

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Prinsip 5C

Prinsip Mengenal Nasabah adalah kebijakan dan prosedur pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah. Bagi beberapa bank, prinsip mengenal nasabah adalah sesuatu yang baru, maka diperlukan kebijakan dalam identifikasi calon nasabah. Pedoman standar untuk gugus tugas ini mengacu pada praktik terbaik internasional dan berbagai kontribusi dari perwakilan bank dan sumber lainnya. Kebijakan standar ini dimaksudkan agar bank dapat mengembangkan kebijakan implementasi yang memenuhi persyaratan minimum yang ditetapkan dalam peraturan yang menerapkan prinsip mengenal nasabah.¹

Menurut Ismail dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan oleh calon nasabah dianalisis secara mendalam sehingga memperoleh gambaran tentang calon nasabah dan pengembalian dana pinjaman.² Ismail menjelaskan bahwa prinsip 5C adalah sebagai berikut :

1. *Character*

Character merupakan penilaian atas watak seseorang, bank melakukan analisa terhadap karakter calon nasabah untuk mengetahui apakah calon nasabah memiliki keinginan untuk mengembalikan dana pinjaman tepat waktu dan memenuhi kewajiban dalam mengangsur.

¹ Veithzal Rivai and Rifki Ismail, *Islamic Risk Management For Islamic Bank* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013). 405

² Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori ke Aplikasi* (Jakarta : Kencana, 2011) 116

2. *Capacity*

Capacity merupakan penilaian bank atas kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan sehingga mampu untuk menyelesaikan kewajiban dalam mengangsur dan mengembalikan dana pembiayaan secara tepat waktu.

3. *Capital*

Capital merupakan penilaian atas jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah, semakin besar modal yang dimiliki oleh nasabah, maka akan semakin besar plafon pembiayaan yang akan diambil yang akan menjadi syarat pengambilan pinjaman.

4. *Collateral*

Collateral merupakan penilaian atas jaminan yang dimiliki oleh nasabah. Dalam penilaian ini bertujuan agar bank mengetahui sejauh mana resiko kemampuan finansial nasabah kepada bank apakah nilai jaminan yang diberikan akan menutupi jika gagal bayar.

5. *Condition of Economic*

Condition of Economic merupakan penilaian atas kondisi perekonomian dan kondisi sosial dari calon nasabah untuk melihat prediksi dimasa mendatang, apakah memiliki prediksi yang baik dengan resiko yang kecil.³

Dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai tingkat risiko pembiayaan oleh peminjam dalam arti bahwa pembiayaan oleh

³ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2011). 116

nasabah tidak terlepas dari faktor keuangan itu sendiri, kemampuan penjamin serta pokok penjaminan tersedia untuk memenuhi persyaratan untuk menjamin pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, karena perjanjian pembiayaan pada prinsipnya harus mencakup semua aspek ketika pihak bank setuju dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah.⁴

Menurut Kasmir, sebelum menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai kelayakan nasabah pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C sebagai penilaian nasabah. Prinsip 5C berupa prinsip *Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition Of Economic*.⁵ Prinsip 5C dalam penilaian calon nasabah bertujuan agar pinjaman yang disalurkan berkualitas tinggi serta dapat memenuhi kebutuhan nasabah, namun nasabah harus melunasi pinjaman yang diberikan oleh bank sesuai dengan tenggat waktu yang ditentukan.⁶

Penjelasan prinsip 5C dalam pembiayaan menurut Kasmir adalah sebagai berikut:

1. *Character*, mengetahui siapa calon nasabah sangat penting dilakukan sebelum bank memberikan pinjaman, bank perlu mengetahui karakter calon nasabah terlebih dahulu melalui penilaian karakter prospek, apakah prospek tersebut memiliki sifat jujur, memiliki niat baik atau tidak.

