BAB V

PEMBAHASAN

A. Penerapan Prosedur Pembiayaan yang ditetapkan Bagi Calon Nasabah dalam Pembiayaan KPRS iB Muamalat Bank Muamalat KC Kediri

Dalam proses penyaluran pembiayaan dari bank kepada nasabah tentunya ada beberapa prosedur-prosedur yang harus dilalui oleh calon nasabah disamping sistem analisis kelayakan yang harus dilalui. Prosedur pemberian (Kredit Pemilikan Rumah) adalah, [101] cara atau ketentuan yang harus dilalui oleh debitur selaku pemohon dan kreditur selaku pemberi dalam proses pemberian kredit untuk mengantisispasi agar dalam pemberian kredit tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditentukan dan mempermudah pihak kreditur dalam melakukan penyaluran kredit kepada calon debitur, dan juga untuk menghindari penyelewengan serta kemacetan dalam pelunasan kredit oleh debitur.

Adapun tahapan-tahapan yang dilalui nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat yang sudah ditetrapkan dalam prosedur pembiayaan antara lain: Nasabah mendatangi bank dengan memberikan persyaratan-persyaratan yang sudah ditetapkan oleh pihak bank antara lain

[101] *Ibid.,* Wiranti dkk,….. hal. 120

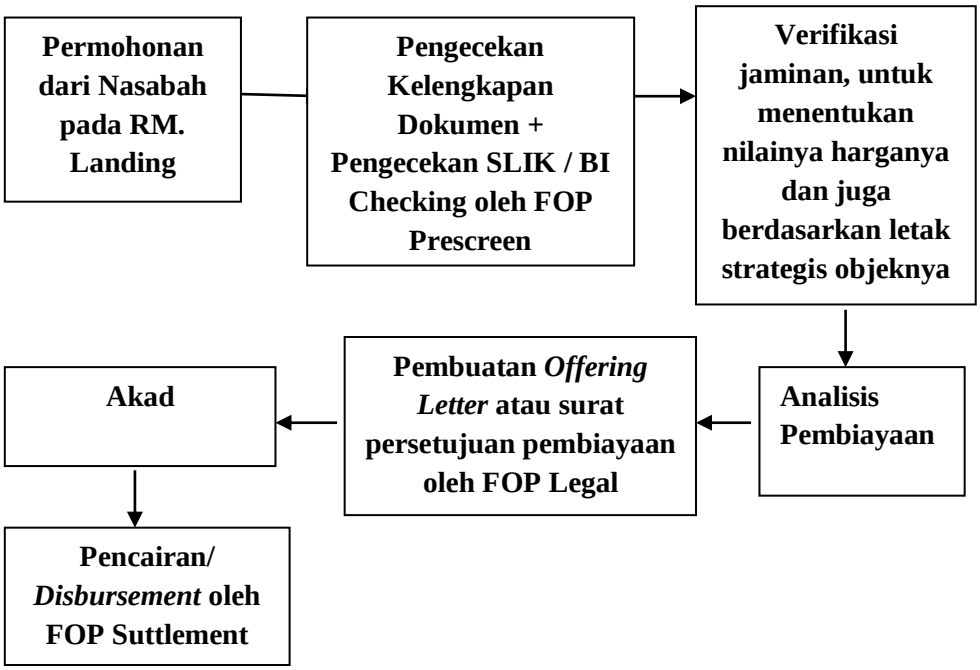
Fotokopi KTP Suami Istri, Fotokopi NPWP, Fotokopi Kartu Keluarga, Fotokopi Surat Nikah, dan data penghasilan sebagai karyawan (Surat Keterangan Gaji Kerja atau SK, Slip gaji 3 bulan terakhir atau SPT dan bukti penerimaan gaji apabila gaji diserahkkan tunai) serta data jaminan dll. Setelah semua data persyaratan terkumpul dan diterima oleh *Relationship Manager Landing*, kemudian akan diinputkan kedalam sistem yang disebut dengan FOS yang kemudian secara automatis terhubung dengan FOS milik FOP Prescreen untuk dilakukan pengecekan data.

