sehari-hari nasabah cukup baik.

3. Capital

Capital adalah besarnya modal yang diperlukan peminjam. Modal yang diperlukan sebagai ukuran persen dana dari calon nasabah yang diperlukan dalam pembiayaan. Semakin besar dana yang dilibatkan oleh calon nasabah maka akan semakin bertambah kepercayaan pihak bank (Ismail, 2010). Biasanya bank tidak akan bersedia membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang

جامعة الرانري
AR-RANIRY

mengajukan permohonan pembiayaan harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri, dengan kata lain *Capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan di biayai oleh bank (Kasmir, 2002).

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman. Dalam penilaian *capital* bank syariah selain melihat dari laporan keuangan calon nasabah, juga harus dilihat dari sumber modal yang di dapatkan oleh calon nasabah.

Ada beberapa indikator *capital* menurut Patmanegara (2018) yaitu sebagai berikut:

a. Mempertimbangkan modal yang dimiliki oleh nasabah
b. Penempatan modal yang diberikan oleh nasabah seimbang.

4. Collateral

Collateral adalah angunan atau jaminan yang digunakan sebagai alternative pembayaran kedua apabila dikemudian hari terjadi hal diluar kesepakatan, seperti tidak membayar angsuran.

Maka angunan akan digunakan untuk membayar pembiayaan yang diberikan. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlam pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai penglindung bank dari risiko kerugian (Kasmir, 2006).

Jaminan adalah barang atau sesuatu yang beharga dan memiliki nilai untuk dijadikan sebagai jaminan bagi calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Jaminan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah biasanya berupa tanah, bangunan, mobil dan motor ataupun yang sekiranya dapat disetujui oleh pihak analisis pembiayaan dan dapat dijadikan sebagai jaminan (Irham fahmi, 2014).

Ada beberapa indikator *collateral* menurut Patmanegara (2018) yaitu sebagai berikut:

a. Terdapat nilai jual barang jaminan yang akan digunakan melebihi atau sebanding dengan plafond pembiayaan
b. Penempatan barang jaminan harus diberikan secara terperinci pada saat pemberian pembiayaan.

5. *Condition of economy*

Condition adalah kondisi keadaan usaha atau nasabah propek atau tidak. Analisis ini merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian calon nasabah di masa yang akan datang. Bank perlu

mempertimbangkan sector usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah. Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang.

Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu sebaiknya jangan diberikan terlebih dahulu dan kalaupun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relative kecil (Kasmir, 2007).

Penilaian kondisi usaha dapat dipengaruhi oleh situasi social dan ekonomi yang ada. Tidak hanya pada sector yang akan dibiayai saja, melainkan pada sektor ekonomi menyeluruh yang dalam hal ini juga menjadi bagian dari penentuan kondisi usaha calon nasabah yang akan dibiayai. Hal ini dapat meliputi analisis terhadap variabel ekonomi mikro. Pada saat ekonomi mengalami penurunan atau dalam keadaan krisis, bank syariah akan lebih berhati-hati lagi dalam memberikan pembiayaan, hal ini dilakukan karena bank syariah ingin menilai beberapa kondisi yang memang dijadikan sebagai acuan dalam *condition of economy* (kondisi ekonomi calon nasabah) (Muhammad, 2014).

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai, maka prinsip 5C dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Sehingga dengan adanya prinsip 5C bisa mengurangi resiko permasalahan dalam pemberian pembiayaan yang dapat merugikan perbankan selaku pihak pemberian pinjaman, sehingga menciptakan iklim perbankan yang sehat dan dapat dipercaya.

Ada beberapa indikator *condition of economy* menurut Patmanegara (2018) yaitu sebagai berikut:

a. Prospek usaha yang dijalankan nasabah harus bagus
b. Mengetahui keadaan usaha pemasaran nasabah dan perekonomian nasabah.

2.2.2 Kendala-Kendala Penerapan Prinsip 5C

Setiap mengajukan pembiayaan kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu. Kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau ditolak. Proses analisis pembiayaan mempunyai tujuan utama yang paling hakiki yaitu agar bank membuat suatu keputusan pembiayaan yang baik dan benar, sehingga terhindar dari keputusan pembiayaan yang keliru yang menyebabkan pembiayaan bermasalah (Suproyono, 2011).

Analisis pembiayaan adalah penelitian yang dilakukan oleh account terhadap kelayakan perusahaan, kebutuhan pembiayaan, kemampuan menghasilkan laba, sumber pelunasan pembiayaan,

جامعة الرانري
AR-RANIRY

serta jaminan yang tersedia untuk mengcover permohonan pembiayaan. Dengan adanya analisis pembiayaan ini dapat dicegah secara dini kemungkinan terjadinya kegagalan oleh calon nasabah. Kegagalan yang dimaksud disini yaitu kegagalan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya. Salah satu cara yang dilakukan dalam melakukan analisis pembiayaan adalah dengan menilai kelayakan analisis prinsip 5C (Ismail, 2011).

Pada umumnya setiap bank melakukan penilaian prinsip 5C, yaitu penilaian atas kondisi nasabah, kelayakan calon nasabah dan usahanya dengan berbagai aspek resiko atau yang sering disebut dengan identifikasi resiko yang mungkin timbul. sehingga dengan adanya penilaian ini maka akan membantu manajemen mengambil keputusan atas permohonan pembiayaan (Ade & Hadima, 2006).

Penerapan prinsip 5C yang dilaksanakan secara maksimal tentunya akan memberikan dampak positif terhadap tingkat kesehatan bank. Dampak atau kendala positif yang ditimbulkan yaitu tercapainya kolektabilitas satu atau pembiayaan lancar. Pembiayaan lancar mengindikasikan bahwasanya calon nasabah memiliki *track record* atau jejak pembiayaan yang baik, dalam artian calon nasabah tidak pernah mengalami keterlambatan dalam hal pembayaran angsuran. Dengan tercapainya kolektibilitas satu atau pembiayaan lancar ini juga akan berdampak pada penurunan rasio pembiayaan bermasalah, dengan kata lain tingginya NPL

جامعة الرانري
AR-RANIRY

(Non Performing Loan) atau pinjaman yang bermasalah dipengaruhi dipengaruhi oleh kemampuan bank dalam menjalankan proses pemberian pembiayaan dan pengelolaan pembiayaan (Wulandari, 2012).

Penyaluran dana berupa pembiayaan yang diberikan kepada nasabah selalu diikuti dengan resiko yang mungkin akan timbul. Resiko atas pembiayaan adalah tidak tertagihnya pembiayaan yang telah disalurkannya berupa pokok pinjamanan yang telah diberikan. Meskipun analisis pembiayaan telah dilakukan dengan tepat akan tetapi resiko pembiayaan tetap ada. Oleh karena itu, bank harus dapat meminimalisasi resiko yang diakibatkan dari pembiayaan tersebut (Ismail, 2011).

Pembiayaan yang bermasalah akan berakibat pada kerugian bank, yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembali dana yang telah disalurkan. Menurut Ismail, (2011) Ada beberapa factor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah antara lain:

1. Faktor internal (bersumber dari pihak bank)
    a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu pembiayaan.
    b. Adanya kolusi antara pihak bank yang menangani pembiayaan dengan calon nasabah sehingga bank memutuskan pembiayaan yang tidak seharusnya diberikan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

c. Keterbatasan pengetahuan pihak bank terhadap jenis usaha calon nasabah sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.

2. Faktor eksternal (bersumber dari nasabah)

Dalam faktor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah ada dua, yaitu karena unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah dan unsur ketidaksengajaan.

Unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah antara lain:

a. Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
b. Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan.

3. Unsur ketidaksengajaan yang dilakukan nasabah antara lain: (Ismail, 2011).

a. Nasabah mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
b. Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi.
c. Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah. Dan terjadinya bencana alam yang menyebabkan kerugian nasabah.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa dampak apabila analisis pembiayaan tidak diterapkan dengan baik, maka akan menimbulkan resiko pembiayaan bermasalah yang akan mempengaruhi kesehatan bank, sebaliknya apabila analisis pembiayaan diterapkan dengan baik dan maksimal, maka akan meminimalisir adanya resiko pembiayaan bermasalah.

2.2.3 Upaya untuk penyelesaian Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)

Menurut Madjid, (2018) penyelesaian pembiayaan merupakan penyelamatan dalam pembiayaan, dalam istilah teknis yang digunakan dikalangan lembaga keuangan terhadap upaya atau langkah dan solusi yang dilakukan pihak lembaga mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran angsuran kewajiban atau pokok kewajiban lainnya agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Menurut Ismail, (2010) terdapat beberapa upaya penyelesaian prinsip 5C dalam pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) dapat dilakukan beberapa metode yaitu:

a. *Rescheduling*

Rescheduling adalah tindakan yang diambil dengan system memperpanjang jangka waktu pembiayaan dan memperkecil atau penurunan jumlah yang akan diangsur oleh nasabah.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

b. *Reconditioning*

Reconditioning adalah tindakan perubahan sebagian atau semua syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas perubahan jadwal pembayaran, penundaan pembayaran margin dan pembebasan margin.

c. *Restructuring*

Restructuring adalah penambahan modal kepada nasabah potensial yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang dikarenakan unsur ketidaksengajaan namun memiliki prospek usaha yang bagus.

d. *Combination*

Combination adalah teknik kombinasi antara *Rescheduling*, *Reconditioning* serta *Restructuring*.

e. Penyitaan jaminan

Merupakan jalan akhir yang dilakukan pihak lembaga apabila nasabah benar-benar tidak sanggup lagi membayar kewajibannya.

Menurut teori *Stewardship* yang dibangun atas asumsi filosofis mengenai sifat manusia yakni pada hakikat nya manusia dapat dipercaya, mampu bertindak dengan penuh tanggung jawab, memiliki integritas dan kejujuran terhadap pihak lain. Teori ini didesain bagi para peneliti untuk menguji situasi dimana para eksekutif dalam perusahaan sebagai pelayan dapat termotivasi untuk bertindak dengan cara terbaik sesuai dengan prinsipnya

(Nuramelia, 2020).

Teori *Stewardship* dapat digunakan sebagai pendukung produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga perbankan. Peran bank syariah sebagai *steward* yang memberi wewenang kepada nasabah sebagai *principal* untuk memilih dan menggunakan pembiayaan yang nantinya dapat mengakomodasi semua kepentingan bersama antara *principal* dan *steward* (Nuramelia, 2020).

2.3 Konsep Murabahah

2.3.1 Pengertian Murabahah

Murabahah secara bahasa yaitu bentuk (bermakna: saling) yang diambil dalam bahasa arab, yaitu *ar-ribhu* yang artinya kelebihan atau tambahan (keuntungan). Maka, murabahah diartikan sebagai pertambahan nilai modal atau saling mendapatkan keuntungan antara kedua belah pihak. Jadi, murabahah artinya saling mendapatkan keuntungan (Usman, 2015: 119).

Dalam ilmu fiqih murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu (Muhammad, 2009).

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN/MUI/IV/2000 menyebutkan pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih

جامعة الرانري
AR-RANIRY

sebagai laba. Murabahah berdasarkan PSAK 102 adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli (Muthaher, Osmad, 2012).

Dalam istilah teknis perbankan syariah murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah dengan menggunakan akad murabahah menunjukkan bahwa Bank Syariah akan memberikan pembiayaan dengan menjual barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan kemudian akan dijual dengan harga beli dari pihak Bank Syariah ditambah dengan tingkat margin keuntungan yang dikehendaki bersama (Karim, 2013).

Maka, singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts* karena dalam murabahah ditentukan beberapa *required rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh) (Karim, 2013).

جامعة الرانري
AR-RANIRY

2.3.2 Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Landasan yang secara umum membolehkan jual beli diantaranya adalah firman Allah (Q.S Al-Baqarah [2]:(275).

.....وَأَحَلَّ اللهُ البَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَوٰاْ.....(٢٧٥)

Artinya: "…..Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba…." (Q.S Al-Baqarah [2]:(275).

Berdasarkan dalil diatas diketahui bahwa dalam hal jual beli di halalkan dan diharamkan riba. Menurut Tafsir Quraish Shihab, Allah menghalalkan praktek jual beli dan mengharamkan praktek riba. Barangsiapa telah sampai kepadanya larangan praktek riba lalu meninggalkanya, maka baginya riba yang diambilnya sebelum turun larangan, dengan tidak mengembalikannya. Dan urusanya terserah kepada ampunan Allah. Dan orang yang mengulangi melakukan riba setelah diharamkan, mereka itu adalah penghuni neraka dan akan kekal didalamnya (Tafsirq.com).

2.3.3 Praktik Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)

Dalam salah satu skim pembiayaan yang paling mendominasi pada bank syariah adalah skim jual beli murabahah. Murabahah dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai pembiayaan yang berbentuk jual beli antara bank dengan nasabah. Berdasarkan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, akad pembiayaan murabahah

terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan murabahah dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonan nya (Rozalinda, 2016: 88).

Namun praktik murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi), menggunakan akad murabahah yaitu perjanjian jual beli antara pihak bank dengan nasabah dimana pihak bank akan membeli barang atau rumah yang diperlukan oleh nasabah kemudian pihak bank menjual rumah tersebut kepada nasabah sebesar harga perolehan ditambah dengan margin (keuntungan) yang telah disepakati kedua belah pihak antara bank dan nasabah. Dalam transaksi dengan menggunakan akad ini pihak bank akan melakukan pembelian rumah yang diinginkan oleh nasabah (bank bertindak sebagai pemilik rumah) selanjutnya menjual rumah kepada nasabah dengan cara dicicil (ojk.go.id).

