

IMPLEMENTASI 5C PADA PROSES PEMBIAYAAN RUMAH BANK MEGA SYARIAH DEPOK SAAT COVID-19

IMPLEMENTATION OF 5C IN THE HOUSE FINANCING PROCESS OF MEGA SHARIA BANK DEPOK DURING COVID-19

Farra Zakiyah Putri Sholeha^{1a}; Mira Rahmi²; Siwi Nugraheni³

¹Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Veteran Jakarta, Jl. R.S Fatmawati No. 1, Jakarta Selatan 12450.

² Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Veteran Jakarta, Jl. R.S Fatmawati No. 1, Jakarta Selatan 12450.

³ Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Veteran Jakarta, Jl. R.S Fatmawati No. 1, Jakarta Selatan 12450.

^aKorespondensi : farra.zakiyah@upnvj.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana implementasi 5C terhadap proses pemberian pembiayaan perumahan murabahah di Bank Mega Syariah KCP Depok pada situasi *COVID-19*. Merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer meliputi manager dan analis pembiayaan yang berkaitan dengan pembiayaan pada bank tersebut juga memakai sumber data sekunder. Dalam memperoleh data, peneliti menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Selanjutnya teknik yang digunakan untuk mengolah data meliputi reduksi data, penyajian data dan kesimpulan. Hasil yang didapat dari penelitian ini memberikan gambaran dan informasi mengenai penerapan 5C pada bank syariah terutama pada situasi *COVID-19* bahwa pemberian pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah telah sesuai dengan prosedur yang ada. Prinsip 5C digunakan dalam tahap analisis pembiayaan untuk menentukan kelayakan nasabah dalam memenuhi kewajibannya juga menjaga agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah, kelima poin digunakan pada tahap ini tetapi ada tiga poin yang menjadi acuan utama yaitu *character*, *capacity*, *collateral* sedangkan dua lainnya *condition* serta *capital* mendapatkan porsi yang kurang karena hanya dijadikan poin pendukung saja.

Kata kunci: Bank Syariah, Murabahah, Pembiayaan, Prinsip 5C

ABSTRACT

This study aims to understand how the 5C implementation of the process of providing murabahah housing finance at Bank Mega Syariah KCP Depok in the *COVID-19* situation. This is a qualitative research with a case study approach. The data sources used are primary data sources including managers and financing analysts related to financing at the bank also using secondary data sources. In obtaining the data, the researcher used interview, observation and documentation techniques. Furthermore, the techniques used to process the data include data reduction, data presentation and conclusions. The results obtained from this study provide an overview and information regarding the application of 5C in Islamic banks, especially in the *COVID-19* situation that the provision of home ownership financing with a murabahah contract is in accordance with existing procedures. The 5C principle is used in the financing analysis stage to determine the eligibility of customers to fulfill their obligations as well as to prevent non-performing financing. The

five points are used at this stage but there are three points that become the main reference, namely character, capacity, collateral, while the other two conditions and capital get the same portion. less because it is only used as supporting points only.

Keywords: Islamic Bank, Financing, Murabaha, 5C principle.

Sholeha, F. Z. P., Rahmi, M., & Nugraheni, S. 2021. Implementasi 5C Pada Proses Pembiayaan Rumah Bank Mega Syariah Depok Saat Covid-19 . *NISBAH: Jurnal Perbankan Syariah* 7 (2): 82-91.

PENDAHULUAN

Pembiayaan dengan akad murabahah banyak dipilih oleh nasabah salah satunya adalah pembiayaan untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). KPR hadir karena adanya kebutuhan dan keinginan yang tinggi untuk memiliki rumah di kalangan masyarakat seiring dengan tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang (Depid, 2020).

Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah (SPS) November 2020 yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Januari 2021, pembiayaan Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) untuk pemilikan rumah tinggal dan apartemen telah mencapai Rp 93,129 triliun. Nilai ini merupakan pertumbuhan sebesar 11,56 persen secara tahunan (year-on-year) dari sebelumnya Rp 83,476 triliun ((rumah.com), 2021). Tingginya permintaan terhadap hunian rumah membuat banyak perusahaan properti untuk menciptakan produk hunian rumah dengan berbagai fasilitas dan harga yang ditawarkan sangat beragam serta cenderung mahal. Jumlah lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal mengakibatkan tidak sedikit orang yang mampu untuk membeli rumah secara tunai, akhirnya alternatif yang dipilih yaitu dengan kegiatan pembiayaan (Rahima, 2020)

Pemberian pembiayaan pada masa pandemi *COVID-19* mengalami perlambatan karena adanya kebijakan yang dikeluarkan pemerintah seperti pembatasan aktivitas, pembatasan wilayah

dan pembatasan sosial berskala besar (Albanjari & Kurniawan, 2020). Selain pemberian pembiayaan yang mengalami perlambatan, pandemi *COVID-19* juga memberikan dampak pada bank syariah dimana terdapat penurunan kualitas asset dan pengetatan margin bunga bersih (Sunariya & Itsnaini, 2020).

Kondisi pembiayaan pada Bank Mega Syariah pada tahun 2019 ada pada kondisi yang cukup stabil mempunyai tingkat *Non Performing Financing* (NPF) sebesar 1,72% lalu pada tahun 2020 tingkat *Non Performing Financing* (NPF) 1,69% menandakan bahwa rasio *NPF* pada tahun 2020 mengalami perbaikan dibanding tahun sebelumnya. Ini membuktikan Bank Mega Syariah mampu menjalankan targetnya yang senantiasa menjaga kualitas pembiayaan macet kurang dari 2%. Namun terkait penyaluran pembiayaan pada tahun 2020, kondisi pembiayaan murabahah pada Bank Mega Syariah mengalami penurunan diakibatkan oleh adanya wabah *COVID-19* (PT. Bank Mega Syariah, 2019).

Untuk menghindari risiko dari penyaluran pembiayaan, sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah bank biasanya akan menganalisis kriteria penilaian apakah nasabah tersebut benar-benar memadai untuk memperoleh pinjaman. Hal ini dilakukan agar bank merasa yakin bahwa pembiayaan yang diserahkan akan kembali. Analisis yang dilakukan bank adalah menggunakan prinsip 5C, yang terdiri dari *character* (karakter nasabah), *capacity* (kemampuan nasabah), *capital* (modal yang dimiliki nasabah), *collateral* (jaminan nasabah), dan

condition (kondisi nasabah) (Andrianto & Firmansyah, 2019).

MATERI DAN METODE

Pembiayaan (*Financing*) dapat diartikan sebagai suatu cara untuk memperoleh pendanaan dengan uang sebagai nilai ukur, misal pihak perbankan memberikan pembiayaan guna membeli rumah ataupun kendaraan. Dalam arti lain pembiayaan dapat diartikan sebagai kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud ialah bank sebagai pihak pemberi pembiayaan percaya bahwa pembiayaan yang disalurkan akan kembali berdasar periode yang sudah ditetapkan, sedangkan dari sisi nasabah sebagai penerima pembiayaan wajib untuk membayar sesuai kesepakatan (Kasmir, 2018).

Salah satu upaya untuk mencegah terjadinya risiko pembiayaan dan untuk mendapatkan keyakinan dari calon nasabah pihak bank melakukannya dengan analisa prinsip 5C atau yang seringkali dikenal dengan prinsip kehati-hatian, yaitu sebuah pedoman yang wajib dipegang oleh perbankan dalam hal pengelolaan untuk menciptakan lembaga keuangan yang sehat, stabil maupun efektif berlandaskan ketetapan yang tertera di dalam perundangan (Shomad & Usanti, 2016). Adapun prinsip 5C dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Character*, (Karakter) merupakan analisis kepribadian seseorang berdasarkan watak dan sikapnya yang diperoleh dari latar belakang nasabah yang bersifat pribadi, mata pencarian maupun lingkungan sekitarnya. Guna dari penilaian ini adalah untuk melihat kemampuan calon nasabah apakah bisa berkomitmen untuk menepati kewajibannya berdasarkan kesepakatan yang berlaku. Maka itu penilaian karakter menjadi sangat penting karena walaupun calon

nasabah dapat melunasi pinjamannya, tetapi jika tidak ada iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya akan menyulitkan bank nantinya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam memperoleh karakter seorang nasabah bisa ditempuh melalui upaya berikut, yaitu:

- a. Memeriksa riwayat hidup calon nasabah
 - b. Mengecek data nasabah melalui wawancara
 - c. Meninjau reputasi nasabah di lingkungan usahanya
 - d. Meminta informasi antar bank dan melakukan BI checking
 - e. Mengumpulkan keterangan keberadaan nasabah kepada perkumpulan asosiasi usaha
 - f. Menggali informasi mengenai gaya hidup maupun kegemaran calon nasabah
2. *Capital* adalah sejumlah uang / modal yang dimiliki oleh calon nasabah dan bersifat pribadi. Semakin besar jumlah dana calon nasabah maka akan semakin yakin bagi bank untuk menyetujui pembiayaan. Karena memiliki jumlah uang yang besar akan lebih tangguh untuk nasabah itu sendiri jika terjadi sesuatu contohnya, kenaikan suku bunga. Kemampuan modal yang dimiliki nasabah menjadi bahan pertimbangan bank yang digunakan sebagai pernyataan kesanggupan dalam menjalankan pembiayaan. Pengukuran capital calon nasabah dapat melalui:
 - a. Sebuah keharusan guna menyediakan self financial, dimana jumlah yang dimiliki dipastikan lebih besar ketimbang kredit yang terajukan ke perbankan.

- b. Jika memiliki perusahaan dapat dilihat melalui neraca perusahaan
 - c. Jika individu dilihat dari daftar kekayaannya setelah dikurang utang yang dimiliki
3. Capacity berarti kemampuan calon nasabah ketika menjalankan usahanya dan mendapat keuntungan sesuai harapannya. Penilaian aspek ini bertujuan untuk memperkirakan calon nasabah ini bisa menyelesaikan pinjaman dari usaha yang dihasilkan berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Capacity dapat diukur melalui beberapa pendekatan, diantaranya :
- a. Historis, yaitu mencari tahu perkembangan kinerja nasabah dimasa lalu (minimal 2 tahun terakhir).
 - b. Finansial, mengukur bagaimana calon nasabah pembiayaan perihal kemampuan keuangan.
 - c. Yuridis, melihat melalui aspek pada calon nasabah yang memiliki kemampuan guna melaksanakan kesepakatan dalam memperoleh pendanaan dengan pihak bank.
 - d. Manajerial, yaitu menilai bagaimana kapabilitas nasabah dalam hal menjalankan fungsi manajemen dan mengendalikan perusahaan.
 - e. Teknis, penilaian dalam memajemen faktor-faktor produksi, seperti sumber bahan baku, tenaga kerja, peralatan, administrasi finansial, hingga kemampuan merebut pasar.
4. *Collateral* adalah suatu bentuk jaminan atas benda atau aset yang diserahkan oleh nasabah kepada pihak bank untuk dapat mengatasi resiko pembiayaan. Bahwa bank tidak akan mendanai apabila lebih dari nilai jaminan, terkecuali pada pendanaan tertentu atas penjaminan dari pihak lain pembayarannya. Bank harus memahami kehendak pasar terkait jaminan yang diberikan nasabah, apalagi kalau penjaminan tersebut ialah jaminan atas kehendak dari banyak pihak, sehingga bank akan meyakini jika penjaminan tersebut mudah diperjual belikan. Penilaian *collateral* dapat lebih rinci dengan mempertimbangkan *MAST* (Ma'rur, 2020):
- a. *Marketability*, adalah penjaminan yang didapatkan bank dan mudah diperjualbelikan dengan peningkatan harga di setiap waktunya.
 - b. *Ascertainability of Value*, yaitu penjaminan yang diserahkan atas standar harga pasti.
 - c. *Stability of Value*, penjaminan mempunyai harga yang stabil sehingga dapat memenuhi kewajiban nasabah ketika dijual.
 - d. *Transforbility*, jaminan tersebut dapat mudah dipindahtangankan atau dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.
5. *Condition Of Economy* adalah suatu perubahan situasi sosial, ekonomi serta politik yang berpotensi berimbas kepada usaha nasabah dan memungkinkan memengaruhi kelancaran usaha calon nasabah. Hal-hal yang perlu ditinjau dari kondisi ekonomi antara lain, pemasaran, peraturan pemerintah dan teknis produksi.
- Lembaga keuangan syariah menggunakan akad *murabahah* guna membiayai dalam kurun waktu singkat, misalnya guna keperluan pembelian barang, sedangkan bank syariah mempergunakan *murabahah* menjadi prosedur utama pemberian pembiayaan (Lukman Hakim, 2019). Menurut (Bimo & Maryam, 2020) *murabahah* dalam perspektif islam pada dasarnya berarti penjualan. Hal yang membedakan dengan penjualan akad lain adalah penjual dalam

model *murabahah* secara jelas menginfokan kepada pembeli berapa nilai pokok barang serta besar keuntungan yang dibebankan pada nilai tersebut