Dalam pengecekan data tersebut sekaligus dilakukan proses SLIK atau BI Checking. Selanjutnya proses dilanjutkan dengan verifikasi oleh FOP Verifikator yang meliputi Verifikasi jaminan dari nilai, harga dan lokasi dengan melakukan survey langsung kelapangan dan visitasi nasabah untuk dilakukan analisis kelayakan termasuk penentuan plafond pembiayaan. Setelah proses verifikasi selesai maka selanjutnya akan dilakukan pembuatan *Offering Letter* atau surat persetujuan pembiayaan oleh FOP Legal yang disertai dengan penendatanganan akta notaris. Selanjutnya akan dilakukan proses akad dengan nasabah dan proses terakhir yaitu pencairan atau disbursement oleh FOP Suttlement.

Dapat digambarkan secara umum berdasarkan hasil penelitian prosedur pembiayaan yang harus dilalui nasabah berdasarkan data dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

Gambar 5.1

Skema Alur Pembiayaan KPRS Bank Muamalat KC Kediri



Hasil penelitian ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Fetria Eka Yudiana yang menjelaskan mengenai alur dan proses administrasi pembiayaan sebagai berikut: [102]

1. Proses pengajuan dan pemeriksaan dokumen legalitas

   Dalam proses ini nasabah melakukan pengisian formulir pembiayaan dan melengkapi persyaratan-persyaratannya seperti: KTP Suami Istri, KK, Surat Nikah, Rekening listrik/ air, FC. Dokumen jaminan, PBB dan STTS

[102] *Ibid.*, Fetria Eka Yudiana.,… hal. 85-96

terakhir, SIUP/SKU, Laporan keuangan 3 bulan terakhir, Slip gaji, SK Pengangkatan, Rekening Koran/ print out buku tabungan 3 bulan terakhir. Selanjutnya setelah dokumen diterima dan dipastikan kelengkapannya akan dicek SID adapun apabila terjadi kekurangan maka transaksi belum bisa diproses danakan disimpan di odner P (Pending).

2. *Pre Screening*

   Langkah ini didapat dari info BI Checking, lama usaha dan karakter nasabah, pengecekan SID, AO mengisi identitas calon nasabah di form internal memo kemudian akan diserahkan kepada bagian operasional. Jika history lancar maka proses akan diteruskan. Namun, apabila terdapat kolektabilitas 2 sampai dengan 5 maka akan dilakukan klarifikasi kepada nasabah mengenai penyebabnya jika disebabkan karena kartu kredit maka proses bisa dilanjutkan dengan catatan menyerahkan bukti lunas kepada bank.

3. Verifikasi Data

   Selanjutnya adalah proses verifikasi. Dalam proses ini ditujukan untuk meningkatkan kepercayaan dan jaminan kebenaran dan keakuratan data yang terkumpul sebagai bahan analisis data. Langkah dalam pengumpulan dan verifikasi data adalah sebagai berikut:

   a. BI Checking
   b. Check perijinan perusahaan
   c. Lakukan kunjungan kelokasi nasabah

d. Minta konfirmasi kepada relasi

e. Periksa Rekening Koran tabungan 3 bulan terakhir

f. Periksa laporan keuangan

g. Periksa kondisi jaminan

h. Analisis pembiayaan

Langkah berikutnya setelah dilakukan verifikasi adalah melakukan analisis pembiayaan, survey usaha, jaminan, tempat tinggal, dan juga pembuatan taksasi jaminan.

4. Proses rekomendasi dan usulan

Setelah dilakukan verifikasi dan analisis pembiayaan jika permohonan pembiayaan tersebut layak untuk difasilitasi pembiayaan maka *Account Officer* (AO) akan membuatkan UP atau usulan pembiayaan dengan catatan penting dalam proses pembiayaan yang harus dihindari adalah ketidaksesuaian dengan syariah, bersifat spekulatif, tanpa informasi keuangan, bidang yang tidak dikuasai, dan juga nasabah yang bermasalah.