Terdapat dua langkah dalam penilaian karakter, antara lain :

- a. *Bank checking/SLIK* (Sistem Layanan Informasi Keuangan), untuk mengetahui berbagai informasi nasabah kredit, Bank Indonesia

⁴ Rio Christiawan, *Hukum Pembiayaan Usaha* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2021). 7

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2008). 29

⁶ Siti Aisyah and others, *Manajemen Keuangan* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020). 55

memiliki Sistem Informasi Debitur (SID) yang menyediakan berbagai macam informasi mengenai bank pemberi pinjaman, nilai fasilitas kredit yang diperoleh bank, tingkat kualitas kredit dari nasabah, dan informasi lainnya terkait fasilitas pemberian kredit.

- b. *Trade checking* pada lingkungan kerja untuk melihat citra nasabah di lingkungan pemangku kepentingan (*stakeholders*)
2. *Capacity*, yaitu penilaian bank terhadap kemampuan calon nasabah dalam mengelola keuangan, apakah dikelola dengan baik atau sebaliknya sehingga pihak bank memiliki keyakinan dalam menyalurkan pembiayaan. Adapun pendekatan dalam penilaian kemampuan nasabah, antara lain:
- a. Pendekatan historis, adalah sebuah pendekatan dalam penilaian kinerja calon nasabah pada masa lampau.
 - b. Pendekatan finansial, adalah sebuah pendekatan yang dilakukan bank dengan cara menilai kemampuan calon nasabah dari sisi keuangan
 - c. Pendekatan yuridis, adalah sebuah pendekatan yang dilakukan bank kepada calon nasabah dalam melakukan penandatanganan akad penyaluran pembiayaan.
 - d. Pendekatan manajerial, adalah sebuah pendekatan yang dilakukan bank dengan cara menilai seberapa besar kemampuan calon nasabah dalam memajemen pekerjaan.

- e. Pendekatan teknis, adalah sebuah pendekatan yang dilakukan bank dengan cara menilai kemampuan calon debitur terkait teknis pengelolaan keuangan dengan baik
3. *Capital*, yaitu bank melakukan penilaian terhadap kondisi keuangan calon debitur secara keseluruhan yakni laporan slip penghasilan bulanan serta riwayat *BI Checking/SLIK* (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk mengetahui seberapa besar kemampuan calon nasabah dalam mengangsur. Modal yang dimiliki oleh nasabah akan menjadi penilaian oleh pihak bank untuk mengetahui apakah nasabah dapat menjaga keuangannya atau tidak, akan lebih baik apabila jumlah modal lebih besar dibandingkan jumlah modal tambahan yang diberikan oleh pihak bank.
 4. *Collateral*, yaitu penilaian bank atas barang yang dijadikan jaminan/agunan oleh nasabah. Jaminan diserahkan oleh calon nasabah kepada pihak bank berupa hal yang berwujud yang digunakan bank dalam menjamin pembiayaan yang diberikan serta merupakan solusi apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran pokok pembiayaan.
 5. *Condition of economic*, yaitu penilaian bank terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Bank diharuskan melakukan penilaian terhadap jenis pekerjaan yang menjadi tolak ukur apakah dari jenis pekerjaan tersebut, nasabah termasuk dalam kategori layak untuk diberikan besaran nilai pembiayaan.⁷

⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* .27-31

Berdasarkan penjelasan prinsip 5C di atas bahwa penilaian pembiayaan sangat penting diterapkan sebelum bank menyetujui dan menyalurkan pembiayaan karena bagi pihak bank nasabah yang telah memenuhi persyaratan dari 5C merupakan orang-orang yang mampu mengembalikan dana pinjaman yang memiliki karakter yang kuat dengan kondisi perekonomian yang aman serta memiliki potensi yang baik di masa mendatang karena akan menjadi faktor penentu bagi keberhasilan bank jika nantinya terjadi resiko.