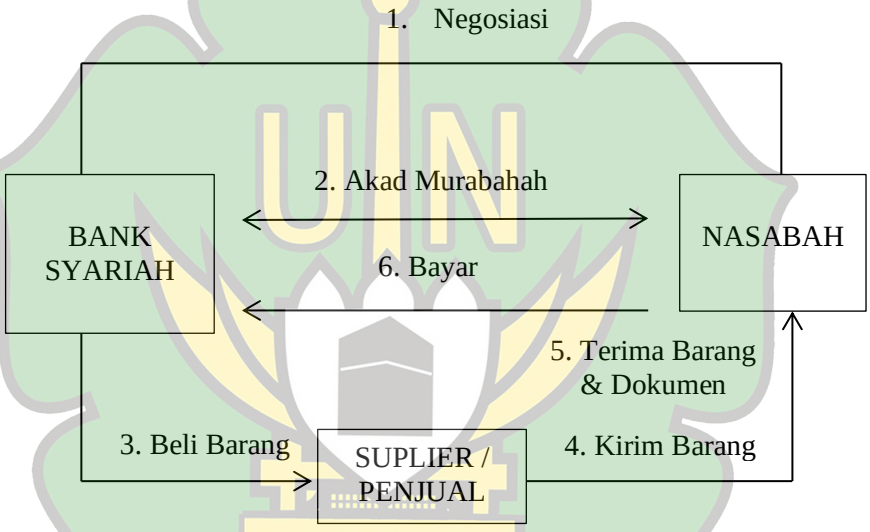
Dapat disimpulkan bahwasanya nasabah yang membutuhkan rumah harus mendatangi perumahan langsung jika nasabah tertarik terhadap rumah tersebut maka nasabah akan bekerja sama dengan pihak developer terkait dengan rumah tersebut, kemudian developer bekerja sama dengan pihak bank dan memberikan berkas2 kemudian nasabah mendatangi pihak bank dan dinilai uji dini atau prinsip 5C yang berupa *character,capacity,capital, collateral, condition of economy*. Jika nasabah tersebut lolos dari uji dini yang dilakukan oleh pihak bank

جامعة الرانري
AR-RANIRY

maka nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) begitu juga sebaliknya jika nasabah tersebut tidak lolos saat di uji dini maka nasabah tersebut tidak layak untuk diberikan pembiayaan.

Secara umum konsep praktik pembiayaan murabahah di perbankan syariah dapat digambarkan dalam skema dibawah ini:

Gambar 2.1



Alur pembiayaan skema murabahah menurut Yaya, et.al (2016) yaitu sebagai berikut:

1. Pertama, dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah, dan menegosiasikan harga barang, margin (keuntungan), jangka waktu pembayaran dan besaran angsuran perbulan.
2. Kedua, bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang murabahah. apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh

kedua belah pihak, maka dibuatlah akad murabahah. Isi akad murabahah setidaknya mencakup sebagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

3. Ketiga, setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya membeli barang kepada pemasok. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu, Pembelian barang kepada pemasok dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank.
4. Keempat, barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah pembeli.
5. Kelima, setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang telah disepakati.

2.4 Penelitian Terkait

Penelitian terkait analisis penerapan prinsip 5C terhadap pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera sudah dilakukan oleh beberapa peneliti. Oleh karena itu untuk menghindari beberapa plagiasi atau kesamaan maka penulis mencoba untuk mengkaji beberapa penelitian terdahulu, diantaranya yaitu:

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Solikhah, dalam penelitiannya yang berjudul "*Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madium tahun 2020"*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan *(field research)*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari lima prinsip kelayakan nasabah, ada satu prinsip yang belum diterapkan dengan maksimal. Yaitu analisis character yang dilakukan bank hanya dengan wawacara kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang diwaancarai. Sehingga bank hanya bisa memberikan penilaian karakter nasabah dari satu sudut pandang saja. Hal ini yang menimbulkan adanya ketidakjujuran dan i'tikad buruk nasabah dalam pengembalian pembiayaan.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Suhesti dalam penelitiannya yang berjudul "*Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Produk Pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah Tahun 2017"*. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif metode pengumpulan data terdiri dari wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa dalam menerapkan prinsip 5C tidak dengan diterapkan dan diaplikasikan, 5C yang benar-benar diterapkan adalah pada prinsip *capasity, collateral, capital* sedangkan untuk prinsip *character* dan *condition of economic* disesuaikan dengan penerapan dari ketiga prinsip tersebut. Antara prinsip yang satu dengan prinsip yang

جامعة الرانري
AR-RANIRY

saling berkesinambungan sehingga dalam penerapannya hanya dilakukan beberapa atau bahkan hanya dipilih salah satu hasil dari analisis yang dilakukan dirasa kurang menguatkan analisa dari pihak analisis pembiayaan Bank Jateng Syariah.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Hamonangan dalam penelitiannya yang berjudul *"Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan Tahun 2020".* Dalam proses penyaluran pembiayaan, Bank Muamalat menggunakan prinsip 5C untuk menggunakan resiko kredit macet. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan. Teknik pengumpulan data terdiri dari observasi, dokumentasi, wawancara, dan triangulansi. Triangulasi adalah peneliti memakai metode yang bermacam-macam guna memperoleh data dari sumber yang sama. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa poin penting dari prinsip *character* adalah kedisiplinan nasabah, prinsip *capacity* adalah memiliki usaha sendiri, *capital* adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, *collateral* adalah jaminan, dan *condition of economic* yakni menilai nasabah dari keadaan perekonomian di masa yang akan datang.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Althofunnisa dalam penelitiannya yang berjudul "*Pelaksanaan 5C+1S (Character, Capascity, Capital, Collateral, Condition Of Economy dan Syariah) dalam Penyaluran Dana Pembiayaan Murabahah*

جامعة الرانري
AR-RANIRY

pada PT.LKMS BMT Almabruk Tahun 2021". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pihak PT. LKMS BMT Almabruk telah melaksanakan prinsip 5C+1S dalam melakukan analisis terhadap calon nasabah pembiayaan murabahah, dimana kesemua prinsip 5C+1S dianalisis dari calon nasabah pembiayaan, dan dari kesemua prinsip 5C+1S ada beberapa yang sangat ditekankan oleh BMT dalam menganalisisnya yaitu character, capacity dan collateral karena dari ketiga prinsip ini sangat mempengaruhi terhadap pembiayaan yang diberikan oleh BMT Almabruk kepada calon nasabah pembiayaan.

Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Syawal dalam penelitiannya yang berjudul "*Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh) Tahun 2018.* Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan lapangan melalui wawancara terstruktur. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. BPRS Hikmah Wakilah sudah menerapkan prinsip 5C tersebut dan sesuai dengan prosedur (SOP) dan persyaratan yang telah ditetapkan. Adapun kendala dan kekurangan yang dihadapi terletak pada 2 faktor yaitu *internal* dan faktor *eksternal.*

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian ini dapat dilihat pada tabel 2.1

Tabel 2.1

Penelitian Terkait

No	Nama dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1	Mar'atus Solikhah (2020). Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madium	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari lima prinsip kelayakan nasabah, ada satu prinsip yang belum di terapkan dengan maksimal. Yaitu analisis character yang dilakukan bank hanya dengan wawacara kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang diwawancarai. Sehingga bank hanya bisa memberikan penilaian karakter nasabah dari satu sudut pandang saja. Hal ini yang menimbulkan adanya ketidakjujuran dan i'tikat buruk nasabah dalam pengembalian pembiayaan.	Pada skripsi ini penelitian lebih mengarah pada realisasi penyaluran KPR.	Penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian *(field research).* Dan sama-sama terkait dengan analisis prinsip 5C

Tabel 2.1- Lanjutan

No	Nama dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
2	Iyen Eka Suhesti (2017). Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Produk Pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah	Hasil penelitian yang telah dilakukan dalam menerapkan prinsip 5C tidak dengan diterapkan dan diaplikasikan, 5C yang benar-benar diterapkan adalah pada prinsip *capasity*, *collateral*, *capital* sedangkan untuk prinsip *character* dan *condition of economic* disesuaikan dengan penerapan dari ketiga prinsip tersebut. Antara prinsip yang satu dengan prinsip yang saling berkesinambungan sehingga dalam penerapannya hanya dilakukan beberapa atau bahkan hanya dipilih salah satu hasil dari analisis yang dilakukan dirasa kurang menguatkan analisa dari pihak analisis pembiayaan Bank Jateng Syariah.	Pada skripsi ini penelitian terkait dengan produk pembiayaan IB griya	Penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama menganalisis penerapan prinsip 5C.

Tabel 2.1- Lanjutan

No	Nama dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
3	Hamonangan (2020). Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa poin penting dari prinsip *character* adalah kedisiplinan nasabah, prinsip *capacity* adalah memiliki usaha sendiri, *capital* adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, *collateral* adalah jaminan, dan *condition of economic* yakni menilai nasabah dari keadaan perekonomian di masa yang akan datang.	Pada skripsi ini penyaluran pembiayaan dilakukan secara umum pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan	Penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama mengkaji penerapan prinsip 5C.
4	Sintia Althofunnisa (2021). Pelasanaan 5C+1S (Character, Capascity, Capital, Collateral,	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pihak PT. LKMS BMT Almabruk telah melaksanakan prinsip 5C+1S dalam melakukan analisis terhadap	Penelitian ini pelaksanaan pembiayaan dilakukan secara umum pada PT. LKMS	Penelitian terkait dengan prinsip 5C dan juga terkait dengan pembiayaan

Tabel 2.1- Lanjutan

No	Nama dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
	Condition Of Economy dan Syariah) dalam Penyaluran Dana Pembiayaan Murabahah pada PT. LKMS BMT ALMABRUK	calon nasabah pembiayaan murabahah, dimana kesemua prinsip 5C+1S dianalisis dari calon nasabah pembiayaan, dan dari kesemua prinsip 5C+1S ada beberapa yang sangat ditekankan oleh BMT dalam menganalisisnya yaitu character, capacity dan collateral karena dari ketiga prinsip ini sangat mempengaruhi terhadap pembiayaan yang diberikan oleh BMT Almabruk kepada calon nasabah pembiayaan.	BMT ALMABRUK	murabahah.
5	Muhammad Syawal (2018). Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. BPRS Hikmah Wakilah sudah menerapkan	Skripsi ini penelitiannya lebih mengarah dalam	Penelitian terkait dengan prinsip 5C dan juga terkait

Tabel 2.1- Lanjutan

	Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh)	prinsip 5C tersebut dan sesuai dengan prosedur (SOP) dan persyaratan yang telah ditetapkan. Adapun kendala dan kekurangan yang dihadapi terletak pada 2 faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal.	Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah	dengan pembiayaan murabahah.

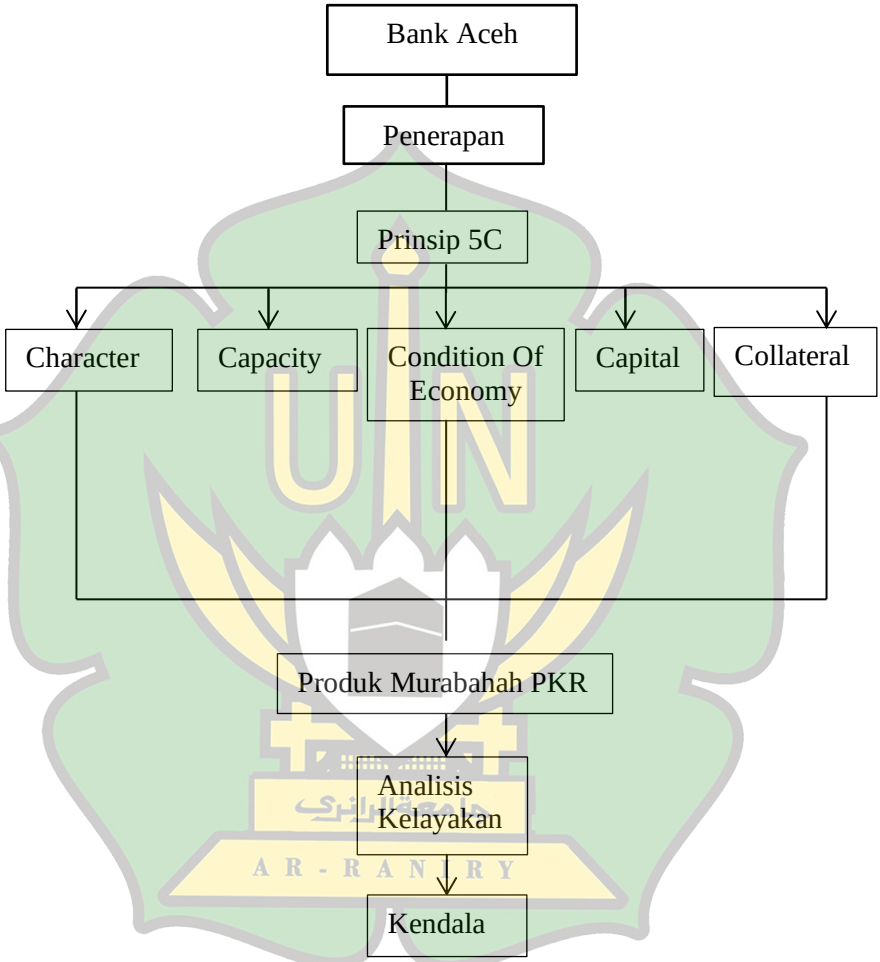
Sumber : Data diolah (2022)

2.5 Kerangka Berfikir

Adapun resiko yang sering terjadi yaitu resiko nasabah yang telat membayar angsuran sehingga tidak sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Untuk mengantisipasi terjadinya resiko pembiayaan, sehingga salah satu cara yang akan dilakukan oleh lembaga keuangan PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu dengan cara menerapkan prinsip 5C. Dengan melihat prinsip 5C *character* (karakter), *capacity* (kemampuan mengembalikan utang), *collateral* (jaminan), *capital* (modal), dan *condition of economy* (situasi dan kondisi). Sehingga diperlukan adanya kerangka pemikiran yang merupakan landasan untuk meneliti masalah yang bertujuan untuk menemukan, menguji dan mengembangkan kebenaran dari suatu penelitian dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.2

Kerangka Berfikir



Sumber : Data diolah (2022)

Berdasarkan gambar 2.2 diatas tentang kerangka berfikir yang menjelaskan bahwa pada PT. Bank Aceh Syarih Cabang Jeuram menerapkan penerapan prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral, condition of economy*. Dengan

menggunakan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) yang dilakukan untuk menilai kelayakan nasabah sebelum mengambil pembiayaan, setelah dinilai kelayakan nasabah jika nasabah tersebut lolos maka nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan, setelah dianalisis kelayakan nasabah terdapat kendala yang menghambat pembiayaan yang telah diambil kendala tersebut baik berupa faktor internal maupun eksternal.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah penelitian lapangan *field research*, yaitu penelitian langsung ke tempat lapangan atau ke tempat yang menjadi bagian dari penelitian (Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram) sehingga penelitian ini difokuskan untuk menelusuri dan mengkaji bahan-bahan yang ada di lapangan seta relevan dengan permasalahan yang ada. Pendekatan lapangan bertujuan untuk mempelajari secara intensif keadaan suatu objek yang diteliti. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yakni suatu penelitian yang bertujuan untuk menerangkan fenomena sosial atau suatu peristiwa. Hal ini sesuai dengan definisi penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan dari perilaku yang dapat diamati (Moleong, 2008: 4). Oleh sebab itu, penulis lebih memilih menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis karena dengan data yang diperoleh langsung dapat disajikan dalam bentuk kalimat. Peneliti akan mencari informasi langsung pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram terkait Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi).