5. Proses persetujuan

Setelah semua proses dan dokumen lengkap dan disetujui oleh comite pembiayaan maka proses selanjutnya adalah pembuatan CIB dan pembuatan rekening nasabah dan kemudian AO akan membuatkan memo internal yang ditandatangani direktur operasional untuk penyiapan dana. setalah semua proses dilalui maka proses selanjutnya adalah pembuatan surat perjanjian untuk akad oleh bagian legal. Setelah akad selesai berkas

permohonan diserahkan kepada kabid marketing untuk proses *Approved* pada sistem dan dana sudah bisa diambil dikasir.

6. Pengawasan dan *Maintance* pembiayaan

   Monitoring pembiayaan apakah benar direalisasikan dalam usaha yang sesuia dengan apa yang disebutkan dalam permohonan pembiayaan, monitoring angsuran baik yang akan jatuh tempo maupun yang lewat jatuh tempo.

Kemudian diperkuat dengan hasil penelitian terdahulu Heriyati Chrisna, Agita Karin dan Hasrul Anwar dalam penelitian yang berjudul Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan[103] yang membahas mengenai penerapan analisis 5 C dan juga mengenai langkah- langkah yang ditempuh nasabah dalam pengajuan pembiayaan dengan skema akad *Murabahah* secara sistematis dan terperinci antara lain: prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan memiliki tahapan yaitu prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR. Kemudian diperkuat dengan penelitian terdahulu yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Retno Rahayu,

[103]Heriyati Chrisna dkk, *Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan,* Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik Vol. 11, No. 1 Agustus 2020

yang berjudul Implementasi Prinsip 5C Dalam Pembiayaan Mudharabah Di KSPPS Arthamadina Batang, tahun 2018,[104] yakni Dalam melaksanakan tahapan pembiayaan, KSPPS Arthamadina mempunyai prosedur sebagai berikut:

a. Pengajuan permohonan pinjaman oleh nasabah
b. Melengkapi persyaratan dokumen pembiayaan.
c. Penyelidikan berkas pembiayaan.
d. Pemeriksaan ke lokasi *(survey on the spot*).
e. Rapat komite yang terdiri dari Pak Budi, marketing dan Lukman Hakim.
f. Persiapan disposisi pembiayaan.
g. Proses realisasi pembiayaan.
h. Proses yang terakhir adalah pemantauan (monitoring) pembiayaan

Berdasarkan dari hasil pemaparan data diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa secara umum prosedur pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat tidak jauh berbeda dengan prosedur pengajuan pembiayaan pada umumnya di bank lain maupun teori dan sudah diatur berdasarkan Standar Operasional (SOP) masing-masing lembaga. Namun dari hasil pemaparan narasumber yang membedakan terletak pada *pricing* nya dan monitoring pembiayaan termasuk dalam salah satu upaya mengatasi kendala dalam pembiayaan KPR iB

[104]Dwi Retno Rahayu, *Implementasi Prinsip 5C dalam Pembiayaan Mudharabah di KSPPS Arthamadina Batang,* (Semarang: Tugas Akhir Tidak diterbitkan, 2018)

Muamalat. Selain itu dalam bank Muamalat terdapat dua kali sistem analisis yakni dari *RelationShip Manager Landing* dan juga *Financial Operation* atau FOP.

B. Penerapan Sistem Analisis Pemberian Kredit 5C *(Character, Capacity, Capital, Collateral,* dan *Condition)* dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) IB Muamalat Bank Muamalat KC Kediri.