Jenis pembiayaan yang digunakan pada penelitian ini adalah pembiayaan konsumen dengan jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) menurut (Indonesia, 2018) merupakan pendanaan bagi individu guna memenuhi kebutuhan memperoleh apartemen, rumah, maupun ruko yang diperjualkan melalui *developer* atau *non developer* serta tidak ditujukan bagi usaha, melainkan bisa dipergunakan untuk *take over* dan renovasi. Sebelum pembiayaan diberikan dilakukan analisis pembiayaan. Analisis ini salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah untuk memberi ketetapan apakah memberi persetujuan atau penolakan atas permintaan pendanaan dilaksanakan oleh lembaga keuangan, yaitu *Account Officer*, sebagai tugas guna mengkaji perihal pembiayaan (Andrianto & Firmansyah, 2019).

Tiap-tiap pembiayaan yang hendak diberikan ke nasabah, pihak bank syariah tentu melalui prosedur dalam memberikan pendanaan. Ada 4 (empat) tahapan (Shomad & Usanti, 2016):

1. Tahap Analisis Pembiayaan, merupakan prosedur sebelum memberi pendanaan yang ditetapkan bank dimana bank akan menimbang-timbang permohonan pendanaan calon nasabah yang menerima fasilitas. Pihak bank akan memilih calon nasabah yang relevan terhadap karakteristik kebijakan bank lalu menetapkan pasar atau bisnis yang dituju. Selanjutnya adalah proses pengumpulan data yang didapat dari hasil kunjungan ke nasabah lalu diputuskan apakah nasabah tersebut layak untuk menerima pembiayaan atau tidak
2. Tahap Dokumentasi Pembiayaan, setelah melalui tahap putusan pemberian pembiayaan oleh bank,

selanjutnya kewenangan dituang ke kesepakatan pendanaan, lalu melangsungkan pengukuhan agunan untuk pembiayaan yang diberikan.

3. Tahap Pengawasan dan Pengamanan Pembiayaan, ini merupakan tahapan setelah proses perjanjian dan dokumentasi pengikatan pembiayaan yang sudah mendapat tanda tangan oleh bank syariah dan nasabah selama pembiayaan yang diberikan bagi nasabah hingga selama kurun waktu pendanaan tersebut belum selesai.
4. Tahap Penyelamatan dan Penagihan Pembiayaan, merupakan tahapan jika pembiayaan menjadi bermasalah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan jenis studi kasus atau case study. Fokus pada penelitian ini yakni prinsip 5C terhadap pemberian pembiayaan perumahan *murabahah* pada situasi pandemi COVID-19, sehingga subjek yang digunakan meliputi pihak Bank Mega Syariah KCP Depok pada bagian pembiayaan. Data yang ditemukan berasal dari proses wawancara, observasi dan dokumentasi.

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut (Siyoto & Sodik, 2015) yaitu; reduksi data, menyederhanakan data yang tidak perlu agar dapat diverifikasi berlandaskan data yang sudah didapatkan selama menggali di lapangan, penyajian data melihat gambaran keseluruhan penelitian, menarik kesimpulan adalah tahap terakhir selama menganalisis data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan Pemilikan Rumah Murabahah

Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah diberikan kepada nasabah perorangan untuk membiayai pembelian rumah tinggal baik baru ataupun bekas. Latar belakang diadakannya pembiayaan rumah hadir karena keinginan dan

kebutuhan yang tinggi didukung dengan pertumbuhan sosial ekonomi yang semakin berkembang sejalan dengan penelitian (Alanshari & Marlius, 2018) bahwa harga tanah dan bangunan mengalami kenaikan setiap saat didorong dengan tingkat penambahan penduduk. Keuntungan mengikuti PPR Bank Mega Syariah Depok disampaikan oleh Sub Branch Manager adalah manajemen yang sudah terpisah dari bank konvensional sehingga berpegang teguh pada nilai islam yaitu terbebas riba juga angsuran akan tetap selama jangka waktu pembiayaan yang disepakati yaitu 11,50% dan tidak ada biaya-biaya tambahan lainnya walaupun dalam kondisi apapun seperti contohnya pandemi yang terjadi di tahun 2020 hingga sekarang.