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yang beralamat JL. Nasional Meulaboh –Jeuram No. 8, Jeuram, Kab. Nagan Raya, Alasan melakukan penelitian di lokasi tersebut karena Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram merupakan kantor cabang yang ada di Kabupaten Nagan Raya, kemudian letak Bank Aceh Syariah cabang Jeuram memiliki lokasi yang strategis dekat dengan perumahan sehingga memudahkan masyarakat yang ingin mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera Subsidi. Sehingga lebih tepat untuk meneliti bagaimana Penerapan Prinsip 5C dalam menilai kelayakan calon nasabah pembiayaan.

3.3 Data dan Sumber Data

Pada penyusunan skripsi ini, peneliti menggunakan penelitian kualitatif dengan menggunakan sumber data yaitu :

Data Primer

Menurut Umi Narimawti, (2008: 98) data primer merupakan data yang berasal dari sumber asli atau pertama. Sehingga data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file data ini harus dicari melalui narasumber atau dalam istilah teknisnya responden, adalah orang yang kita jadikan objek penelitian atau orang yang kita jadikan sebagai sarana untuk mendapatkan informasi ataupun data.

Sedangkan menurut (Sugiyono, 2011: 6) data primer

merupakan data yang diperoleh ataupun didapatkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Sehingga dalam penelitian ini data primer akan diperoleh dengan melalukan wawancara langsung dengan pihak Bank Aceh Syariah cabang Jeuram yang berkerja di bidang Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono, (2013:27). Teknik pengumpulan data menurut merupakan langkah yang paling utama dalam sebuah penelitian. Metode pengumpulan data ini dilakukan berdasarkan penelitian lapangan (*field research*) dengan peninjauan langsung pada instansi atau perusahaan yang menjadi objek penelitian. Adapun pada penelitian kualitatif, metode yang digunakan oleh peneliti untuk pengumpulan data berupa wawancara (*interview*) dan dokumentasi.

1. Wawancara

   Menurut Achmadi dan Narbuko, (2005: 85) wawancara merupakan proses interaksi atau komunikasi untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan informan atau subjek penelitian. Dalam proses wawancara dilakukan secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka untuk mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangannya.

   Menurut Arikunto, (2002: 203) wawancara yang dilakukan oleh peneliti adalah wawancara terstruktur adalah

wawancara dengan menyusun beberapa pertanyaan terlebih dahulu yang akan disampaikan kepada informan. hal ini dimaksudkan agar didalam wawancara lebih terarah dan lebih fokus pada yang dimaksud dan menghindari pembicaraan yang melebar. Maka dalam penelitian ini data dapat diperoleh dengan wawancara langsung dengan nasabah dan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.

Adapun pihak-pihak yang diwawancarai sebanyak 6 (enam) informan, sebagai informan kunci baik dengan pihak Aceh Syariah selaku lembaga terkait dan nasabah dengan kriteria sebagai nasabah aktif, yang memiliki masa usaha minimal 1 tahun, penghasilan tidak melebihi 8 juta untuk individu maksimal 6 juta kalau pasangan sudah menikah maksimal 8 juta dan yang belum pernah menikmati fasilitas pembiayaan ini sebelumnya. Dapat dilihat dalam tabel 3.1 dibawah ini:

Tabel 3.1

Jumlah Orang yang di Wawancarai

No	Nama	Keterangan
1	P1	Karyawan Pembiayaan
2	P2	Karyawan Pembiayaan
3	P3	Karyawan Pembiayaan
4	Nasabah	Nasabah 1
5	Nasabah	Nasabah 2
6	Nasabah	Nasabah 3

Sumber : Data diolah (2022)

2. Dokumentasi

Menurut Sugiyono, (2016: 240) dokumentasi dikembangkan untuk penelitian dengan menggunakan pendekatan analisis. Dokumentasi didalam penelitian kualitatif digunakan sebagai penyempurnaan dari data wawancara dan observasi yang telah dilakukan. Dokumentasi yang terdapat dalam penelitian kualitatif dapat berupa tulisan, gambar atau karya monumental dari objek yang diteliti.

3.5 Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono (2009) analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun dalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.

Menurut Moleong (2000: 103) untuk memperoleh gambaran yang jelas dalam menyimpulkan dan menyajikan data maka dalam penelitian ini digunakan metode analisa deskriptif kualitatif, merupakan suatu analisa penelitian yang dimaksud untuk mendeskripsikan suatu situasi tertentu yang bersifat faktual secara sistematis dan akurat.

Dalam buku Sugiyono (2009) aktivitas analisis data mengacu pada beberapa tahapan yang dijelaskan oleh Miles dan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Huberman yaitu :

1. Pengumpulan Data

   Pengumpulan data baik melalui observasi langsung dilapangan, dan dokumentasi dengan menentukan strategi pengumpulan data yang dipandang tepat. Kemudian wawancara mendalam terhadap informan yang compatible terhadap penelitian untuk menunjang penelitian yang dilakukan agar memperoleh data sesuai dengan yang diharapkan.

2. Reduksi Data

   Reduksi data proses penyerdehanaan, merangkum dan memilih hal-hal yang pokok, kemudian memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Sehingga peneliti dapat merangkum kembali data-data untuk memilih dan memfokuskan pada bagian yang penting dan memberikan gambaran yang jelas mengenai penerapan prinsip 5C dalam menilai kelayakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi).

3. Penyajian data

   Menurut Sugiyono (2016: 249), penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Sehingga yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif atau grafik jaringan yang bertujuan mempertajamkan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

pemahaman penelitian terhadap informasi yang dipilih kemudian disajikan dalam uraian penjelasan.

4. Kesimpulan atau Verifikasi

   Menurut Sugiyono (2016: 17) kesimpulan adalah langkah terakhir dari suatu periode penelitian yang berupa jawaban terhadap rumusan masalah. Dalam bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan atas data-data yang telah diperoleh dari hasil wawancara observasi maupun dokumentasi, sehingga menjadi penelitian yang data menjawab permasalahan yang ada. Penarikan kesimpulan dilakukan secara cermat dengan melakukan verifikasi berupa tinjauan ulang pada catatan-catatan data yang telah didapatkan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank Aceh Syariah

4.1.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah

PT. Bank Aceh Syariah merupakan perusahaan keuangan atau Badan Usaha Milik Daerah yang bergerak dibidang perbankan syariah, berfungsi sebagai wadah percepatan dan kemudahan kegiatan keuangan bagi masyarakat di daerah aceh. Gagasan atau konsep pendirian Bank Pemerintah Daerah di Aceh terjadi atas prakarsa Dewan Pemerintahan Provinsi Aceh.

Setelah adanya persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan Surat Keputusan Nomor 7/DPRD/5 tanggal 7 September 1957, perwakilan Pemerintah Daerah Menghadap Wakil Notaris di Kutaraja (sekarang Banda Aceh) untuk mendirikan suatu bank dalam bentuk dalam bentuk Perseroan Terbatas yang bernama "PT. Bank Kesejahteraan Atjeh" dengan modal dasar Rp 25.000.000.

Pada tanggal 7 April 1973, Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan Surat Keputusan No.54/1973 tentang Penetapan Pelaksanaan Pengalihan PT Bank Kesejahteraan Aceh. NV menjadi Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh secara resmi terlaksana pada tanggal 6 Agustus 1973, yang dianggap sebagai hari lahirnya Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh.

Berdasarkan Akta Notaris Husni Usman tentang Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 Tanggal 15 Desember 2008 terkait

perubahan modal dasar dan perubahan nama Perseroan menjadi PT. Bank Aceh. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-44411.AH.01.02 Tahun 2009 pada tanggal 9 September 2009. Perubahan nama menjadi PT. Bank Aceh telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 12/61/KEP.GBI/2010 tanggal 29 September 2010.

Namun seiring berjalannya waktu Bank Aceh mendapatkan izin operasional konversi dari Dewan Komisioner OJK Pusat untuk perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional ke sistem syariah secara menyeluruh. Izin operasional konversi tersebut ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisioner OJK Nomor. KEP-44/D.03/2016 tanggal 1 September 2016 Perihal Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum Syariah. PT Bank Aceh yang diserahkan langsung oleh Dewan Komisioner OJK kepada Gubernur Aceh Zaini Abdullah melalui Kepala OJK Provinsi Aceh Ahmad Wijaya Putra di Banda Aceh. Dalam proses konversi Bank Aceh menjadi Bank Syariah dapat membawa dampak yang positif pada seluruh aspek kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat (Bankaceh, 2022).

PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yang berlokasi di Kabupaten Nagan Raya, Kecamatan Seunagan. Sebelum berubah status menjadi Cabang, Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram pernah beroperasi sebagai Capem yaitu Cabang Pembantu Jeuram

yang berada dibawah Kantor Cabang Meulaboh tepatnya di Aceh Barat. Setelah berubah Status menjadi Cabang pada tahun 2008, yang berkantorkan di Keude Jeuram dengan toko sewa, sehingga pada tahun 2010 Kantor Cabang direlokasi dari kantor sewa ke gedung baru yang berdekatan dengan kantor sewa lama (wawancara dengan Musri Mahfud dan M.Taufik Akbar petugas Bagian Umum & SDM PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tanggal 18 September 2021).

4.1.2 Visi Misi dan Motto Bank Aceh Syariah

PT Bank Aceh Syariah melakukan penguatan ide operasional melalui penyesuaian visi dan misi yang lebih kuat dan fokus pada tujuan dan cita-cita jangka panjang yang lebih okomodatif terhadap semua pemangku kepentingan. Visi misi dan motto Bank Aceh Syariah yaitu sebagai berikut (Bankaceh, 2021) :

1. Visi

   Mewujudkan Bank Aceh menjadi bank yang sehat, tangguh, handal dan terpecaya serta dapat memberikan nilai tambah yang tinggi kepada mitra dan masyarakat.

2. Misi

   Membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui pengembagan dunia usaha dan pemberdayaan ekonomi rakyat, serta memberi nilai tambah kepada pemilik dan kesejahteraan kepada karyawan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

3. Motto

   Dalam PT Bank Aceh Syariah terdapat 2 motto yaitu kepercayaan dan kemitraan.

   a. Kepercayaan, yaitu suatu manifestasi dan wujud bank sebagai pemegang amanah dari nasabah, pemilik dan masyarakat secara luas untuk menjaga kerahasiaan dan mengamankan kepercayaan tersebut.
   b. Kemitraan, yaitu suatu jalinan kerjasama usaha yang erat dan setara antara bank dan nasabah yang merupakan strategi bisnis bersama dengan prinsip saling membutuhkan, saling memperbesar dan saling menguntungkan diikuti dengan pembinaan dan pengembangan secara berkelanjutan.

4.1.3 Produk PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram mempunyai produk dan jasa yang umumnya sama dengan PT Bank Aceh Syariah lainnya, adapun produk tersebut yaitu penghimpunan dana *(funding)*, penyaluran dana *(lending)*, dan produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah. Namun, dalam penelitian ini peneliti fokus pada produk penyaluran dana *(lending).*

Produk penyaluran dana yang ada pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu pembiayaan produktif untuk sektor usaha, pembiayaan konsumtif untuk PNS, Karyawan Swasta, pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) dan produk gadai emas

(Rahn). Pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram jenis produk pembiayaan yang berkembang sekarang ini melalui prinsip jual beli yaitu pembiayaan murabahah.

1. Prinsip Jual Beli *(Ba'i)*

   Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang menggunakan akad murabahah, yaitu akad jual beli antara pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dan nasabah, dimana PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menjadi penyedia barang dan nasabah menjadi pemesan barang atau pembeli barang tersebut. Dengan ketentuan PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram akan menjual barang tersebut dengan harga yang sama ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati antar kedua belah pihak. Dalam perbankan murabahah metode pembayaran biasanya dilakukan secara cicilan atau mengansur. Dan transaksi barang diserahkan segera setelah akad selesai, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

2. Prinsip Bagi Hasil *(Syirkah)*

   a. Pembiayaan Musyarakah adalah kerjasama antara dua belah pihak atau lebih dalam suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan konstribusi dana dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan bersama. Dan keuntungan dari hasil kesepakatan ini dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati diawal akad.

b. Pembiayaan Mudharabah yaitu akad kerjasama antara dua belah pihak dimana bank selaku pemilik dana *(shahibul maal)* dan nasabah selaku pengelola dana *(mudharib)* yang mempunyai keahlian atau keterampilan untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Keuntungan dari pembiayaan ini akan dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati antar kedua belah pihak diawal akad, jika terjadi kerugian yang akan menanggung adalah *shahibul maal* tetapi dengan syarat tidak ada unsur kelalaian dari *mudharib*. Pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram pembiayaan mudharabah belum diterapkan. Yang ada hanya produk penghimpunan dana seperti tabungan, deposito dan giro (wawancara dengan M. Junaidi karyawan bagian pembiayaan pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tanggal 10 Agustus 2021).

3. Prinsip Sewa *(Ijarah)*

   Ijarah adalah produk penyaluran dana dengan prinsip sewa, yang berupa sebuah kontrak antara bank syariah sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah dengan biaya sewa yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan pihak bank dan pihak penyewa.

4. Gadai *(Rahn)*

   Antonio, (2001) adalah menahan salah satu harta

(peminjam) yang memiliki nilai ekonomis misalnya emas biasa, emas batang dan emas UBS. secara sederhananya *Rahn* ini bisa disebut dengan jaminan utang atau gadai. Pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram nasabah yang ingin menggadaikan emas wajib membayar biaya administrasi sebesar Rp 20.000. Dan apabila nasabah gagal membayar jika sudah jatuh tempo dan nasabah juga tidak melakukan perpanjangan maka pihak bank bisa menjual barang yang digadaikan oleh nasabah.