Dalam Pemberian kredit kepada masyarakat bank tidak semata memberikannya dengan mudah yakni dengan menerapkan beberapa prinsip analisis yaitu 5C (*character, Capcity, Capital, Condition, Collateral)* yang digunakan untuk menilai pihak yang akan melakukan pinjaman.[105]

Dikarenakan pembiayaan merupakan aktivitas bank yang mengandung resiko didalamnya maka pihak bank harus menetapkan sistem analisis kelayakan nasabah yang benar-benar kuat dan bagus. Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.[106] Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem analisis 5C adalah sistem yang digunakan untuk menilai kelayakan nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat PT. Bank Muamalat Indonesia KC Kediri. Berikut penjabaran bagaimana penerapan analisis 5C yang ditemukan peneliti pada saat terjun langsung kelapangan:

---

[105]*Ibid.*, Agus Harjito Martono, ...hal. 10-12
[106]*Ibid.*, Binti Nur Asiyah, ... hal. 80

a. *Character* (watak)

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana niat atau kemauan nasabah dalam memenuhi tanggung jawab atas kewajibannya. Penilaian *Character* atau watak ditujukan untuk mengetahui bagaimana niat dan kemauan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Dalam melakukan penilaian ini pihak bank akan melakukan wawancara secara langsung kepada nasabah dengan melakukan kunjungan langsung sekaligus melihat keterbukaan nasabah dari cara dia menjawab pertanyaan yang diberikan petugas. Selain itu juga, pihak bank akan melakukan pengecekan SLIK atau BI *Checking.*

Hasil penelitian ini didukung dengan teori dalam buku karangan ikatan bankir Indonesia yang mengungkapkan bahwa penilaian karakter dari calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk dapat menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan bank dikemudian hari. penilaian karater calon nasabah salah satunya melalui *Bank Checking,* melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada Bank Indonesia (BI).[107]

Kemudian hasil penelitian ini juga didukung oleh hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Muhammad syawal dalam penelitiannya yang berjudul Analisa penerapan prinsip 5C dalam meminimalisir resiko pembiayaan *Murabahah* (Studi Kasus pada kantor pusat PT. BPRS

[107] *Ibid.*, Ikatan Bankir Indonesia,… hal. 82

Hikmah Wakilah Banda Aceh) [108] yang menyebutkan bahwa PT. BPRS Hikmah Wakilah menilai *Character* calon nasabah dapat terdeteksi melalui verifikasi dan *interview* karena berdasarkan wawancara tersebut dapat dilihat dan disimpulkan watak calon nasabah dari cara calon debitur menjawab pertanyaan.

Berdasarkan paparan diatas dapat disimpulkan bahwa sistem analisis watak atau *Character* calon nasabah KPR iB Muamalat didasarkan pada hasil BI *Checking/* SLIK dan juga hasil analisis pada saat dilakukannya kegiatan wawancara langsung dan sudah dikonfirmasi kepada calon nasabah KPR iB Muamalat bahwa dalam proses pengajuan beliau didatangi pihak bank untuk dilakukan wawancara.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Penilaian kemampuan calon nasabah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri ini ditujukan untuk melihat bagaimana peluang nasabah untuk bisa menyelesaikan kewajiabannya dilihat dari perhitungan gaji nasabah dengan menetapkan asumsi bahwa seluruh total angsuran baik di Bank Muamalat maupun bank lain adalah maksimal 60% sedangkan 40% sisanya diasumsikan untuk pemenuhan kebutuhan hidup.

---

[108] Muhammad syawal, Muhamad Syawal, *Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi pada Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh)*, (Banda Aceh: Skripsi Tidak diterbitkan, 2018)

Hasil penelitian tersebut kemudian didukung oleh teori yang dalam buku karangan ikatan bankir Indonesia dimana penilaian *Capacity* ditujukan untuk menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan dilakukan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat dan salah satu pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai *Capacity* nasabah yaitu Pendekatan Finansial, yakni menilai berdasarkan keuangan calon nasabah pembiayaan.[109]