B. Pembiayaan Griya hasanah

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berasal dari pengertian *I believe I trust* yang memiliki arti saya percaya atau saya menaruh kepercayaan, dengan hal ini pembiayaan berarti suatu amanah yang diberikan kepada nasabah akan dipercaya oleh bank dapat dikelola dengan baik dan digunakan sesuai dengan syarat dan menghasilkan keuntungan bagi pihak bank maupun nasabah.⁸

Menurut Ismail, 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. Pembiayaan/kredit 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, sehingga penerima pembiayaan mendapat

⁸ Nafik Hadi Ryandono and Wahyudi. *Manajemen Bank Islam : Pendekatan Syariah Dan Praktek*. 135

kepercayaan dari pihak yang memberikan pinjaman, sehingga pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya.⁹

Sumber utama peraturan perkreditan atau pembiayaan perbankan ialah pada undang-undang perbankan. Menurut UU No 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁰

Pasal 2 UU perbankan menentukan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian prinsip kehati-hatian.¹¹

Perbankan syariah dalam praktiknya menyalurkan dana dalam dua bentuk pembiayaan, yaitu :

- a. Pembiayaan konsumtif, yaitu penyaluran pembiayaan untuk suatu kebutuhan tanpa berkaitan dengan modal usaha.
- b. Pembiayaan produktif, yaitu penyaluran pembiayaan untuk pembelian kebutuhan modal usaha yang terdiri atas investasi dan modal kerja.

Perbedaan keduanya terletak pada metode analisis pembiayaan.

Pembiayaan konsumtif berfokus pada analisa pengembalian pembiayaan

⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Aplikasi*. 93

¹⁰ Andrianto dan Firmansyah M Anang, *Manajemen Bank Syariah Implementasi Teori dan Praktek*, (Pasuruan : CV. Qiara Media, 2019). 305

¹¹ Abdul Somad, *Hukum Islam : Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. 187

berdasarkan kemampuan finansial pribadi berupa gaji perbulan. Pembiayaan produktif, berfokus pada analisa pelunasan pembiayaan sesuai kemampuan finansial usaha yang dijalani nasabah.¹²

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan utama pemberian pembiayaan kepada calon nasabah antara lain:

- a. Mencari keuntungan, yaitu untuk memperoleh return ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil atau margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada debitur.
- b. Membantu nasabah yang memerlukan dana konsumtif maupun produktif.
- c. Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan di berbagai sektor.¹³

3. Pembiayaan Griya Hasanah

Fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk konsumen dari berbagai golongan masyarakat yang memerlukan biaya komersil.¹⁴ Pembiayaan Griya termasuk pembiayaan murabahah yang menjadi produk dominasi oleh

¹² Takdir and others, *Pembiayaan Syariah : Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Riau: CV Dotplus Publisher, 2021). 6-7

¹³ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Aplikasi*. 35-36

¹⁴ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Bank* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). 235

perbankan syariah dan memberikan berbagai keuntungan bagi perbankan syariah, bank akan memberikan suatu barang jika ada pembeli dan keuntungan pasti bagi kedua belah pihak atas apa yang ditawarkannya.¹⁵

Pembiayaan Griya Hasanah merupakan produk pembiayaan rumah dengan fasilitas konsumtif yang disalurkan kepada masyarakat untuk membeli, merenovasi (termasuk pengambilalihan (*take over*) pembiayaan properti dari bank lain) dan membangun rumah yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan dana yang dimiliki oleh calon nasabah dari golongan pegawai tetap baik pegawai negeri maupun pegawai swasta yang terdiri dari TNI/Polri, Profesional, Aparatur Sipil Negara (ASN), dan lainnya.¹⁶

Keunggulan Produk BSI Griya Hasanah antara lain :

- a. Biaya Ringan, Skema layanan syariah yang memastikan bahwa setiap biaya yang diberikan sesuai dengan tujuan.
- b. Pengajuan *Real Time*, pengajuan pembiayaan rumah lebih mudah dan cepat secara *online*.
- c. Angsuran Tetap dan Terencana, Prinsip jual beli menjadikan cicilan pasti sesuai kesepakatan nasabah dan bank.¹⁷