5. Al-Qardh

   Pembiayaan Qardh merupakan pembiayaan yang berbentuk pinjaman dari bank kepada nasabah yang kurang mampu dengan sistem pengembalian sebesar pokok yang dipinjam saja tanpa ada tambahan dan bank tidak boleh meminta lebih atau melebihi jumlah dari pokok yang dipinjam.

4.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) yaitu pembiayaan kepemilikan rumah yang mendapat bantuan atau kemudahan memperoleh rumah dari pemerintah dengan dana murah jangka panjang. PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dalam

rangka penyaluran kemudahan bantuan memperoleh rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) menggunakan akad murabahah yaitu akad jual beli antara pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dan nasabah, dimana PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menjadi penyedia barang dan nasabah menjadi pemesan barang atau pembeli barang tersebut. Dengan ketentuan PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram akan menjual barang tersebut dengan harga yang sama ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati antar kedua belah pihak.

Dalam memberikan pembiayaan PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sangat hati-hati dalam menyalurkan dana supaya dana yang disalurkan oleh bank dapat berguna sesuai dengan kebutuhan nasabah. Sehingga layak atau tidak pembiayaan diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah dapat dinilai dengan analisis prinsip 5C. Berikut jumlah nasabah yang menerima pembiayaan dari PT Bank Syariah Cabang Jeuram.

Tabel 4.1
Jumlah nasabah penerima PKRS (Subsidi)

No	Tahun	Jumlah
1	2019	25
2	2020	24
3	2021	30

Sumber : Data diolah (2022)

Berdasarkan tabel 4.1 penerima Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang

Jeuram dilihat dari tabel bahwa diketahui pada tahun 2019 nasabah PKRS berjumlah 25 orang, pada tahun 2020 berjumlah 24 orang dan pada tahun 2021 berjumlah 30 orang. Dapat dilihat bahwa nasabah penerima Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) dari tahun 2019 hingga 2021 mengalami fluktuasi.

Perkembangan jumlah nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram pada tahun 2019 ke tahun 2020 mengalami penurunan karena terdampak Covid-19 yang membuat usaha dari nasabah ini terhenti, sehingga sumber pendapatan nasabah sudah tidak ada. Maka dari itu nasabah tidak mengambil pembiayaan lagi di tahun 2020. Sedangkan pada tahun 2021 nasabah meningkat hal ini disebabkan oleh masa Covid-19 sudah berakhir dan usaha nasabah sudah berjalan dengan lancar sumber pendapatan nasabah sudah normal kembali.

Nasabah mengambil rumah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera lebih mudah daripada membangun rumah sendiri yang membutuhkan modal yang sangat besar dan juga membutuhkan jangka waktu yang lama untuk menduduki rumah yang dia tempati. Sehingga nasabah tertarik untuk mengambil rumah PKR dengan margin nya yang rendah dan nasabah sudah bisa menepati rumah idaman nya itu (Wawancara dengan P1 karyawan bagian pembiayaan pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tanggal 21 November 2022).

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Berdasarkan hasil wawancara dengan P1 terkait dengan persyaratan sebelum mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram Yaitu:

1. Persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi):
    a. WNI yang berdomisili di indonesia
    b. Sudah berusia 20 tahun atau sudah menikah dan tidak memiliki rumah
    c. Permohonan maupun pasangan suami/istri belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah
    d. Penghasilan tidak melebihi 8 juta, untuk individu maksimal Rp 6.000.000 kalau dia pasangan maksimal Rp 8.000.000.
    e. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
    f. Memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) atau SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan) pribadi tahunan
    g. Belum pernah menikmati fasilitas pembiayaan perumahan sebelumnya.
2. Persyaratan ke bank:
    a. Foto copy KTP Elektronik (e-KTP)
    b. Surat keterangan domisili dari keuchik apabila tidak bertempat tinggal sesuai alamat di KTP
    c. Foto copy NPWP

جامعة الرانري
AR-RANIRY

d. Foto copy KK
e. Foto copy buku nikah
f. Pasphoto suami/istri 3x4 2 lembar
g. Surat kuasa pemotong rekening
h. Surat pernyataan berpenghasilan tetap/ tidak tetap mengetahui pimpinan instansi
i. Surat pernyataan tida memiliki rumah mengetahui keuchik
j. Surat pernyataan pemohon PKR bersubsidi
k. Surat pemohon untuk mendapatkan PKR sejahtera subsidi
l. Surat pernyataan penyerahan data
m. Surat permohonan subsidi bantuan uang muka (SBUM)
n. Surat pengakuan kekurangan bayar uang muka.

3. Persyaratan Khusus PNS:
   a. Foto copy NIP SK terakhir, SK pengangkatan permohonan suami/istri
   b. Slip gaji terakhir suami/istri
   c. Foto copy rekening koran tabungan 3 bulan terakhir.
4. Persyaratan Wiraswata:
   a. Rincian penghasilan suami/istri
   b. Foto copy rekening koran tabungan 3 tahun terakhir
   c. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP)

جامعة الرانري
AR-RANIRY

5. Persyaratan Profesional:
    a. Foto copy izin praktek
    b. Foto copy NIP, SK terakhir, SK pengakatan pemohon suami/istri
    c. Slip gaji terakhir pemohon suami/istri
    d. Surat kuasa potong gaji
    e. Foto copy rekening koran tabungan/giro 3 bulan terakhir.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam proses pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sebagai berikut: Cara bertransaksi dalam membeli atau memiliki rumah misalnya harga rumah Rp 150.000.000 misalnya belum menjadi nasabah Bank Aceh Syariah maka disebut konsumen, konsumen ini pertama melihat rumah terlebih dahulu ketika konsumen minat terhadap rumah idamannya maka konsumen membuat surat penawaran terhadap developer sehingga terjadilah komitmen dengan developer maka developer meminta uang muka atau uang panjar yang menjadi syarat antara konsumen dan developer. Kemudian developer mengujungi pihak Bank aceh Syariah Cabang Jeuram untuk memberikan persyaratan sehingga pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memverifikasi berkas-berkas baik itu prinsip 5C yaitu *character, capasity, capital, collateral, dan condition of ekonomy.* Ketika pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menilai prinsip 5C tersebut maka

جامعة الرانري
AR-RANIRY

pihak Bank Aceh Syariah melakukan uji dini, uji dini ini dilakukan agar semua data yang dari nasabah itu berhak tidak untuk memperoleh rumah bersubsidi. Jika nasabah lolos uji dini maka maka Bank Aceh Syariah akan memproses dan disitulah terjadinya akad yaitu akad murabahah. Jadi konsumen sebagai pembeli dan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sebagai penjual disitulah terjadinya marjin diberikan dengan harga jual dalam bentuk cicilan baik itu 1 sampai 20 tahun. Dengan type rumah 36 dan margin yang rendah 5% sesuai dengan Ketentuan Kementrian Perumahan Subsidi.

Sehingga dalam menganalisis penerapan prinsip 5C yang dilakukan oleh pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram harus dilakukan sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah guna untuk menilai kelayakan nasabah dengan sangat teliti dan berhati-hati supaya pembiayaan yang diberikan kepada nasabah benar-benar akan kembali. Maka dari itu pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam memberikan pembiayaan harus benar-benar memperhatikan dalam menganalisa pembiayaan salah satunya dengan menggunakan prinsip 5C untuk menilai layak atau tidaknya pembiayaan diberikan kepada calon nasabah. Berikut ini Penerapan Prinsip 5C untuk Menilai Kelayakan Pembiayaan PKR yang diterapkan pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu:

جامعة الرانري
AR-RANIRY

1. Character

Penilaian *character* pada nasabah yang mengambil pembiayaan dilakukan untuk mengetahui tanggung jawab, kejujuran, kesungguhan dalam usaha bisnis, kesungguhan dalam memenuhi segala kewajiban kepada bank dengan segala kekayaannya. Untuk dapat membaca sifat atau watak dari calon nasabah dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, dan jiwa sosial. Melihat *character* nasabah tidaklah mudah maka prinsip *character* ini ditekankan dalam analisis kelayakan nasabah pembiayaan karena jika *Account Office* salah memilih nasabah dengan *character* yang tidak baik maka nanti akan menyebabkan kendala atau masalah pada pembiayaan. Penilaian character sangat menentukan kelancaran dalam pembayaran setiap bulannya atau pelunasan pada saat pembiayaan jatuh tempo.

Berdasarkan wawancara dengan P1 dalam penerapan *character* dapat diketahui bahwa dalam pembiayaan seorang AO *(Account Office)* harus bisa menganalisa atau mengacu kepada peraturan BI dan OJK harus melakukan prinsip 5C, yang pertama *character* Jadi *character* orang itu bermacam-macam bisa dilihat dari segi dia berbicara, tingkah laku, dan pekerjaan. Dalam perbankan khususnya

Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu bisa dinilai dari 2 sisi yang pertama, interview ataupun wawancara terbuka misalnya apakah beliau pernah menerima atau menikmati fasilitas pembiayaan di tempat lain kadangkala tidak pernah itu bisa jadi catatan ataupun sudah pernah juga bisa jadi catatan.

Yang kedua, berapa penghasilan beliau bisa dilihat dari segi usaha misalnya penghasilan beliau sehari Rp 1.000.000 sedangkan dilihat kebutuhan dalam toko tidak mungkin laku Rp 1.000.000 sehari jadi itu *character* nasabah tersebut berbohong, yang kedua secara resmi *character* itu bisa dilihat kalau dulu namanya SID (System Informasi Debitur) kalau sekarang Peran Pengawasan diambil fungsi oleh OJK namanya SLIK (System Layanan Informasi Keuangan) jadi bisa dilihat *character* calon nasabah melalui SLIK pernah mengambil pembiayaan di tempat lain ataupun seperti apa *character* nya misalnya dalam kategori 1 (Satu) apakah Lancar, kategori 2 (Dua) Dalam Perhatian Khusus (DPK), kategori 3 (Tiga) Kurang Lancar, kategori 4 (Empat) Diragukan, ataupun kategori 5 (Lima) Macet.

Berdasarkan wawancara dengan nasabah pada saat pengajuan pembiayaan, pihak bank melakukan wawancara dengan nasabah dan juga menilai dengan melihat SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan).

2. Capacity

Untuk melihat kemampuan/ketidakmampuan nasabah dalam membayar kembali kewajibannya. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Semakin banyak pendapatannya maka semakin besar kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Dalam hal ini penting untuk pihak bank menilai kemampuan calon nasabah supaya nanti bank tidak mengalami kerugian karena jika nasabah tidak bisa menjalankan usahanya dengan baik dan benar maka dapat menyebabkan kesulitan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Dengan dilakukan ini bertujuan untuk mengukur kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan. Sehingga maksud dari penilaian ini untuk menilai sampai dimana hasil usaha yang akan diperoleh apakah mampu untuk melunasi pembiayaan tepat waktu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan wawancara dengan P2 dalam penerapan *Capacity* dapat diketahui bahwa kemampuan nasabah dalam berusaha dan juga pengalaman nasabah, pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram mempunyai syarat yang bahwa calon nasabah sudah memiliki usaha minimal 1 tahun atau sudah berpenggalaman usaha 1 tahun, misalnya nasabah baru yang mengambil pembiayaan pihak Bank

Aceh Syariah Cabang Jeuram harus melihat terlebih dahulu usaha nasabah adakala nasabah memiliki usaha yang baru berjalan akan tetapi nasabah ini sudah pernah bekerja di tempat orang sehingga nasabah mempunyai penggalaman terhadap usaha yang dijalaninya, sehingga pihak bank bisa memberikan pembiayaan. Yang penting adalah kemampuan nasabah untuk mengelola usahanya sejauh mana dan kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil.

Berdasarkan pemaparan dari nasabah saat pengajuan pembiayaan, pihak bank datang untuk melihat usaha yang dijalankan oleh nasabah, dan bagi nasabah yang PNS hanya memberikan persyaratanya yang telah ditetapkan.

3. Capital

Yaitu kemampuan usaha calon nasabah untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri. Artinya ketersediaan modal awal yang dimiliki nasabah sebelum mengajukan permohonan pembiayaaan. Karena jika modal yang dimiliki oleh nasabah sedikit maka nasabah susah untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diambil, begitu juga sebaliknya jika modal atau jumlah dana nasabah besar maka pihak bank semakin yakin untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah, sehingga nasabah juga memiliki rasa bertanggung jawab dalam menjalankan usahanya dan dalam mengembalikan pembiayaan yang

جامعة الرانري
AR-RANIRY

telah diambilnya.

Berdasarkan wawancara dengan P3 dalam penerapan *Capital* Besarnya modal yang diperlukan peminjam, semakin besar modal yang dilibatkan oleh nasabah maka pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram akan lebih yakin dalam memberikan pembiayaan. Karena pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tidak akan bersedia membiayai usaha 100% artinya setiap nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan harus mempunyai modal sendiri. Karena jika tidak ada modal sendiri dari nasabah pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tidak akan memberikan pembiayaan karena jika nasabah tersebut tidak bisa mengembalikan pembiayaan maka pihak Bank yang akan mengalami kerugian.

Berdasarkan wawancara dengan nasabah saat pengajuan pembiayaan, pihak bank hanya menanyakan modal yang dimiliki nasabah karena pihak bank sudah mengatakan bahwasanya calon nasabah memang harus mempunyai modal sendiri baru bank bisa membiayai pembiayaan nasabah.

4. Collateral

Jaminan yaitu barang atau sesuatu yang beharga dan memiliki nilai untuk dijadikan sebagai jaminan oleh calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan kepada pihak bank syariah. Jaminan yang akan diberikan calon nasabah harus

melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan, pihak bank harus teliti dalam melihat keabsahan jaminannya supaya dapat terhindar dari risiko atau masalah yang akan terjadi di kemudiah hari. Jaminan yang akan diberikan oleh nasabah berupa aset seperti tanah, bangunan, kendaraan, dan piha bank harus mencari informasi yang akurat terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah. Jaminan diberikan sebagai hal untuk memotivasi nasabah dalam melunasi pembiayaan yang telah diambil. Karena jaminan sangat penting bagi pihak bank untuk dijadikan sebagai alternatif pembayaran kedua apabila dikemudian hari terjadi hal diluar kesepakatan, seperti tidak membayar pembiayaan yang telah diambil.