Berdasarkan paparan data diatas dapat disimpulkan bahwa penilaian *Capacity* atau kemampuan calon nasabah dilakukan dengan melihat kemampuan keuangan calon nasabah yakni melihat dari besaran gaji nasabah yang nanti akan dilihat juga berdasarkan dari slip gaji yang dilampirkan dalam dokumen persyaratan.

c. *Capital* (Struktur Modal)

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KC Kediri bahwa analisis ini bertujuan untuk melihat kekuatan modal sendiri yang dimiliki nasabah pembiayaan melalui kemampuan dari manajemen keuangan semisal ada atau tidaknya tabungan yang dimiliki nasabah, Ada tidaknya pinjaman di bank lain,

[109] *Ibid.*, Ikatan Bankir Indonesia,… hal. 82

Berstatus karyawan tetap dalam perusahaan juga melihat Mutasi Rekening dan slip gaji calon nasabah.

Selanjutnya penelitian ini didukung dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syawal dalam penelitian yang berjudul Analisa penerapan prinsip 5C dalam meminimalisir resiko pembiayaan *Murabahah* (Studi Kasus pada kantor pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh) [110] yang menyebutkan bahwa PT. BPRS Hikmah Wakilah menilai *Capital* calon nasabah berdasarkan pertimbangan dari rumah calon debitur itu sendiri apakah kepemilikan rumah tersebut jelas dan benar rumahnya sendiri atau hanya rumah sewa yang ditinggalinya sementara dan begitupun juga terkait aset-aset lain yang dimilikinya.

Hasil diatas juga didukung oleh penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fahmi Dini Kustini dalam penelitian yang berjudul Analisis Faktor 3R Dan 5C Dalam Pemberian KPR[111] didapatkan pemaparan bahwa pihak bank BTN Kantor Cabang Tasikmalaya menilai *capital* atau modal yang dimiliki oleh calon debitur dengan melihat sumber modal utama dan sumber modal tambahan yang dimiliki calon debitur. Apabila calon debitur yang mempunyai penghasilan tetap dan gaji pokoknya telah

---

[110]Muhamad Syawal, *Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi pada Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),* (Banda Aceh: Skripsi Tidak diterbitkan, 2018)

[111] Fahmi Dini Kustini, *Analisis Faktor 3R dan 5C dalam Pemberian KPR*, Ekonologi Jurnal Ilmu Manajemen, Vol.4, No.2 Oktober 2017

banyak dipotong oleh biaya hidup dan hutang-hutangnya sehingga penerimaan gaji yang pas-pasan dalam pengajuan kredit kemungkinan besar akan ditolak.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa penilaian *Capital* atau struktur modal dari calon nasabah KPR iB Muamalat yakni dengan didasarkan atas hasil analisis manajemen keuangan dari ada atau tidaknya tabungan yang dimiliki yang termasuk dalam asset lain nasabah, pinjaman dibank lain, dan juga karena juga pihak bank menetapkan aturan bahwa calon nasabah KPR iB Muamalat juga harus berstatus karyawan tetap maka analisis keuangannya dilihat dari Slip gaji dan juga mutasi rekening.

d. *Collateral* (Agunan atau Jaminan)

Analisis ini bertujuan untuk melihat seberapa mampu agunan atau jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank atas pembiayaannya apabila suatu saat terjadi wanprestasi dari nasabah. Penilaian ini didasarkan atas Keaslian dokumen bukti pemilikan agunan dan juga penaksiran Letak strategis objek jaminan yang akan mempengaruhi nilai jaminan tersebut atas pembiayaan yang diajukan.

Hasil penelitian ini sesuai dengan teori dalam buku ikatan bankir Indonesia,[112] yang menyebutkan bahwa Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk mengetahui

[112]*Ibid.*, Ikatan Bankir Indonesia,… hal. 83

kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (*Second Way Out*).