Terjadinya pandemi COVID-19 di tahun 2020 mempengaruhi kondisi operasional pada pembiayaan di Bank Mega Syariah Depok karena tidak ada nasabah yang mengajukan pembiayaan namun pada tahun 2021 sudah berangsur membaik di bulan Juni meningkat 30% dikarenakan nasabah sudah mulai kembali datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan. Dalam proses pembiayaan pemilikan rumah kriteria nasabah dibagi menjadi 3 jenis, fix income (pekerja atau karyawan), non fix income (wirausaha), professional (dokter, notaris dan lain-lain). Persyaratan bagi setiap nasabah memiliki kriteria yang berbeda sesuai dengan jenis pekerjaan nasabah tersebut. Tetapi hal umum yang menjadi persamaan dalam langkah awal proses pengajuan ialah usia, formulir, data diri pribadi, data pekerjaan, data keuangan, BI Checking dan Slik OJK juga data jaminan.

Terdapat perbedaan dalam persyaratan pada sebelum dan sesudah pandemi, yakni pada data keuangan. Sebelum pandemi untuk kategori fix income rekening dan slip gaji minimal 3 bulan, lalu untuk non fix income dan professional dilihat transaksi keuangan pribadi dan usaha minimal 6 bulan terakhir, tetapi saat terjadinya pandemi dilihat 1 tahun kebelakang bagaimana performa keuangan nasabah

untuk dijadikan ukuran dalam membayar selanjutnya juga dicek dari BI Checking atau Slik OJK, jika memiliki program restrukturisasi maka pihak bank tidak akan menerima demi menjaga pembiayaan agar tetap stabil.

Persyaratan serta mekanisme yang dijalankan oleh Bank Mega Syariah dalam memberikan pembiayaan sudah sesuai dengan prosedur, yaitu tahap pertama analisis pembiayaan merupakan langkah awal menentukan diterima atau tidaknya yang dilakukan melalui kriteria dan kesesuaian data nasabah, kedua dokumentasi pembiayaan dilakukan jika jaminan nasabah sudah sesuai dengan penilaian bank dan dilakukan akad, ketiga setelah proses akad, pembiayaan telah didapatkan nasabah kemudian pihak bank akan mengawasi pembiayaan hingga waktu berakhirnya perjanjian, terakhir jika terindikasi mengalami gagal bayar bank akan melakukan penagihan untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah.

Sebagaimana dijelaskan dalam penelitian (Ningsih & Mahfudz, 2020), pembiayaan Bank Mega Syariah cenderung stabil selama pandemi COVID-19, dengan adanya beberapa kebijakan yang dikeluarkan seperti bank memberi kelonggaran fasilitas kepada nasabah yang terdampak COVID-19 dalam bentuk penundaan pembayaran untuk jangka waktu tertentu disesuaikan persyaratannya dengan kriteria, keadaan ekonomi serta kondisi nasabah yang tetap mengacu pada ketentuan regulator seperti OJK.

Implementasi Prinsip 5C Terhadap Pemilikan Rumah Murabahah

1. Character

Proses pertama dalam menganalisis karakter adalah melihat riwayat BI Checking atau Slik OJK bagi karyawan atau fix income untuk menilai cara pembayaran nasabah, sedangkan wirausaha dilihat melalui tempat usaha dan sistem pembayaran karena akan terlihat karakter yang bersangkutan. Kedua baik karyawan maupun wirausaha harus dicek perusahaan

tempat dia bekerja serta tempat usahanya bukan perusahaan fiktif.

Jika perusahaannya tidak bisa terjustifikasi melalui pengecekan online atau by phone maka para Account Officer melakukan survey untuk memastikan. Terdapat perbedaan penilaian karakter pada saat sebelum dan sesudah adanya pandemi dimana penilaian lebih diperketat dalam hal sistem pembayaran dan BI Checking atau Slik OJK jika terdapat restrukturisasi maka proses permohonan tidak akan dilanjutkan.