Berdasarkan wawancara dengan P2 dalam penerapan *Collateral* di Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menjadi sebuah mitigasi resiko yaitu tanggung jawab makna dari tanggung jawab ini yaitu ketika nanti terdapat pembiayaan yang macet maka saat itulah menjadi sebuah jaminan. Pada dasarnya adalah mau bayar dan mampu bayar, sehingga dapat dikatakan *Collateral* itu adalah jaminan atau angunan sebagai pontensial banking untuk mitigasi resiko.

Berdasarkan wawancara dengan nasabah saat pengajuan pembiayaan, nasabah ada yang memberikan sertifikat rumah dan sertifikat tanah, dan pihak bank

جامعة الرانري
AR-RANIRY

memang melihat rumah yang diberikan sebagai jaminan.

5. Condition of economy

Merupakan kondisi keadaan usaha calon nasabah, melihat kondisi perekonomian calon nasabah dimasa yang akan datang. Karena usaha yang dijalankan nasabah sangat bergantung pada perekonomian dan kondisi nasabah bisa dilihat dari pekerjaaan yang dijalankannya dan berapa lama waktu nasabah ini bekerja. Pihak bank harus menilai kondisi perekonomian nasabah yaitu dengan cara mengamati usaha nasabah yang dijalankannya apakah layak untuk dikembangkan karena kondisi ekonomi ini dapat menghambat usaha yang dijalankanya. Contohnya *Covid-19* dan perubahan iklim yaitu pada musim hujan atau kemarau yang berkepanjangan membuat usaha yang dijalankan nasabah terhambat karena tidak ada pemasukan atau pendapatan sehingga yang akan terjadi adalah nasabah tersebut tidak bisa melunasi pembiayaan yang telah diambil.

Berdasarkan wawancara dengan P2 dalam penerapan *Condition of economy* pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram harus melihat usaha calon nasabah yang dijual itu apa contohnya seperti kemarin covid-19 misalnya seperti rumah-rumah makan banyak yang *drop* usaha karena mengikuti aturan pemerintah tidak boleh ada keramaian jadi ada faktor memang dari *regulator* pemerintah. Dan memang ada faktor kondisi usaha itu faktor nya seperti *raw*

materialnya misalnya usaha telur asin, telur asin itu memang diminati oleh masyarakat luas tapi produknya terbatas karena musiman seperti itu karena ada faktor *raw materialnya*.

Berdasarkan pemaparan dari nasabah saat pengajuan pembiayaan, memang disaat itu nasabah lagi masa covid, sehingga usaha yang dijalankan nasabah menurun karena tidak ada pendapatan.

Maka dapat disimpulkan bahwa analisis penerapan prinsip 5C ini sangat perlu dilakukan sebelum memberikan pembiayaan karena keputusan baik atau layak tidak nya nasabah dalam pemberian pembiayaan tergantung terhadap prinsip 5C. Sehingga sangat penting diterapkan prinsip 5C dalam PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram untuk Menilai Kelayakan nasabah untuk mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi).

4.2.2 Kendala-Kendala Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)

PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah harus menilai Prinsip 5C terlebih dahulu, supaya tidak terjadi pembiayaan bermasalah yang berupa bentuk risiko terjadinya kemacetan dalam pemberian pembiayaan. Walaupun pihak lembaga tepat dalam menganalisa permohonan pembiayaan tidak menutup kemungkinan juga akan mengakibatkan pembiayaan bermasalah atau kemacetan dalam proses pembayaran kewajiban angsuran. Hal tersebut disebabkan

karena adanya kendala-kendala baik dari faktor internal maupun faktor erksternal.

1. Faktor Internal

Yaitu faktor yang akan terjadi didalam perusahaan yang menjadi penyebab terjadinya risiko yang dalam pembiayaan pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu :

a. Analisis kurang tepat sehingga terdapat kelemahan dalam memberikan pembiayaan tidak tepat pada sasaran.

Sehingga dalam mengamati pembiayaan bermasalah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram lebih baik nya melakukan penilaian pembiayaan terlebih dahulu dengan tujuan untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Penilaian pembiayaan tersebut menggunakan analisis Prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral, condition of economy*.

1. Character

Merupakan sifat atau watak dari calon nasabah, sebagaimana wawancara dengan P1 terkait dengan character yaitu pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram saat menilai nasabah yang mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) terdapat

جامعة الرانري
AR-RANIRY

character dari nasabah tersebut berbeda pada awalnya, pada saat awal nasabah mengambil pembiayaan nasabah tersebut memiliki *character* yang baik sehingga pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yakin untuk memberikan pembiayaan. Tetapi setelah beberapa bulan pembiayaan berjalan nasabah tersebut didapatkan sering menunda-nunda kewajibannya dalam membayar angsuran.

2. Capacity

   Merupakan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Berdasarkan hasil wawancara dengan P2 pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram *capacity* dari nasabah dilihat dari segi produk atau usaha yang dilakukan oleh nasabah itu banyak yang tidak diminati oleh banyak konsumen atau cuma golongan tertentu contohnya misalkan usahanya kebun sawit jadi usahanya itu memang menghasilkan buahnya saja yang dapat diminati oleh golongan tertentu misalnya pabrik. Dan juga terdapat pula nasabah yang memiliki usaha kebun sawit yang bagus tetapi usahanya mengalami penurunan diluar kendali nasabah misalnya disebabkan oleh trek yaitu musim

جامعة الرانري
AR-RANIRY

ketika perkebunan tidak menghasilkan buah seperti biasanya, sehingga dengan tidak menghasilkan buah sawit maka nasabah tersebut mengalami penurunan dalam pendapatan dan kerugian yang sangat besar. Oleh karena itu nasabah mengalami kendala atau kesulitan dalam mengembalikan kewajiban angsuran.

3. Capital

Merupakan modal yang dimiliki oleh nasabah dalam usahanya. Berdasarkan hasil wawancara dengan P2 pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram terkait dengan *capital* yaitu pihak bank melihat dari analisa keuangan nasabah kemampuan sebuah usahanya berapa modal yang nasabah tanam dan berapa yang nasabah dapatkan dilakukan melalui wawancara dan dokumen-dokumen transaksi penjualan. Walaupun pihak bank sudah melakukan penilaian dengan baik, tetapi masih juga ditemukan kendala pada usaha nasabah misalnya terjadi penuggakan pembayaran angsuran. Sehingga nasabah yang memiliki prospek usaha yang bagus juga mengalami kendala dengan penurunan pendapatan misalnya pada saat dilanda Covid-19 dan masalah yang lain. Oleh

جامعة الرانري
AR-RANIRY

karena itu usaha nasabah mengalami penurunan pendapatan sehingga berdampak pada saat nasabah ingin membayar angusran.

4. Collateral

   Merupakan angunan atau jaminan yang berupa barang beharga milik nasabah yang akan digunakan sebagai jaminan untuk mengajukan pembiayaan kepada Bank Aceh Syariah. Berdasarkan wawancara dengan P2 terkait dengan *collateral* pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram nasabah diwajibkan untuk angunan misalnya barang bergerak kendaraan, atau mesin-mesin dan barang tidak bergerak contohnya sertifikat rumah , tanah dan seperti deposito kalau nasabah memang punya deposito atau punya tabungan. Tetapi masih ada nasabah yang sudah mempunyai uang untuk membayar pembiayaan akan tetapi nasabah tersebut tidak ingin membayar dan melupakan kewajibannya sehingga terdapat kendala dalam membayar angsuran dan berdampak pada kelancaran dalam membayar angsuran.

5. Condition of economy

   Merupakan kondisi usaha yang dijalankan oleh nasabah prospek atau tidak. Berdasarkan

hasil wawancara dengan P2 terkait dengan *condition of economy* pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram, nasabah yang memiliki usaha berkeinginan supaya usaha nya itu berkembang. Tetapi adakalanya kondisi dari usaha nya itu tidak berkembang seperti yang diharapkan sehingga usahanya terdapat kendala yang menyebabkan prospek usaha yang ingin dicapai tidak berjalan semestinya. Misalnya seperti Covid-19 nasabah yang mempunyai usaha rumah makan banyak yang *drop* usahanya sehingga mengalami penurunan dalam mendapatkan pendapatan di karenakan harus mengikuti aturan pemerintah tidak boleh ada keramaian jadi ada faktor dari regulator pemerintah. Maka dengan kondisi seperti ini nasabah mengalami kendala dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diambil.

2. Faktor Eksternal

Yaitu faktor-faktor yang terjadi diluar PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ada beberapa faktor yang menyebabkan kendala dalam pembiayaan yaitu :

a. Kondisi ekonomi yang kurang baik yang menyebabkan daya beli masyarakat menurun sehingga usaha yang dijalankan oleh nasabah mengalami penurunan dalam

daya produksi.

b. Karakter nasabah yang tidak amanah, yang memiliki itikad tidak baik menyebabkan nasabah malas dan menunda-nunda dalam membayar kewajiban angsuran.
c. Nasabah tidak ada lagi usaha karena usahanya tidak lancar. Nasabah ini selalu membayar pembiayaan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan, tetapi di karenakan usaha yang dijalankan nya mengalami kegagalan. Penyebabnya itu dikarenakan banyaknya pesaingan usaha, karena hal itu maka usaha nasabah mengalami penurunan dalam pendapatan sehingga nasabah mengalami kemampuan dalam membayar pembiayaan yang telah diambil.
d. Bencana alam, nasabah yang mempunyai usaha yang selalu membayar pembiayaan, namun tanpa sepengetahuan nya nasabah tersebut mengalami musibah baik itu kebanjiran, kebakaran, atau kebangkrutan sehingga usaha dari nasabah ini tidak memiliki pendapatan untuk membayar pembiayaan yang telah diambil. Misalnya seperti Covid-19 yang tidak terduga, dan juga pada tahun 2004 Aceh mengalami bencana alam yang tidak terduga dan terjadi begitu cepat sehingga nasabah lebih memetingkan kehidupannya daripada membayar pembiayaan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Maka dapat disimpulkan bahwa kendala-kendala dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ada dua yaitu berasal dari dalam perusahaan (Internal) dan dari luar (Eksternal). Oleh karena itu dengan adanya kendala tersebut maka berdampak pada pihak Bank Aceh Syariah dan juga bagi nasabah PKR yang mengambil pembiayaan. Sehingga pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memilimanisir risiko atau kendala yang terjadi dengan berbagai upaya.

Sehingga pembiayaan yang bermasalah ini harus dilihat apa penyebabnya kalau penyebabnya faktor dari karyawan maka karyawan tersebut akan mendapatkan sanksi. Tetapi sejauh ini yang bermasalah bukan karena kinerja *Account Officer* yang menganalisis kelayakan pembiayaan PKR tetapi nasabah nya itu sendiri.

Karena berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa analisis kinerja *Account Office* dalam melakukan penilaian kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menganalisis dengan baik dan juga dilakukan sudah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP). Pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menganalisis dengan menggunakan Prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral,condition of economy*.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Oleh karena itu, *Account Office* sudah menilai sesuai dengan prosedur maka tidak menutup kemungkinan yang bermasalah adalah faktor dari nasabah itu sendiri. Sehingga terdapat beberapa cara yang dilakukan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah atau macet.

4.2.3. Upaya Untuk Penyelesaian Prinsip 5C pada Penilaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi)

Berdasarkan hasil wawancara dengan P2 pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah atau macet yaitu:

1. Dalam SOP ada namanya monitoring dan evaluasi jadi setiap tiga bulan pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram berkunjung untuk membuat laporan bukan hanya nasabah yang bermasalah yang pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram kunjungi namun nasabah yang lancar juga di kunjungi sebagai unjuk perhatian.
2. Jika ada pembiayaan yang bermasalah pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram mengikuti SOP sesuai dengan aturan pihak bank menyurati dalam bentuk peringatan-peringatan apabila peringatan itu tidak diindahkan maka pihak bank lanjutkan dengan surat peringatan kedua ataupun sampai ke tahap selanjutnya.
3. Restruktur yaitu pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memberikan keringanan untuk memperpanjangkan jangka

جامعة الرانري
AR-RANIRY

waktu pembiayaan supaya angsurannya lebih rendah.

4. Nasabah yang bermasalah tidak langsung dikatakan macet karena ada 5 kategori atau kolektibilitas yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan,dan macet. Jika nasabah sudah masuk ke kolek dua petugas langsung kelapangan untuk berkomunikasi dengan nasabah kenapa ada keterlambatan pembayaran kalau memang usahanya tidak berjalan karena kondisi ekonomi, sehingga mengalami keterlambatan bayar maka pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memberikan upaya-upaya yaitu dengan cara merestruktur yaitu jangka waktu yang tersisa diperpanjangkan lagi supaya angsurannya lebih kecil.

Maka dapat disimpulkan bahwasanya upaya penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram bertujuan untuk mengantisipasi tejadinya pembiayaan yang macet, sehingga pihak bank melakukan pencegahan, penanganan dan juga penyelesaian. Upaya penyelesaian dengan menghubungi pihak nasabah yang mengambil pembiayaan, dan mendatangi nasabah untuk melakukan penagihan, dengan melakukan restruktur, dan pelelangan barang jaminan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

4.3 Pembahasan Hasil Penelitian

4.3.1 Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Pada bagian pembahasan penelitian ini akan dipaparkan terkait hasil analisis penelitian yang kemudian nantinya akan dibandingkan dengan teori-teori serta penelitian-penelitian terdahulu. Sebagaimana hasil wawancara yang telah dianalisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral, condition of economy*, yang dilakukan oleh PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam melakukan analisis penerapan prinsip 5C untuk menilai kelayakan nasabah pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) dilakukan supaya bisa meningkatkan rasa kepercayaan dan keamanan antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil pembiayaan. Maka penerapan prinsip 5C pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram untuk menilai kelayakan nasabah pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) yaitu:

1. Character

   Berdasarkan hasil penelitian *character* yang diterapkan oleh PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah bagus dan sudah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) atau prosedur pembiayaan. Pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menilai *character* calon nasabah dengan interview, wawancara

terbuka atau langsung dengan nasabah dan dengan melihat SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan). Tetapi masih ada nasabah yang tidak jujur, terdapat nasabah yang kelihatanya sangat baik diawal saja, tetapi setelah beberapa tahun pembiayaan berjalan nasabah tersebut malah menunda-nunda membayar kembali pembiayaan yang telah diambil.