4. Syarat dan Ketentuan Griya Hasanah

Adapun syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah ketika mengajukan permohonan pembiayaan griya hasanah. Antara lain:

¹⁵ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja and Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murobahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah* (Malang: Intelegensia Media, 2019). 5

¹⁶ Dokumen PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

¹⁷ "Bank Syariah Indonesia" <https://www.bankbsi.co.id> (diakses pada tanggal 16 Juni 2022)

- a. Pas foto terbaru pemohon dan pasangan (apabila sudah menikah) 4x6 1 lembar.
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) calon nasabah.
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)/Surat Peberitahuan Tahunan (SPT) pribadi atau fotokopi NPWP/SPT perusahaan.
- d. Fotokopi kartu keluarga (KK).
- e. Fotokopi surat menikah (bila sudah menikah) atau surat keterangan belum menikah.
- f. Slip gaji 3 bulan terakhir (untuk pegawai) dan fotokopi rekening koran 6 bulan terakhir (untuk profesional dan wiraswasta)
- g. Surat keterangan kerja (pegawai swasta) atau surat keterangan pengangkatan (pegawai negeri sipil).
- h. Fotokopi rekening koran 3 bulan terakhir fotokopi rekening telepon dan listrik.
- i. Fotokopi laporan keuangan perusahaan (untuk wiraswasta)
- j. Fotokopi ijin-ijin praktik profesi (untuk profesional).
- k. Fotokopi akte pendirian bangunan.
- l. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- m. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan denah bangunan.¹⁸

¹⁸ Dokumen PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

5. Mekanisme Griya Hasanah

Proses pengajuan pembiayaan dilakukan untuk memenuhi kebijakan peraturan perusahaan untuk evaluasi nasabah sebelum dilakukan *approval* dan *monitoring* nasabah. Adapun mekanisme permohonan pembiayaan BSI Griya Hasanah sebelum pihak bank menyetujui penyaluran pembiayaan yang terdiri dari:

- a. Nasabah menanyakan informasi dan syarat pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah melalui *customer business sales*.
- b. *Customer business sales* memaparkan persyaratan dokumen dalam pengajuan pembiayaan BSI griya hasanah yang harus dipenuhi.
- c. Nasabah menyerahkan dokumen kepada *customer business sales* untuk pengecekan kelengkapan dokumen dan melakukan *checking* iDeb OJK, *blacklist* internal, daftar tolak, Daftar Hitam Nasional (DHN).
- d. Pengecekan kelengkapan dokumen dan kesesuaian dokumen nasabah. Berkas dokumen kemudian diserahkan kepada bagian *business unit* di kantor area atau cabang.
- e. Verifikasi dokumen oleh bagian *risk unit* di kantor area serta verifikasi pendapatan nasabah kepada instansi/ perusahaan tempat nasabah bekerja.
- f. Penilaian agunan sebagai jaminan oleh bagian *financing operating unit*, nilai agunan lebih tinggi dari nilai pembiayaan yang diajukan. Selanjutnya diserahkan kepada pimpinan kantor area atau cabang.

- g. Pemutusan pembiayaan yang telah diverifikasi dan disampaikan kepada *business unit* apakah permohonan dapat disetujui atau tidak. Permohonan yang disetujui akan disampaikan kepada bagian *financing operating unit* untuk proses pra akad dan pembuatan dokumen Surat Perintah 3 (SP3) dan perhitungan biaya pra realisasi, konfirmasi pembiayaan nasabah, pengaturan jadwal akad, order asuransi pemenuhan syarat akad dan pencairan, serta pembuatan dokumen legal selain SP3 dan akad.
- h. Melakukan proses akad oleh kedua belah pihak.
- i. Bank mencairkan dana pembiayaan BSI Griya Hasanah.¹⁹

¹⁹ Dokumen PT. Bank Syariah Indonesia Tbk