Tingkat kolektibilitas pada pembiayaan Bank Mega Syariah KCP Depok maksimal adalah kolektibilitas 2, jika sudah melebihi dari itu pihak bank tidak akan menerima pembiayaan, dikhawatirkan jika tetap memaksakan akan memiliki resiko gagal bayar yang tinggi. Dikatakan bagus dan lancar penilaiannya jika selama masa pembayaran nasabah selalu tepat, jika sudah sesuai dengan kriteria tersebut tetapi ada banyak pembiayaan yang sedang dijalankan hal itu menjadi pertimbangan karena mengindikasikan bahwa nasabah tersebut adalah konsumtif.

Hal ini sejalan pada penelitian (Rachmatullaily & Pramesti, 2018) dalam menilai character dilakukan dengan beberapa cara diantaranya verifikasi data, menanyakan latar belakang nasabah melalui wawancara langsung ke nasabah maupun ke lingkungan sekitarnya dan melihat riwayat pembiayaan baik yang masih berjalan atau sudah selesai lewat BI Checking dan Slik OJK.

2. Capacity

Analisis ini akan menilai kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan. Terkait pelaksanaan capacity berdasarkan jawaban yang dijabarkan oleh para Account Officer Bank Mega Syariah Depok yaitu, dalam menilai kapasitas calon nasabah karyawan hal yang dilihat adalah data keuangan berupa slik dan pendapatan karena pendapatan berpengaruh terhadap penentuan pemberian yang akan dibiayai, selain itu data pekerjaan juga dilihat seperti status pekerjaan juga lama dia

bekerja minimal 2 tahun dalam perusahaan yang sama.

Selanjutnya baik itu wirausaha ataupun karyawan diukur melalui kemampuan membayar berdasarkan pada penghasilan dan jumlah pinjaman yang masih berjalan dilihat dari BI Checking maupun Slik setelah itu dihitung apakah layak atau tidak nasabah tersebut mendapatkan pembiayaan. Data keuangan tidak hanya slik dan pendapatan tetapi juga melihat laporan keuangan selama satu tahun.

Kondisi pandemi membuat para Account Officer menjadi selektif dan berhati-hati dalam menilai capacity. Nasabah fix income dipantau melalui laporan keuangan selama setahun agar dijadikan bahan pertimbangan apabila terdampak tetapi kondisi BI Checking atau Slik bagus dan lancar maka ada kemungkinan untuk diterima, untuk nasabah non fix income dicek bagaimana pengelolaan perusahaan jika terdampak pandemi apakah berjalan lancar dan mampu bertahan.

Pelaksanaan capacity di Bank Mega Syariah KCP Depok memiliki pengukuran sesuai dengan teori (Shomad & Usanti, 2016) berupa beberapa pendekatan yang dipakai yaitu :

- a. Historis, pihak bank memastikan nasabah tersebut adalah karyawan tetap di perusahaan selama 2 tahun atau memantau kinerja nasabah berdasarkan lampiran pekerjaan sebelumnya
- b. Finansial, diukur melalui kemampuan keuangan calon nasabah berdasarkan pendapatan yang dihasilkan
- c. Manajerial, melihat kesanggupan nasabah dalam menjalankan usaha atau di perusahaan terutama dalam keadaan pandemi
- d. Teknis, pengelolaan faktor produksi seperti mengecek stock barang
- e. Yuridis, nasabah memiliki kemampuan untuk melakukan

perjanjian dalam mendapatkan pembiayaan dengan pihak bank

3. Collateral

Pelaksanaan penilaian collateral dilihat berdasarkan mekanisme yang dipilih nasabah apakah dengan developer (primary) atau non developer (secondary). Bentuk jaminan di Bank Mega Syariah KCP Depok untuk kepemilikan rumah akan dinilai melalui tim appraisal internal juga eksternal dengan mekanisme penilaian yang berbeda tergantung nasabah memilih primary atau secondary.