Dapat disimpulkan kembali bahwa *character* sangat penting dalam pembiayaan, untuk mengetahui sifat dan watak dari calon nasabah. Oleh karena itu lancar tidak nya suatu pembiayaan sangat bergantung pada *character* seseorang, jika seorang nasabah memiliki *character* yang baik maka nasabah akan berusaha dengan segala cara untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diambil.

Hal ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yanti (2017) dengan hasil penelitian bahwa *character* disini juga digunakan Bank Syariah Mandiri Cabang Palangkaraya untuk mengetahui riwayat hidup calon nasabah, memeriksa hubungan sosial, antara nasabah dengan tetangga lingkungan tempat tinggal, dan teman kerjanya, memeriksa *bank to bank Information*, memeriksa hubungan calon nasabah dengan teman kerjanya, mencari informasi tentang calon nasabah memiliki hobi membuang uang atau tidak, serta mencari informasi calon nasabah suka berjudi atau tidak.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

berdasarkan hasil penelitian yang peneliti hasilkan bahwasanya *character* dapat dinilai melalui interview, wawancara langsung dengan nasabah, dan dapat dilihat melalui SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan).

Hal ini juga berbeda dengan penelitian terkait yang dilakukan oleh Solikhah (2020) yang berjudul Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madium. Dengan hasil penelitian bahwa dari lima prinsip kelayakan nasabah, ada satu prinsip yang belum diterapkan dengan maksimal, yaitu prinsip *character* yang dilakukan bank hanya dengan wawancara kepada nasabah saja, tidak ada pihak lain terkait dengan nasabah atau masyarakat sekitar yang diwawancarai. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti pihak bank sudah melakukan wawancara, interview dan juga menilai dengan melihat SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan). Pihak bank menilai semaksimal mungkin dengan melakukan prinsip kehati-hatian *(Prudential Banking)* dalam menilai *character* nasabah.

2. Capacity

Berdasarkan hasil penelitian *capacity* yang diterapkan oleh PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah sesuai dengan prosedur pembiayaan. Pihak bank melakukan survei kelapangan untuk melihat kemampuan

usaha nasabah. Dalam hal ini sangat penting bagi pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram untuk menilai kemampuan calon nasabah yang mengambil pembiayaan supaya nanti pihak bank tidak mengalami kerugian, karena jika nasabah tidak bisa menjalankan usahanya dengan baik dan benar maka dapat menyebabkan kesulitan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Sehingga kemampuan calon nasabah sangat diperlukan untuk dinilai dikarenakan nasabah banyak yang belum sepenuhnya mempunyai kemampuan dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diambil. Oleh karena itu di perlukan pengawasan yang lebih lanjut untuk menilai atau memeriksa misalnya seperti slip gaji calon nasabah yang pekerjaan nya pegawai. Jika nasabah tersebut bukan pegawai maka dapat dilihat melalui laporan keuangan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah dan juga melihat langsung atau melakukan survey kelapangan.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Zahroh (2015) dengan hasil penelitian *capacity* digunakan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya untuk melunasi hutangnya, dimana diteliti mengenai pendidikan dan pekerjaan, slip gaji, jumlah anggota keluarga, pengeluaran rumah tangga,

جامعة الرانري
AR-RANIRY

riwayat usaha tersebut sehingga bank memperoleh keyakinan bahwa nasabah yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut diberikan oleh orang yang tepat.

Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwasanya untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam menjalankan usahanya untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diambil maka pihak bank memberikan persyaratan kepada calon nasabah harus memiliki usaha minimal 1 (Satu) tahun. Dan bagi nasabah yang memiliki usaha maka dapat dinilai dari laporan keuangan, dan bagi nasabah yang pegawai dapat dilihat dari slip gaji.

3. Capital

Berdasarkan hasil penelitian *capital* pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menerapkan dan melaksanakan sesuai dengan prosedur pembiayaan. Pihak bank melakukan survei terhadap nasabah untuk melihat lebih jelas modal atau dana yang dimiliki oleh nasabah. Karena semakin besar dana yang dilibatkan oleh nasabah maka bank akan semakin yakin untuk memberikan pembiayaan. Pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram tidak akan bersedia membiayai usaha 100% artinya setiap nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan harus mempunyai modal sendiri. Sehingga modal usaha yang telah diberikan oleh

جامعة الرانري
AR-RANIRY

calon nasabah kepada pihak bank, maka pihak bank harus mengetahui modal tersebut benar milik nasabah atau milik orang lain.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Mira (2020) dengan hasil penelitian jika analisis *capital* dapat diteliti berdasarkan aset yang dia miliki. Untuk melihat penggunaan modal yang digunakan dalam usahanya, seberapa besar jumlah modal sendiri dan seberapa besar jumlah modal yang diperoleh dari pinjaman. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwa semakin besar modal yang dimiliki atau yang dilibatkan oleh nasabah maka pihak bank semakin yakin untuk memberikan pembiayaan. Karena pihak bank tidak bersedia membiayai 100% maka dari itu nasabah harus mempunyai modal sendiri.

4. Collateral

Berdasarkan hasil penelitian *collateral* sudah ditetapkan di PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. *Collateral* berupa jaminan yang dimiliki nasabah untuk diberikan kepada pihak bank sebagai jaminan jika dikemudian hari terjadi hal-hal yang diluar kesepakatan. Sehingga dengan adanya jaminan yang akan diberikan oleh nasabah kepada pihak bank maka nasabah akan bersungguh-sungguh dalam membayar pembiayaan yang telah diambil karena

جامعة الرانري
AR-RANIRY

jika nasabah tidak bisa membayar angsuran maka jaminanlah sebagai gantinya.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ramadoni (2018) dengan hasil penelitian yaitu jaminan yang diberikan calon nasabah hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan, jaminan juga harus diteliti keabsahanya,sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwasanya jaminan sebagai alnernative kedua apabila dikemudian hari terjadi hal diluar kesepakatan. Jaminan yang akan diberikan berupa aset seperti tanah, bangunan, kendaraan dan pihak bank harus mencari informasi yang akurat terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah.

5. Condition of economy

Berdasarkan hasil penelitian *condition of economy* pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram harus diperhatikan kembali akan kondisi usaha nasabah layak atau tidak untuk kembangkan sesuai dengan pendapat yang dijabarkan oleh Kasmir, (2009) adalah bank perlu mempertimbangkan usaha calon nasabah yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, bank perlu melakukan analisis dampak ekonomi dari calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi

terhadap calon nasabah.

Sebagaimana yang terjadi dilapangan pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menerapkan *condition of economy* tetapi pihak bank tidak bisa memprediksi bagaimana kondisi ekonomi kedepannya. Oleh karena itu pihak bank harus bisa memperhatikan nya dengan sangat baik dan teliti dalam melihat kondisi ekonomi nasabah karena usaha yang dijalankan nasabah sangat bergantung pada perekonomian dan kondisi nasabah bisa dilihat dari pekerjaan yang dijalankannya dan berapa lama waktu nasabah ini bekerja.

Teori dari Stewardship menyatakan bahwa pada penelitian ini yang didasarkan pada hubungan antara pemodal (bank syariah) dengan pengelola modal (nasabah) sebelum dan sesudah melakukan pembiayaan. Bank syariah selaku *steward* akan dilakukan apa yang diinginkan oleh nasabah atau *principal*. Kebutuhan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan atau modal kerja akan dibantu oleh bank syariah dengan menawarkan berbagai jenis pembiayaan yang sesuai dan melakukan apa yang diinginkan oleh nasabah terkait pembiayaan.

Dari teori yang telah di paparkan oleh stewardship dapat di simpulkan bank syariah sebagai pengelola nasabah harus memenuhi segala keinginan nasabah sehingga kebutuhan nasabah terpenuhi sesuai dengan

wawancara dengan nasabah bahwasanya nasabah yang mengambil pembiayaan kepemilikan rumah pihak bank harus mengurus dan memberikan pembiayaan dengan melihat juga prinsip 5C nasabah yang berupa *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy* jika penilaian kelayakan tersebut lolos maka nasabah akan mendapatkan pembiayaan sesuai dengan keinginan nya.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang terkait oleh Fayati (2017) dengan hasil penelitian data dilapangan menujukkan bahwa dalam menganalisis *condition*, pihak bank mendatangi langsung calon nasabah untuk melihat keadaan usahanya. Dalam analisis ini juga mempertimbangkan tentang bagaimana keadaan nasabah baik segi penjualannya, pesaing sekitarnya, serta kondisinya untuk masa yang akan datang. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwasanya untuk melihat usaha yang dijalankan nasabah prospek atau tidak dapat dilihat melalui kondisi usaha calon nasabah baik kondisi sekarang maupun kondisi yang akan datang. Dan pihak bank harus menilai kondisi perekonomian nasabah yaitu dengan cara mengamati usaha nasabah yang dijalankan.

Berdasarkan beberapa penelitian lainnya yang telah diteliti hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Suhesti (2017) Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Produk pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah. Dengan hasil penelitian bahwa prinsip 5C telah dilakukan tapi tidak diterapkan dan di aplikasikan, 5C yang benar-benar diterapkan adalah pada prinsip *capasity, collateral, capital* sedangkan untuk prinsip *character* dan *condition of economy* disesuaikan dengan penerapan dari ketiga prinsip tersebut. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwasanya semua prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral dan condition of economy* sudah diterapkan dan juga sudah diaplikasikan kepada nasabah. Karena prinsip 5C sangat penting dilakukan sebelum memberikan pembiayaan layak atau tidaknya pembiayaan diberikan kepada nasabah tergantung pada prinsip 5C.

Hal ini juga didukung oleh penelitian terkait diantaranya Hamonagan (2020) Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan. Dengan hasil penelitian nya menunjukkan bahwa poin penting dari prinsip *character* adalah kedisiplinan nasabah, prinsip *capasity* adalah memiliki usaha sendiri, prinsip *capital* adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, *collateral* adalah jaminan, dan *condition of economy* yakni menilai nasabah dari keadaan

perekonomian dimasa yang akan datang. Hal ini sejalan dengan penelitian yang peneliti lakukan prinsip 5C berupa *character* sifat atau watak dari calon nasabah, *capacity* kemampuan nasabah dalam menjalankan usaha, *capital* besarnya modal yang diperlukan oleh peminjam, *collateral* agunan atau jaminan, *condition of economy* kondisi keadaan usaha perekonomian nasabah.

4.3.2 Kendala-kendala Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Menurut pendapat peneliti setelah pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menilai prinsip 5C terhadap nasabah yang mengambil pembiayaan. Terdapat beberapa kendala yang menyebabkan nasabah mengalami penunggakan dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diambil. Jika dilihat dari pelaksanaannya dalam menganalisa penilaian prinsip 5C terhadap nasabah sudah tepat tetapi masih ada pembiayaan bermasalah atau kemacetan dalam proses pembayaran kewajiban angsuran.

Dari uraian diatas maka terdapat kendala baik dari faktor internal yang disebabkan oleh pihak bank maupun faktor eksternal yang disebabkan oleh nasabah sendiri ataupun bencana alam dan lainnya yaitu:

1. Faktor Internal

Yaitu faktor yang terjadi didalam perusahaan yang menjadi penyebab terjadinya risiko yang dalam pembiayaan pada

PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu :

a. Analisis kurang tepat sehingga terdapat kelemahan dalam memberikan pembiayaan tidak tepat pada sasaran.

   Sehingga dalam mengamati pembiayaan bermasalah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram lebih baik nya melakukan penilaian pembiayaan terlebih dahulu dengan tujuan untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Penilaian pembiayaan tersebut menggunakan analisis Prinsip 5C yang berupa *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, *condition of economy*.

b. Adanya kolusi antara pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yang menangani Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) dengan calon nasabah yang mengambil pembiayaan sehingga pihak bank memutuskan pembiayaan yang tidak seharusnya diberikan. Karena penyebab dari adanya kolusi yang merupakan kerja sama antara pihak bank dan nasabah dapat menyebabkan kerugian yang dialami oleh orang lain.

c. Keterbatasan atau kurangnya pengetahuan pihak bank terhadap jenis usaha yang dijalankan calon nasabah sehingga yang dialami pihak bank yaitu tidak dapat

melakukan analisis dengan tepat dan akurat. Sehingga yang terjadi adalah risiko yang tidak diinginkan oleh keduanya baik pihak bank maupun nasabah.

2. Faktor eksternal.

Yaitu faktor-faktor yang terjadi diluar PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ada beberapa faktor yang menyebabkan kendala dalam pembiayaan yaitu :

a. Kondisi ekonomi yang kurang baik

Berdasarkan hasil penelitian dengan adanya kondisi ekonomi yang kurang baik maka menyebabkan daya beli masyarakat menurun sehingga usaha yang dijalankan oleh nasabah mengalami penurunan dalam daya produksi.

b. Karakter nasabah yang tidak amanah

Berdasarkan hasil penelitian jika nasabah mempunyai karakter atau itikad yang tidak baik maka menyebabkan nasabah malas dan menunda-nunda dalam membayar kewajiban angsuran.

c. Nasabah tidak ada lagi usaha karena usahanya tidak lancar.