Penelitian diatas kemudian diperkuat dengan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Rina Puji Rahayu dalam penelitian yang berjudul Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro iB di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ngawi[113] yang memaparkan bahwa Penilaian terhadap jaminan itu harus ditinjau dari dua sudut yaitu sudut ekonomisnya yaitu nilai ekonomis dari barang yang akan dijaminkan, dan aspek yuridis yaitu apakah barang jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat hukum untuk dipakai sebagai barang jaminan.

Berdasarkan paparan diatas dapat disimpulkan bahwa penilaian agunan untuk pembiayaan KPR iB Muamalat pihak bank menetapkan acuan yakni pada legalitas dokumen jaminan dan juga nilai ekonomis jaminan berdasarkan letak strategis objeknya.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Penilaian ini situasi atau kondisi yang terjadi baik politik, sosial ekonomi, budaya dan lain-lain yang memiliki kemungkinan

[113]Rina Puji Rahayu, Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro iB di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ngawi, (Ponorogo: Skripsi Tidak diterbitkan, 2019)

mempengaruhi stabilitas usaha calon debitur. Selain melihat dari apakah ada sumber penghasilan lain diluar profesi utama juga melihat kondisi dan situasi yang sedang terjadi, semisal kondisi pandemi seperti yang saat ini terjadi mempengaruhi seluruh aspek kehidupan, pihak bank akan selalu melihat update peraturan yang dibuat oleh pemerintah dan oleh sebab pandemi yang terjadi ditahun ini pihak bank menetapkan peraturan bahwa nasabah KPR adalah nasabah yang sudah loyal terhadap bank muamalat dalam artian sudah pernah menjadi nasabah sebelumnya.

Hasil Penelitian tersebut kemudian diperkuat dengan teori yang terdapat dalam buku karya ikatan bankir Indonesia yang menyebutkan bahwa penilaian atas kondisi pasar didalam negeri maupun diluar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk melihat prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai. Beberapa hal yang dapat digunakan dalam melakukan analisis ini antara lain: [114]

1. Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
2. Kondisi Mikro dan Makro ekonomi
3. Situasi politik dan keamanan
4. Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran

[114]*Ibid.*, Ikatan Bankir Indonesia,… hal. 83

Beradasarkan pemaparan data diatas dapat disimpulkan bahwa penilaian *Condition* dari calon nasabah KPRiB Muamalat didasarkan pada kondisi ekonomi nasabah itu sendiri dari ada tidaknya sumber pendapatan lain selain pendapatan utama dan juga kondisi ekonomi secara umum.

Dalam proses penentuan kelayakan calon nasabah dengan menggunakan prinsip analisis 5C semua unsur memiliki keterkaitan satu dengan lainnya dan semua unsur tersebut wajib terpenuhi. Akan tetapi dari kelima unsur tersebut lebih ditekankan kepada prinsip *Character* atau Watak dan *Collateral* atau jaminan. Alasannya berdasarkan *Character* bisa dilihat apakah pembiayaan tersebut akan lancar atau tidak dan *Collateral* karena pembiayaan adalah sesuatu yang beresiko dan tidak ada penjamin selain dari agunan itu sendiri dan yang bisa dieksekusi apabila suatu saat terjadi wanprestasi.[115]

"Tujuan utama analisis permohonan pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah punya kemauan dan kemempuan memenuhi kewajiban secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank."[116]

---

[115]Wawancara dengan Ibu Puspa Kusuma Dewi selaku RM. Landing pada kamis 25 Maret 2021

[116] *Ibid.*, Andrianto dan M. Anang Firmansyah,... hal. 316

C. Bentuk kendala yang terjadi dalam pemberian fasilitas KPRS IB Muamalat Bank Muamalat KC Kediri dan solusi pihak bank dalam mengatasi permasalahan yang terjadi

Bentuk kendala yang terjadi dalam pembiayaan KPR iB Muamalat terbagi dalam dua kendala utama yaitu kendala dari *Internal* dan dari *eksternal*. Dari *Internal* kendala tersebut disebabkan karena: kurangnya dokumen-dokumen persyaratan yang diserahkan nasabah, kurangnya KYC *(Know Your Costumer)* yang akan mengakibatkan kendala seperti pada saat verifikasi terlewat dan kelolosan (kurang analisis) akan kebohongan nasabah sehingga terjadi pembiayaan macet karena pihak laryawan bank yang hanya kejar target agara cepat *Closing* jadi tidak memperhitungkan dan mempertimbangkan lebih mendalam mengenai nasabah.