Pembiayaan secondary akan dinilai oleh tim appraisal internal dilihat melalui survey langsung bagaimana kondisi bangunannya, rumah tersebut harus sudah siap huni, tidak ada kerusakan sedikitpun, cek surat-surat seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Pajak Bumi Bangunan (PBB) itu sudah wajib pecah sesuai dengan nama pengajuan pembiayaan. Pembiayaan primary prosesnya lebih mudah karena developer sudah bekerja sama dengan bank, tetapi tetap dipantau untuk dokumen dan kondisi bangunan sesuai dengan kesepakatan.

Dalam hal menganalisis jaminan pihak Bank Mega Syariah KCP Depok menjalankan dengan penuh kehati-hatian khususnya disaat pandemi karena pihak bank tidak bisa memprediksikan apa yang akan terjadi kepada nasabah untuk itu perlu dipastikan segala aspek penilaian dari hasil informasi nasabah maupun data hasil survey tim appraisal harus terbukti secara benar dan nyata agar dapat digunakan sebagai acuan jika nasabah mengalami gagal bayar.

Nilai jaminan tersebut harus lebih besar daripada jumlah pembiayaan yang diajukan. Hal pertama yang dilakukan bank jika nasabah mengalami pembayaran macet adalah mengajukan restrukturisasi, jika sampai tenggang waktu yang ditentukan nasabah tidak mampu membayar, bank akan memberi pilihan untuk menjual sendiri atau dilelang. Pihak bank memberikan batas waktu bagi nasabah untuk menyelesaikan pembayaran

maksimal selama 6 bulan atau 6 kali angsuran.

Hal ini tidak selaras dengan penelitian yang dilakukan (Sari, 2019) pihak koperasi tidak menggunakan prinsip collateral, hanya persyaratan berupa KTP karena tidak mau membebaskan calon nasabah terutama nasabah yang kurang mampu disebabkan poin ini memiliki standar nilai serta persyaratan yang lumayan banyak dan itu tidak semua calon nasabah memiliki atau mampu memenuhi terkait persyaratannya.

4. Capital

Merupakan sejumlah modal yang dimiliki nasabah sebelum mengajukan pembiayaan. Pihak bank melakukan survey langsung ke tempat usaha nasabah terlebih dulu akan menganalisa jenis usaha, persediaan stok barang yang dimiliki untuk dijual lalu diakumulasikan agar mengetahui jumlah modal yang diperlukan pada usaha tersebut apakah memenuhi untuk membayar angsuran pembiayaan yang diajukan.

Penilaian capital pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Depok ditujukan untuk nasabah non fix income/wirausaha kurang mendapat porsi penilaian dibanding prinsip 5C lainnya karena pihak bank lebih memfokuskan pengajuan pembiayaan untuk nasabah fix income/karyawan, selaras dengan penelitian (K, 2018) poin ini tidak terlalu menjadi pertimbangan dibanding dengan ketiga poin diatas walaupun begitu bank tetap menggunakan penilaian capital sebagai acuan menentukan besar pembiayaan yang akan diberikan juga demi menjaga keamanan dan kehati-hatian.

5. Condition of Economy

Penilaian condition berkaitan dengan perubahan situasi sosial, ekonomi yang berpotensi mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah. Pada Bank Mega Syariah KCP Depok condition dilihat melalui sliK dengan riwayat pembayaran bagus dan lancar, lalu kapasitas keuangannya dan keadaan

jaminan yang sesuai dengan kriteria bank. Terutama disaat pandemi penilaian membutuhkan data-data lebih banyak dan menjadi sangat teliti untuk nasabah. Hal tersebut dijelaskan di penelitian (Effendi, 2020) bahwa dalam menilai condition lebih menekankan pada kondisi penghasilan dihitung dan menjumlah beban yang ditanggung nasabah setiap bulan. Atas perhitungan ini pengajuan pembiayaan bisa mempertimbangkan condition sebagai rujukan dalam menilai atau menjadi solusi atas kondisi nasabah.

Perubahan situasi akibat adanya COVID-19 membuat pihak bank harus memastikan segala hal yang terjadi pada nasabah, jika nasabah terdampak hal terpenting adalah bagaimana nasabah tersebut mengatasi kondisi tersebut khususnya untuk nasabah yang punya usaha, selanjutnya juga dicek laporan keuangan dan rekening tabungan dikarnakan datanya pasti akurat, karena akan berpengaruh terhadap pembayaran angsuran maka itu harus dipastikan dengan benar.

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Pembiayaan pemilikan rumah murabahah (PPR) di Bank Mega Syariah KCP Depok pada situasi pandemi COVID-19 sempat mengalami penurunan karena kebijakan pemerintah namun Bank Mega Syariah KCP Depok tetap melaksanakan prosedur pemberian pembiayaan dari awal hingga pembiayaan berakhir secara selektif dengan berlandaskan pada prinsip 5C untuk menentukan apakah pengajuan nasabah tersebut layak diterima atau ditolak tujuannya agar kualitas pembiayaan tetap berada pada kondisi sehat.

Dalam pelaksanaannya pihak Bank Mega Syariah sudah menerapkan kelima poin karena semuanya memiliki keterkaitan. Dari kelima prinsip yang utama dijadikan acuan sebagai bahan penilaian 3 poin yaitu character, capacity dan collateral. Sedangkan condition dan capital adalah poin pendukung untuk menguatkan ketiga prinsip diatas.

Berdasarkan hal tersebut, implementasi 5C sudah cukup baik, alangkah baiknya tetap memposisikan kelima poin secara seimbang khususnya untuk capital dan condition mengingat kedua prinsip tersebut mempunyai porsi yang cukup penting juga. Selain itu pihak bank juga bisa meningkatkan layanan pengajuan pembiayaan melalui aplikasi mobile banking agar nasabah tidak harus datang ke bank juga tetap menjaga protokol kesehatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alanshari, F., & Marlius, D. 2018. Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi. INA-Rxiv. 1-11.
- Albanjari, F. R., & Kurniawan, C. 2020. Implementasi Kebijakan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/Pojk. 03/2020 Dalam Menekan Non Performing Financing (Npf) Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Eksyar: Jurnal Ekonomi Syariah*. 07(01): 24-36.
- Andrianto, & Firmansyah, M. A. 2019. *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Edisi Pertama. CV. Penerbit Qiara Media.
- Bimo, W. A., & Maryam, S. 2020. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah Dengan Akad Murabahah Di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Bogor. *Moneter Jurnal Keuangan & Perbankan*. 8(1): 41-50.
- Depid, I. 2020. Kesadaran Masyarakat Terhadap KPR Syariah. *LIKUID: Jurnal Ekonomi*. 1(1).
- Effendi, M. 2020. Analisis Penerapan Character, Capacity, Capital, Collateral, And Condition (5C) Pada Bagian Pemberian Pinjaman Di PT. BPR Sindang Binaharta Kota Lubuklinggau. *Jurnal Media Ekonomi (JURMEK)*. 25.
- Hakim, Lukman. 2019. *Prinsip - Prinsip Lembaga Keuangan Syariah*. Erlangga. Jakarta.

- Ikatan Bankir Indonesia. 2018. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah*. Edisi kedua. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- K, A. 2018. *Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar*. Al-Mashrafiyah: *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah*. 2(2).
- Kasmir. 2018. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Rajawali Pers. Depok.
- Ma'rur, M. 2020. Prinsip 5C Sebagai Instrumen Utama Dalam Analisis Pembiayaan (Studi Kasus di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Baitul Mal Wat-Tamwil Nuansa Umat Cabang Ngoro). *Journal of Islamic Economics, Business and Finance*. 10(1): 55–65.
- Ningsih, M. R., & Mahfudz, M. S. 2020. Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Manajemen Industri Perbankan Syariah: Analisis Komparatif. *Point*. 2(1): 1–10.
- Rahima, A. 2020. Peluang dan Tantangan Perbankan Syariah terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*. X(1).
- Sari, A. P. 2019. Penilaian Calon Debitur Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition. *Wadiah: Jurnal Perbankan Syariah*. 3(2): 193–213.
- Shomad, A., & Usanti, T. P. 2016. *Hukum Perbankan*. Edisi Pertama. Kencana. Jakarta.
- Siyoto, S., & Sodik, M. A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Cetakan 1. Literasi Media Publishing. Yogyakarta.
- Sunariya, M. J. S., & Itsnaini, P. raudhatul. 2020. Dampak Covid-19 terhadap Lembaga Keuangan Syariah (PERBANKAN SYARIAH). *Bank Syariah Jafar*. 1–17.