Berdasarkan hasil penelitian nasabah ini selalu membayar pembiayaan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan, tetapi di karenakan usaha yang dijalankan nya mengalami kegagalan. Penyebabnya itu dikarenakan banyaknya pesaingan usaha, karena hal itu

maka usaha nasabah mengalami penurunan dalam pendapatan sehingga nasabah mengalami kemampuan dalam membayar pembiayaan yang telah diambil.

d. Bencana alam

Berdasarkan hasil penelitian nasabah yang mempunyai usaha yang selalu membayar pembiayaan, namun tanpa sepengetahuan nya nasabah tersebut mengalami musibah baik itu kebanjiran, kebakaran, atau kebangkrutan sehingga usaha dari nasabah ini tidak memiliki pendapatan untuk membayar pembiayaan yang telah diambil. Misalnya seperti Covid-19 yang tidak terduga, dan juga pada tahun 2004 Aceh mengalami bencana alam yang tidak terduga dan terjadi begitu cepat sehingga nasabah lebih memetingkan kehidupannya daripada membayar pembiayaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Mangunsong (2021) Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Pembiayaan Murabahah di Bank Sumut Syariah KCP HM Yamin. Memiliki faktor internal dan faktor eksternal, dengan hasil penerapan prinsip 5C pada pembiayaan murabahah di Bank Sumut Syariah yaitu penilaian character di Bank Sumut Syariah diperoleh dengan cara melihat sejarah masa lalu yang ditelusuri dengan Bank Indonesia Checking. Bank Sumut Syariah

جامعة الرانري
AR-RANIRY

dalam menilai capasity dari nasabah dengan cara melihat kemampuan nasabah dalam mengelola kegiatan usahanya guna memperoleh laba yang dihasilkan. Dalam penilaian *collateral* kelayakan angunan merupakan faktor yang dapat mempengaruhi pencairan pembiayaan. Jaminan yang ditetapkan oleh Bank Sumut Syariah sendiri yaitu sertifikat rumah dan BKPB. Penilaian condition dilakukan oleh Bank Sumut Syariah untuk mengetahui apakah usaha yang dijalankan calon nasabah prospek kedepannya atau malah sebaliknya. Berdasarkan penelitian yang dihasilkan oleh peneliti bahwasanya memang terdapat kendala atau faktor yang berupa internal (bersumber dari Bank) dan eksternal (bersumber dari nasabah), sehingga dalam penerapannya *character*, sifat atau watak dari calon nasabah, *capacity* kemampuan nasabah dalam menjalankan usaha, *capital* besarnya modal yang diperlukan oleh peminjam, *collateral* agunan atau jaminan, *condition of economy* kondisi keadaan usaha perekonomian nasabah.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

4.3.3. Upaya Untuk Penyelesaian Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Dengan adanya kendala diatas maka pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram melakukan berbagai cara dan upaya untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah atau macet yaitu:

1. Melakukan monitoring dan evaluasi

   Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank dalam SOP ada namanya monitoring dan evaluasi jadi setiap tiga bulan pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram berkunjung untuk membuat laporan bukan hanya nasabah yang bermasalah yang pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram kunjungi namun nasabah yang lancar juga di kunjungi sebagai unjuk perhatian.

2. Memberikan peringatan

   Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank jika ada pembiayaan yang bermasalah pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram mengikuti SOP sesuai dengan aturan pihak bank menyurati dalam bentuk peringatan-peringatan apabila peringatan itu tidak diindahkan maka pihak bank lanjutkan dengan surat peringatan kedua ataupun sampai ke tahap selanjutnya.

3. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan sistem restrukturisasi

   Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank

جامعة الرانري
AR-RANIRY

restruktur yaitu pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memberikan keringanan untuk memperpanjangkan jangka waktu pembiayaan supaya angsurannya lebih rendah.

4. Nasabah yang bermasalah tidak langsung dikatakan macet karena ada 5 kategori atau kolektibilitas yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan,dan macet. Jika nasabah sudah masuk ke kolek dua petugas langsung kelapangan untuk berkomunikasi dengan nasabah kenapa ada keterlambatan pembayaran kalau memang usahanya tidak berjalan karena kondisi ekonomi, sehingga mengalami keterlambatan bayar maka pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memberikan upaya-upaya yaitu dengan cara merestruktur yaitu jangka waktu yang tersisa diperpanjangkan lagi supaya angsurannya lebih kecil.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mardhiyah (2019) dengan hasil penelitian bahwa analisis kelayakan pemberian pembiayaan murabahah pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Metro yaitu dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *(character, capacity, capital, collateral, condition ofeconomy)* dan ditambahkan dengan prinsip 3P *(personality, party, purpose).* Pihak BRI Syariah KCP Metro sudah cukup baik dalam menjalankan prinsip 5C dan 3P tersebut dalam

melakukan analisa kelayakan pemberian pembiayaan murabahah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kemudian setelah analisis kelayakan pemberian pembiayaan hasilnya baik kemudian akan dilakukan penandatanganan akad, selanjutnya Account Officer (AO) melakukan monitoring terhadap pembiayaan yang telah diberikan. Nasabah bank melakukan perjanjian dan kesepakatan terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB). Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa dalam menilai prinsip 5C pada penilaian kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) harus dinilai prinsip 5C terlebih dahulu yaitu berupa *(character, capacity, capital, collateral, condition ofeconomy)* setelah dinilai semuanya dan lolos uji dini maka pihak bank dan nasabah akan melakukan perjanjian akad sesuai dengan kesepakatan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) .

Selanjutnya berdasarkan penelitian terdahulu yang diteliti oleh Arivan (2022) dengan hasil penelitian bahwa pada Bank Aceh Syariah Cabang Tapaktuan dijumpai beberapa pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah muncul dikarenakan faktor internal Bank Aceh Syariah Cabang Tapaktuan itu sendiri seperti kurang teliti dalam menganalisa nasabah. Selain itu juga bisa timbul

جامعة الرانري
AR-RANIRY

karena faktor dari nasabah itu sendiri yaitu faktor kesengajaan dan ketidaksengajaan. Proses analisis kelayakan nasabah pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah Cabang Tapaktuan menggunakan prinsip analisis 5C + 1S yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition ofeconomy* dan Syariah dari ke 6 prinsip tersebut yang paling dominan dilakukan pihak bank adalah prinsip *character* dan *capacity*. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dihasilkan peneliti bahwa dalam pembiayaan terdapat risiko yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dengan penyebabnya terdiri dari 2 kendala atau faktor yaitu internal dan eksternal atau memang unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah. Namun dari kelima prinsip 5C pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah diterapkan sesuai dengan prosedur pembiayaan dan sudaj dijalankan dengan sangat hati-hati tetapi di prinsip *character* dan *condition of economy* yang tidak bisa diprediksi untuk kedepannya.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

BAB V
PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dijabarkan diatas mengenai Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam proses pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sudah menerapkan prinsip 5C yaitu *character* yaitu untuk melihat karakter calon nasabah baik atau tidak, *capacity* yaitu untuk melihat kemampuan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah dan melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil, *capital* yaitu modal yang diperlukan peminjam, *collateral* yaitu jaminan yang diberikan nasabah kepada pihak bank baik berupa fisik maupun non fisik, *condition of economy* yaitu melihat kondisi perekonomian nasabah dimasa kini dan dimasa yang akan datang. Dengan diterapkannya prinsip 5C untuk menilai kelayakan nasabah dilakukan untuk meminimalisir risiko atau kendala yang terjadi pada pembiayaan.

Sehingga berdasarkan prinsip 5C yang telah di nilai oleh pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram prinsip character dan condition of economy yang belum bisa di prediksi untuk kedepanya karena walaupun di awal character nya bagus tapi di kemudian hari nasabah tersebut menunda-nunda dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diambil, begitu juga dengan *condition of economy* pihak bank tidak bisa memprediksi kedepanya usaha nasabah apakah prospek atau tidak. Sehingga pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram melakukan penilaian semaksimal mungkin dan berhati-hati dalam pemberian pembiayaan.

2. Adapun kendala-kendala yang diperoleh oleh pihak PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu pada penerapan prinsip 5C dalam pembiayaan, terdapat dua faktor yaitu dari pihak bank (internal) dan dari nasabah itu sendiri (eksternal). Kendala dari faktor internal yaitu analisis kurang tepat sehingga terdapat kelemahan dalam memberikan pembiayaan, adanya kolusi antara pihak bank dan nasabah sehingga pihak bank harus memutuskan pembiayaan, keterbatasan atau kurangnya pengetahuan pihak bank. Kendala dari faktor eksternal yaitu kondisi ekonomi nasabah yang kurang baik yang menyebabkan daya beli masyarakat menurun, karakter nasabah yang tidak amanah dan yang tidak memiliki

جامعة الرانري
AR-RANIRY

i'tikad yang baik, nasabah tidak ada lagi usaha karena usaha yang dijalankan nya tidak lancar, dan bencana alam yang dapat menghambat usaha nasabah dalam membayar kembali pembiayaan yang telah diambil.

3. Upaya penyelesaian prinsip 5C pada pembiayaan kepemilikan rumah sejatera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu dengan menghubungi nasabah supaya menyelesaikan pembiayaan melalui via telepon, dan mendatangi nasabah dengan melakukan penagihan baik secara lisan maupun tulisan. Dan upaya penyelesaian pembiayaan melalui restrukturisasi yaitu memperpanjang jangka waktu pembiayaan dan memperkecil angsuran.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maa terdapat beberapa saran yaitu:

1. Saran untuk PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam menilai dan menerapkan prinsip 5C sudah sesuai dengan SOP atau prosedur pembiayaan. Walaupun sudah sesuai tetapi setelah menerapkan prinsip 5C yang sangat penting dilakukan adalah saat menilai kelayakan nasabah harus benar-benar teliti dan harus hati-hati agar terhindar dari risiko yang merugikan, dan dalam menilai prinsip 5C yang berupa *character, capacity, capital, collateral, condition of economy* sangat di pentingkan

جامعة الرانري
AR-RANIRY

dan diperhatikan karena ini prinsip utama dalam penilaian pembiayaan dan prinsip utama yang menyebabkan pembiayaan bermasalah. Peneliti berharab pihak bank mengadakan tinjauan langsung yaitu dengan kunjungan ke tempat usaha nasabah atau ke tempat tinggal nasabah secara berkala. Hal ini dimaksudkan untuk dapat mengetahui perkembangat usaha nasabah apabila mengalami penurunan. Sehingga pihak bank bisa segera mengatasi jika prospek usaha nasabah tidak berjalan sesuai perkiraan yang telah dibuat diawal.

2. Saran untuk peneliti yang selanjutanya diharapkan peneliti dapat meneliti pengembangan penelitian dan perbandingan penerapan prinsip 5C dalam menilai kelayakan nasabah bisa berdasarkan waktu yang terbaru, sehingga laporan yang digunakan sesuai dengan keadaan terkini sehingga lebih akurat. Dan diharapkan dalam hasil penelitian ini dapat dijadikan reverensi yang relevan untuk penelitian selanjutnya.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

DAFTAR PUSTAKA

A.Perwataatmadja, Karnaen. (2007). *Bank Syariah Teori, Praktik dan Peranannya*. Jakarta PT Senayan Abadi.

Adrianto, M. Anang Firmansyah. (2019*). Manajemen Bank Syariah : Implementasi Teori dan Praktik*. Surabaya : Qiara Media.

Al-Qur'an dan Terjemahan, 49, (2009). Departemen Agama RI. Bogor : PT. Sygma Examedia Arkanleema.

Athesa Ade dan Edia Hadiman. (2006). *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta : PT. Indeks Kelompok Gramedia.

Ayub, Muhammad. (2007). *Memahami Keuangan Islam*. Jakarta : Gramedia Pusaka Utama.

Fahmi, Irham. (2014). *Manajemen Pengkreditan.* Bandung : Alfabeta.

Hamonangan. "*Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Pembiayaan pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan".* Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi dan Akuntansi). Vol.4 No.2, (2020)

Hayati. U. N. (2011). *Implementasi Prudential Banking Principles Melalui Analisis 5C Pembiayaan Mikro 75 IB.* BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Purbalingga. 21.

https://sikapiuangmu.ojk.go.id (diakses tanggal 25 April 2023).

https://www.kompasiana.com (diakses tanggal 26 April 2023).

Inayah. A. K. (2015). *Tinjauan Dalam PKR Syariah Antara Murabahah Ijarah Muntahiya Bittamlik dan Musyarakah Muntanaqisah.* Equilibbrium. 280.

Ismail. (2010). *Manajemen Perbankan : dari Teori Menuju Aplikai, Edisi Prtama.* Jakarta : Kencana Persada Media Grup.

Ismail. (2011*). Manajemen Perbankan*. Jakarta : Kencana. Hal. 111

Ismail. (2013). *Perbankan Syariah.* Jakarta : Kencana Persada Media Group.

Kasmir. (2002*). Manajemen perbankan syariah*. Jakarta : raja grafindo.

Kasmir. (2006). *Dasar-dasar perbankan syariah*. Jakarta : raja grafindo.

Kasmir. (2007). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* Jakarta : PT. Grafindo Persada.

Kasmir. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Kencana Prenadamedia

Kasmir. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Lailiyah, Ashofatul. "*Urgensi Analisa 5C dalam Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko".* Jurnal Yuridika. Vol. 29 No. 2, (2014)

Madjid, S. S. (2018). Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 103.

Mageswuri. R. D. (2016). *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan FLP*. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik. Vol 7. No 1.

Moleong, J. Lexy. (2008). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya.

Muhammad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers.

Mulawarman, Aji Dedi. (2006*). Menyibak Akutansi Syariah : Rekontruksi Teknologi Akuntasi Syariah dari Wacana ke Aksi.* Yogyakarta : Kreasi Wacana.

Narimati, Umi. (2008). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif Teori dan Aplikasi*. Bandung : Agung Media.

Nuramelia. *"Pengaruh 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) Terhadap Kualitas Pembiayaan Murabahah pada Nasabah Bank Mandiri Syariah KCP Bulukumba*. Skripsi, UIN Alauddin Makasar, (2020)

Parmadi. A. G. (2015). *Implementasi Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar di Kabupaten Buleleng.* Administrasi Publik. Vol 1 No 1.

Rohmatan. (2015) *Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di KSPPS BMT UMMAT SEJAHTERA (BUS) Cabang Cep.* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo, Semarang.

Schaik. (2001). *Pengertian Bank Syariah.* Diakses pada Tanggal 18 Jun. 22 pukul 16.20 dari http:/repo.iain-tulungagung.ac.id.

Sholahuddin. M. (2007). *Asas-asas Ekonomi Islam*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Solikhah, Mar'atus. "*Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madium)*. Skripsi, IAIN Ponorogo, (2020).

Sudarsono Heri. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta : Ekonisia. Cetakan Ke-2.

Sugiyono. (2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.