Sedangkan, dari *Eksternal* kendala tersebut disebabkan karena: perubahan karakter nasabah yang tidak dapat diprediksi selama masa kredit semisal dari gaya atau pola hidupnya, pada saat masa jangka pembiayaan nasabah mengalami pemutusan hubungan kerja, usahanya bangkrut atau terjadi hal-hal yang tidak diinginkan terhadap rumah yang dikredit tersebut. Kondisi lain yang menjadi hambatan dalam pembiayaan KPR iB Muamalat yakni musim Pandemi yang tidak dapat diprediksi datangnya namun membawa dampak yang sangat besar seperti yang saat ini terjadi yang mengakibatkan menurunnya daya beli atau permintaan dari nasabah.

Hasil penelitian ini sesuai dengan Teori yang dikemukakan Muhammad bahwa dalam resiko yang terjadi dalam kegiatan pembiayaan adalah terjadinya pengembalian pinjaman yang tertunda atau ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan pinjaman. Upaya untuk menyelesaikan pembiayaan bisa dilakukan dengan analisis sebab kemacetan yaitu sebagai berikut: [117]

a. Aspek Internal Bank
    1. Debitur kurang mampu atau cakap dalam menjalankan usahanya
    2. Manajemen yang kurang baik atau kurang rapi
    3. Laporan keuangan tidak lengkap
    4. Penggunaan data yang tidak sesuai dengan perencanaan
    5. Perencanaan yang kurang matang
    6. Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut.
b. Aspek Eksternal Bank
    1. Aspek pasar kurang mendukung
    2. Daya beli masyarakat yang kurang
    3. Kebijakan pemerintah
    4. Pengaruh lain diluar usaha
    5. Kenakalan debitur

Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wiranti, Zahruddin Hodsay dan Chandra Kurniawan dalam penelitian

[117] *Ibid.*, Muhammad,… hal. 311

yang berjudul Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat yang menemukan bahwa dalam pemberian KPR PT. Bank Sumsel Babel Pusat mengalami beberapa permasalah antara lain: [118]

1. Dari pihak internal (bank)
    a. Ketidak jujuran debitur yang menyebabkan angsuran menunggak (*Character)*
    b. Nilai jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada prosedur perusahaan (*Collateral*)
    c. Keterbatasan penghasil debitur yang disebabkan karena terjadinya krisis ekonomi (*Condition)*
2. Dari Pihak Eksternal (Nasabah)
    a. Debitur yang tidak sungguh-sungguh (kekurangan dokumen)
    b. Debitur melarikan diri
    c. Debitur mampu membayar tapi tidak mau melunasi kewajibannya (*Character)*

Dalam penelitian ini juga menyebutkan bahwa penyaluran KPR PT. Bank Sumsel mengalami permasalahan kredit yang tidak dikembalikan lagi oleh debitur atau dikembalikan dengan tersendat-sendat yang disebabkan

[118]Wiranti dkk , *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat,* Jurnal Neraca Vol.3, No.1 Juni 2019

karena kurangnya analisis kredit melakukan *Crosscheck* data secara detail dan hanya melihat data (*Character)* dalam analisis oleh karyawan bank.

Hasil penelitian diatas diperkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhammad syawal yang berjudul analisa penerapan prinsip 5C dalam meminimalisisr resiko pembiayaan *murabahah* (studi pada kantor pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh), [119] yang didalamnya juga membahas mengenai faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah dan juga upaya yang dilakukan untuk meminimalisir resiko yang mungkin terjadi yakni kendala yang dialami PT. BPRS Hikmah Wakilah berasal dari dua faktor yaitu *Internal* salah satunya yaitu karena kurang cakapnya karyawan dan *Eksternal* yaitu dari kondisi perekonomian yang kurang baik sehingga daya beli menurun.

Upaya yang bank Muamalat mengatasi beberapa kendala yang terjadi antara lain yaitu: Apabila terjadi kendala maka pihak bank akan melakukan upaya-upaya seperti meminta dokumen kelengkapan apabila terjadi kekurangan, memperkuat sistem analisis 5C dan juga melakukan monitoring pembiayaan baik yang lancar maupun yang hampir bermasalah. Sebisa mungkin pihak bank akan melakukan upaya-upaya kekeluargaan apabila memang terjadi pembiayaan macet mulai dari mengingatkan melalui media

[119]Muhamad Syawal, *Analisa Penerapan Prinsip 5C dalam meminimalisir Risiko Pembiayaan Murabahah (Studi pada Pusat PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh),* (Banda Aceh: Skripsi Tidak diterbitkan, 2018)

telfon, pesan dll. Surat Peringatan 1-3, visitasi kenasabah untuk dicarikan solusi bersama agar sebisa mungkin tidak sampai ke balai lelang karena beberapa pertimbangan, selain itu upaya *rescheduling* pembiayaan juga dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan paparan hasil penelitian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa kendala yang dialami pihak bank Muamalat KC Kediri dalam pembiayaan KPR iB Muamalat berasal dari dua Faktor yaitu *Internal* dan *Eksternal.* Faktor *Internal* berasal dari kekurangan dokumen yang diserahkan oleh nasabah sehingga menghambat proses selanjutnya selain itu juga disebabkan karena kurang mantapnya analisis dari karyawan bank karena faktor kejar target.

Sedangkan dari faktor *Eksternal* disebabkan karena perubahan karakter nasabah dan juga terjadi hal-hal diluar prediksi dalam jangka pembiayaan seperti nasabah mengalami pemutusan hubungan kerja, usahanya bangkrut atau terjadi hal-hal yang tidak diinginkan terhadap rumah yang dikredit tersebut. Selain itu juga karena kondisi ekonomi yang tidak dapat diprediksi seperti datangnya pandemic pada saat ini sehingga terjadi penurunan permintaan.

Solusi dari pihak bank untuk mengatasi kendala yang terjadi yaitu dengan segera meminta kelengkapan dokumen apabila terjadi kekurangan, memperkuat sistem analisis 5C dan melakukan monitoring semua pembiayaan baik yang lancar maupun yang hampir bermasalah, memberikan Visitasi

kenasabah untuk dicarikan solusi bersama agar sebisa mungkin tidak sampai ke balai lelang karena beberapa pertimbangan, selain itu upaya *rescheduling* juga menjadi opsi untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Data tersebut kemudian didukung dengan teori yang terdapat dalam buku Manajemen Bank Syariah edisi revisi kedua karangan Dr, Muhammad[120] yang menyatakan bahwa dalam penanganan pembiayaan bermasalah menurut kolektabilitas yang ditetapkan Bank Indonesia yakni antara lain pemberitahuan dengan surat teguran/peringatan, kunjungan kelapangan atau silaturahmi oleh *Account Officer* kepada nasabah, dan juga upaya preventif dengan melakukan *Reschheduling* atau penjadwalan ulang dan juga *Reconditioning* atau memperkecil margin keuntungan.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya bank Muamalat KC Kediri dalam mengatasi kendala yang terjadi dalam pembiayaan KPR iB Muamalat adalah dengan terus melakukan monitoring keseluruhan pembiayaan, Visitasi nasabah, pemberian surat peringatan dan juga upaya preventif melalui *Rescheduling.*

[120]*Ibid.*, Muhammad,… hal. 315