Suhesti, Eka, Iyen. "*Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Produk Pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah. (Studi Kasus pada Bank Jateng Syariah Cabang Semarang)*." UIN Walisongo Semarang, (2017).

Suproyono Maryanto. (2011). *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta : Penerbit Andi. Hal 161

جامعة الرانري
AR-RANIRY

Syawal, Muhammad. "*Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam Meminimalisir Resiko Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Kantor Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),*" Skripsi, Banda Aceh UIN Ar-Raniry, (2018).

Trisadini, P.Usanti dan Abd. Somad. (2013). *Transaksi bank syariah.* Jakarta : Bumi aksara.

Undang-undang No.21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah.*

Undang-undang Perbankan. (2005). Jakarta : Sinar Grafika. Hal 13

Veithzal, Rivai, A.P. (2008*). Islamic Financial Management : Teori Konsep dan Aplikasi*. Jakarta : Raja Grafindo

Wulandari. D. A. (2012). *Pengaruh Five 5C Of Credit Terhadap Proses Pemberian Kredit pada BPR di Kota Semarang.* Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis.

Yaya, R., Martawireja, E.A., Abdurahim, A., (2016) *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer.* Jakarta: Salemba Empat.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Pertanyaan untuk pihak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

1	Bagaimana yang dimaksud dengan penerapan *character* dalam penilaian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) kepada nasabah?
Karyawan Bank	Dalam pembiayaan seorang AO (Account Office) harus bisa menganalisa atau mengacu kepada peraturan BI dan ojk yaitu harus melakukan prinsip 5C, *character* orang itu bermacam-macam bisa dilihat dari segi berbicara, tingkah laku, dan pekerjaan. Dalam perbankan bisa dilihat dari 2 sisi yang pertama, interview ataupun wawancara terbuka misalnya apakah bapak pernah menerima atau menikmati fasilitas pembiayaan di tempat lain kadang tidak pernah itu bisa jadi catatan ataupun sudah pernah juga bisa jadi catatan. Yang kedua, berapa penghasilan bapak dilihat dari segi usaha misalnya penghasilan bapak sehari Rp 1.000.000 sedangkan dilihat kebutuhan dalam toko tidak mungkin laku Rp 1.000.000 sehari itu kan *character* dia berbohong, yang kedua secara

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	resmi *character* itu bisa dilihat, kalau dulu namanya SID (system informasi debitur) kalau sekarang namanya SLIK (system layanan informasi keuangan) maka bisa dilihat *character* calon nasabah melalui SLIK apakah pernah mengambil pembiayaan di tempat lain ataupun tidak, dan seperti apa *character* nya misalnya dalam kategori satu apakah lancar, kategori dua dalam perhatian khusus (DPK), kategori tiga kurang lancar, kategor empat diragukan, ataupun kategori lima macet. Disitulah bisa dinilai apakah bapak pernah mengambil pembiayaan jika bapak itu bilang tidak pernah ketika dilihat SLIK dia pernah mengambil pembiayaan berarti *character* nasabah sudah berbohong. Mungkin *character* yang pertama seperti itu.
2	Bagaimana yang dimaksud dengan penerapan capasity dalam penilaian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) kepada nasabah?
Karyawan Bank	*Capacity* kemampuan nasabah dalam berusaha pengalaman nasabah kalau di bank punya syarat yang bahwa nasabah sudah memiliki usaha minimal 1 tahun sudah berpenggalaman usaha 1 tahun, misalnya yang baru mulai usaha pihak bank harus liat dulu nasabahnya mungkin usaha

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	nasabah itu baru tapi nasabah sudah pernah bekerja sama orang lain dan sudah berpenggalaman terhadap usaha itu mungkin bisa kita biayai. Yang penting kemampuan nasabah untuk mengelola usahanya sejauh mana kemampuannya apakah nasabah sudah betul-betul mengetahui atau belum kadang-kadang nasabah membuat usaha buat kue sedangkan nasabah itu tidak ada keterampilan disitu tidak ada kemampuan disitu dia hanya mencoba-coba. Sehingga sifat pembiayaan itu tidak untuk memulai usaha tetapi untuk menambah modal usaha.
3	Bagaimana yang dimaksud dengan penerapan *capital* dalam penilaian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) kepada nasabah?
Karyawan Bank	Modal biasanya gini misalnya nasabah mempunyai usaha dagang kelontong pihak bank harus lihat dulu modal nasabah itu berapa kadang-kadang kita lihat barang nasabah itu banyak tapi apakah betul itu barang dia atau kadang-kadang barang itu simpanan orang lain, dari sisi pembiayaan kebutuhan nasabah misalnya Rp 100.000.000 sehingga 30% itu harus ada modal dari nasabah.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

4	Bagaimana yang dimaksud dengan penerapan *collateral* dalam penilaian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) kepada nasabah?
Karyawan Bank	*Collateral* dalam perbankan menjadi sebuah mitigasi resiko menjadi tanggung jawab makna tanggung jawab ketika nanti ada pembiayaan yang macet saat itulah menjadi sebuah jaminan. Dasarnya adalah mau bayar dan mampu bayar *Collateral* itu adalah jaminan atau anggunan sebagai pontensial banking mitigasi resiko.
5	Bagaimana yang dimaksud dengan penerapan *condition of economy* dalam penilaian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) kepada nasabah?
Karyawan Bank	Kalau kondisi perekonomian kalau sekarang harga sembako sangat plutuative tidak stabil misalnya seperti harga sawit kalau sawit itu sangat plutuative kalau kita analisa hari ini dari hasil penjualan nasabah dapat sekian sudah bisa untuk menutupi pembiayaan tetapi tiba-tiba harga sawit itu turun tapi hasil hitungan kita kan sudah jauh ni melenceng dari hitungan awal. Makanya itu juga sangat berpengaruh terhadap pembayaran pembiayaan kalau tiba-tiba telah

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	kita hitung penjualan dia sekian, yang bisa menutupi pembiayaan sekian tapi tiba-tiba barang itu turun itu berpengaruh terhadap pembiayaan karenakan harganya sangat plutuative (naik turun).
6	Apa saja kendala yang terjadi dari segi *character* dalam menilai kelayakan nasabah pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) ?
Karyawan Bank	Yang pertama *character* nasabah yang mengambil pembiayaan saat diawal itu sangat bagus sehingga pihak bank yakin untuk memberikan pembiayaan tetapi setelah pembiayaan diberikan dan sudah beberapa tahun pembiayaan *character* nasabah berubah misalnya bermalas-malasan dan tidak mau bayar kembali pembiayaan yang telah diambil.
7	Apa saja kendala-kendala prinsip 5C yang terjadi pada penilaian kelayakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi)
Karyawan Bank	Kendala dari prinsip 5C itukan seni penyaluran pemberian pembiayaan seni, yang pertama syarat lengkap analisa tepat maka persentase macet juga akan berkurang maka apabila macet itu disebabkan force majeure (bencana alam, angin topan, kebakaran, dan wabah penyakit) itu diluar

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	kendali kita.
8	Upaya PT. Bank Aceh Syariah dalam mengatasi kendala kendala yang timbul dalam penerapan prinsip 5C dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah?
Karyawan Bank	Yang pertama membangun hubungan kekeluargaan dulu kita hubungi melalui telepon dulu kendalanya apa kalau sudah ditelepon tidak bisa kita kunjungi kalau juga tidak bisa atau kita surati nantik ada SOP (surat operasional prosedur) yaitu ada kolek 1,2, dan 3 . untuk mengatasi kendala yang timbul dalam SOP kita selalu ada namanya monitoring kemudian ada evaluasi jadi setiap tiga bulan kita kunjungan buat laporan kemudian ada namanya kita laporkan bahwa sejauh ini jika nasabah tidak masalah, tetapi bukan hanya nasabah yang bermasalah yang kita kunjungi nasabah lancar juga kita kunjungi sebagai unjuk perhatian kita. nasabah tidak langsung macet karena ada 5 kategori yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan,dan macet. Jika nasabah sudah masuk ke kolleb dua petugas langsung kelapangan menanyakan kenapa ada keterlambatan pembayaran, kita komunikasi dengan nasabah

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	kalau memang ada usahanya tidak berjalan karena kondisi ekonomi itu kita juga akan upayakan kondisinya apa sehingga nasabah terlambat bayar ada upaya-upayanya misalnya nantik di restrak jangka waktu yang tersisa kita perpanjang lagi supaya angsurannya kecil.
9	Solusi apa yang harus dilakukan pt bank aceh syariah terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan yang macet dan juga menunggak?
Karyawan Bank	Jika ada pembiayaan yang bermasalah kita sesuai dengan aturan kita surati dalam bentuk peringatan-peringatan apabila peringatan itu tidak diindahkan maka kita lanjutkan dengan surat peringatan ataupun sampai ke tahap selanjutnya. solusinya yang macet biasanya dia akan merestruk pembiayaannya artinya macet kan ada beberapa hal penyebabnya kalau penyebabnya karena character tadi dia masih punya kemapuan tapi tidak mau bayar berarti itu tidak ada cara tapi kalau memang dari sisi konsep penjualan menurun itu bisa kita buat semacam restrukturisasi artinya kita tambah jangka waktu pembiayaan supaya pembiayaan yang dia setor dulu sekian kan bisa lebih kecil bisa jadi setengah dari itu. Solusinya kita review kelapangan tanyak apa kendala-

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	kendala dia itu kita juga akan berfikir solusinya seperti ini nasabah sudah tidak sanggup angsuranyan sekian jadi kita perpanjangkan sisa waktunya dan memperkecil angsuran artinya pembiayaan itukan harus juga terbayar polanya mungkin harus dikasih ringankan lagi.
10	Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Karyawan Bank	Prosedur pemberian pembiayaan itu namanya step atau siklusnya jadi pertama sekali bank sudah bekerja sama dengan developer, calon nasabah itu bukan langsung ke bank tapi dia melihat rumah idamannya dengan developer kemudian developer menjual rumahnya kepada bank untuk bank dijual kembali kepada nasabah dengan system akad murabahah yaitu berapa harga perolehan ditambah dengan margin kemudian harga jual. Harga jual itulah yang kita jual kepada nasabah kemudian nasabah mengangsurnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Rumah subsidi type 36 marginya 5% Nasabah melakukan permohonan kita akan cek secara character dulu di system dan turun kelapangan survey dan wawancara komunikasi kita galih informasi kita tanyak

جامعة الرانري
AR-RANIRY

	kebutuhan pembiayaan untuk apa setelah kita tahu kebutuhan nya untuk apa baru bisa mensimpulkan pembiayaan nya harus seperti ini dan kita memberikan pembiayaan itu juga dari kemampuan sebuah usaha bukan atas sebuah keinginan contohnya dia Cuma ada jualan dikantin sekolah asetnya besar collateralnya besar ada anggunan sekitar 500 juta tapi usahanya kantin sekolah kita tidak melihat sebuah anggunan tetapi kemampuan bayar dari sebuah usaha itu itulah proses-proses awal sebuah pembiayaan.

جامعة الرانري
AR-RANIRY

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Pertanyaan untuk Nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

1	Sudah berapa tahun bapak /ibu mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Zulya	1 tahun
Rika Oktavianti	3 tahun
Mahdinur	4 tahun

2	Apa alasan bapak/ibu mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera(subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Zulya	Alasan saya mengambil rumah PKRS karena murah dan terjangkau.
Rika Oktavianti	Alasannya karena saya pendatang disini jadi dari pada ngontrak ya hitung-hitung buat kepemilikan sendiri.
Mahdinur	Alasan saya mengambil rumah PKRS biarlebih mandiri tempat tinggalnya tidak bergantung

	sama keluarga.

3	Apakah ada kendala pada proses mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Zulya	Tidak ada
Rika Oktavianti	Tidak ada kendala
Mahdinur	Lancar-lancar saja

4	Apakah dengan akad murabahah mempermudah bapak/ibu dalam mengambil pembiayaan rumah sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Zulya	Iya mempermudahkan
Rika Oktavianti	Alhamdulillah mempermudah
Mahdinur	Iya sangat mempermudah

5	Bagaimana pendapat bapak ibu tentang diterapkanya prinsip 5C sebelum mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang

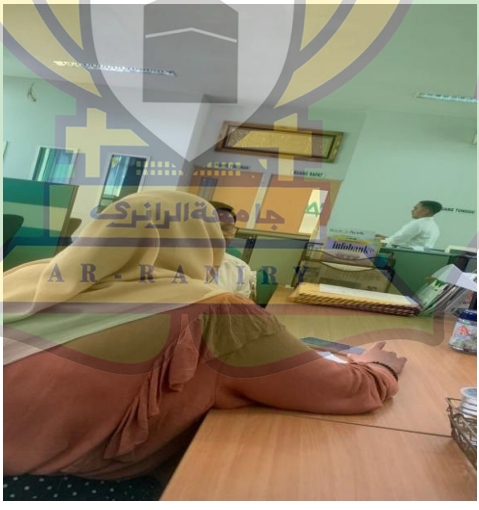
	Jeuram ?
Zulya	Saya kurang paham dengan prinsip 5C tapi jika itu memang peraturan di bank dan saya juga membutuhkan rumah tidak salahnya untuk diterapkan.
Rika Oktavianti	Untuk prinsip 5C yang saya tau bagus diterapkan supaya jika ada yang berbohong langsung nampak dia.
Mahdinur	Kalau untuk prinsip 5C saya kurang memahami, tapi jika itu sudah peraturan ya saya ikuti saja.

6	Apa harapan bapak/ibu tentang upaya yang dilaksanakan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera (subsidi) pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram ?
Zulya	Semoga kedepanya bank aceh bisa lebih banyak menyalurkan PKR
Rika Oktavianti	mungkin kedepanya bangunannya lebih bagus lagi dan dengan bunga yang lebih banyak subsidinya lagi.
Mahdinur	Semoga yang belum ada rumah agar agar dapat memiliki rumah intinya supaya hidup mandiri.

LAMPIRAN

Lampiran 3 : Dokumentasi Penelitian

Wawancara dengan M.Junaidi Staff Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram



Wawancara dengan Surya Darma Staff Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Wawancara dengan Teuku Asnawi Staff Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Wawancara dengan Zulya, nasabah PKR PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Wawancara dengan Rika Oktavianti, nasabah PKR PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram

Wawancara dengan Mahdinur, nasabah PKR PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram