

**IMPLEMENTASI PRINSIP 6C+1P PADA PEMBIAYAAN  
GRIYA  
DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG BREBES**



**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
(FEBI) IAIN Purwokerto untuk memenuhi salah satu  
Syaratguna memperoleh gelar Ahli Madya

Oleh :

**Eka Putri Setyani**  
NIM. 1522203010

**IAIN PURWOKERTO**

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya :

Nama : Eka Putri setyani

Nim : 1522203010

Jenjang : Diploma III (D III)

Program Study : Manajemen Perbankan Syariah

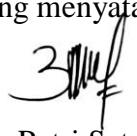
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul Tugas Akhir : **Implementasi Prinsip 6C+1P pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes**

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Purwokerto, 08 Juli 2018

Yang menyatakan,

  
Eka Putri Setyani

NIM. 1522203010



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126  
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

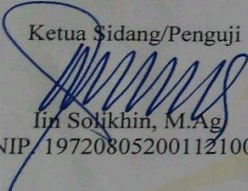
## PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul


IMPLEMENTASI PRINSIP 6C+IP PADA PEMBIAYAAN  
GRIYA  
DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG BREBES

Yang disusun oleh Saudari **Eka Putri Setyani (NIM. 1522203010)** Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Selasa tanggal 20 Agustus 2018** Ahli Madya (A.Md.) dalam **Ilmu Manajemen Perbankan Syariah** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

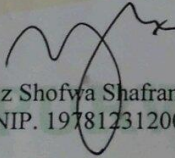
Ketua Sidang/Penguji

  
Iin Solikhin, M.Ag  
NIP. 197208052001121002

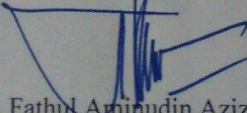
Sekretaris Sidang/Penguji

  
Dewi Laela Hilyati, SE., M.S.I.  
NIP. 198511122009122007

Pembimbing/Penguji

  
Yoiz Shofya Shafrani, SP., M.Si.  
NIP. 197812312008012027

Purwokerto, / Agustus 2018  
Mengetahui/Mengesahkan  
Dekan

  
Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.  
NIP. 196804031994031004



**NOTA DINAS PEMBIMBING**

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan Tugas Akhir dari Eka Putri Setyani, NIM 1522203010 yang berjudul :

**" IMPLEMENTASI PRINSIP 6C+1P PADA PEMBIAYAAN GRIYA DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG BREBES"**

Saya berpendapat bahwa tugas akhir tersebut diatas sudah dapat diujikan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md).

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

Purwokerto, 08 Juli 2018

Pembimbing



Yoiz Shofwa Shafrani, SP., M.Si.

NIP. 197812312008012027

IAIN PURWOKERTO

**MOTTO**

“ Life Is Choice ”

“ Jangan Pernah Protes Sama Proses”

“ Berbuat baiklah Hari Ini, Karena Kita Tidak Tau Sampai Kapan Kita Akan  
Hidup ”



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada saya sehingga tugas akhir ini dapat selesai dengan tepat waktu.
2. Kedua orang tua yang paling tercinta bapak Sukardi dan ibu Nunik Haryani yang telah memberikan semangat, motivasi, dukungan, kasih sayang dan pengorbanan yang tak ternilai harganya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu, dan menyelesaikan pendidikan sampai keperguruan tinggi, sampai sebesar ini. Kalian adalah salah satu alasan saya untuk menggapai mimpi-mimpi saya, maaf karena selama ini telah merepotkan, doakan anakmu ini semoga sukses.
3. Adikku tersayang (Efa Riski Romadona) yang telah memberi motivasi serta meluangkan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah saya, terima kasih karena telah menjadi adik yang baik.
4. Yois Shofwa Shafarani, S.P, M. Si. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah. Dan selaku dosen pembimbing tugas akhir ini yang telah banyak meluangkan waktunya serta memberikan masukan, saran dan menuntun penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan benar.
5. Abah Dr. KH. Moh. Roqib, M.Ag dan Umi Hj. Nortri Y. Muthmainan, selaku Pengasuh Pesantren mahasiswa An-najah yang senantiasa memberi motivasi dan doa untuk terus maju menggapai cita-cita dan dapat memanfaatkan ilmunya di masyarakat kelak.
6. Sabahat diamond generation yang telah memberi ukiran hati yang bertemakan persahabatan dan memberi banyak warna dalam hidup penulis, yang mengajarkan arti kebersamaan, berbagi canda tawa serta memberi semangat ketika lelah sedang berada dititik puncak, meskipun tanpa ikatan darah semoga persahabatan ini dapat terus terjalin sampai surgaNya nanti, amin.

7. Teman-teman saya nana, atun, ulfa, terimakasih atas waktunya selama ini yang telah mau mendengarkan keluh kesah penulis ketika penulis sedang merasa bosan.
8. Keluarga besar Manajemen Perbankan Syariah, khususnya MPS A terimakasih selama 3 tahun ini telah melewati banyak hal bareng-bareng dari mulai sedih, tawa, susahny ngerjain tugas bareng dan akan berujung senang bareng-bareng nantinya. Amin.
9. Sahabat pesantren mahasiswa An-najah khususnya komplek Siti Aisyah terlebih untuk kamar dua, terima kasih atas 2 tahun yang sangat berkesan ini tangis, canda, tawa tak pernah lepas dari keseharian kita, namun saling memberi motivasi, dukungan serta saran ketika rasa jenuh datang selalu kita lakukan bersama.



IAIN PURWOKERTO



## **KATA PENGANTAR**

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahilahirabil'alamin Puji syukur penulis hadiahkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyusun Laporan Tugas Akhir yang berjudul “ *Implementasi Prinsip 6C+1P pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes* ” dengan tepat waktu.

Shalawat beserta salam kita hadiahkan untuk junjungan alam serta junjungan seluruh umat yakni nabi besar kita Muhammda SAW yang telah memberikan sedikit cayaha tentang keilmuannya kepada kita dan yang akan kita nantikan syafaatnya di hari akhir kelak.

Laporan tugas akhir ini disusun dengan sedimikian rupa oleh mahasiswa semester akhir Program Studi D3 Manajemen Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto yang dimaksud untuk mempermudah mahasiswa dalam menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh di bangku kuliah. Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan serta perhatiannya, sehingga ungkapan terima kasih yang mendalam penulis sampaikan kepada :

1. Dr. H. A. Lutfi Hamidi, M. Ag. selaku Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Munjin, M.Pd .I., selaku wakil rektor I IAIN Purwokero.
3. Drs. Asdori, M.Pd .I., selaku wakil Rektor II IAIN Purwokerto.
4. Dr. H. Supriyato, Lc. M.S.I., selaku wakil Rektor III IAIN Purwokerto.
5. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
6. Yoiz Shofwa Shafarani, SP, M.Si. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah. Dan selaku dosen pembimbing tugas akhir ini yang telah banyak meluangkan

waktunya serta memberikan masukan, saran dan menuntun penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan benar.

7. H. Sochimim, Lc, M.Si selaku Kepala Program Studi Manajemen Perbankan syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.
8. Chandra Warsito, S. TP.,M.Si., selaku ketua laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
9. Segenap Dosen, Staff Administrasi, dan seluruh Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu, dan pelayanannya yang bermanfaat.
10. Abah Dr. KH. Moh. Roqib, M.Ag dan Umi Hj. Nortri Y. Muthmainan, selaku Pengasuh Pesantren mahasiswa An-najah yang senantiasa memberi motivasi dan doa untuk terus maju menggapai cita-cita dan dapat memanfaatkan ilmunya di masyarakat kelak.
11. Abraham Yusuf selaku BOSM Bank Syariah Mandiri KC Brebes yang telah mengizinkan penulis untuk meneliti, dan mengajarkan banyak hal tentang dunia pekerjaan kepada peneliti.
12. Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Consumer beserta staff bagian konsumen yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir, dan untuk seluruh karyawan Bank Syariah Mandiri KC Brebes.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan mendoakan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan laporan tugas akhir ini jauh dari kata sempurna, dikarenakan terkendala oleh beberapa hal. Untuk itu penulis menerima kritik serta saran yang membangun dari para pembaca untuk menuju proses penulisan yang sempurna. Penulis berharap para pembaca dapat menikmati isi dari laporan tugas akhir ini dengan seksama dan dapat mengamalkan ilmu yang didapat dari laporan tugas akhir ini.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya untuk semua pihak yang telah membantu penulis, semoga Allah membalas kebaikan kita semua, Amiin.

*Wassalamualaikum Wr.Wb*

Purwokerto, 08 Juli 2018

Peneliti

Eka Putri Setyani

NIM. 1522203010



IAIN PURWOKERTO

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 dan Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut :

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Śa	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	.... '....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef

ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

### 1) Vokal Tunggal (Monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	<i>Fathah</i>	A	A
—	<i>Kasrah</i>	I	I
و	<i>Dammah</i>	U	U

Contoh :

كَتَبَ — *Kataba*      يَذْهَبُ — *yazhabu*

فَعَلَ — *Fa'ala*      سَعِلَ — *su'ila*

### 2) Vokal Rangkap (Diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ-	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
وَ-	<i>Fathah dan Wawu</i>	Au	a dan u

Contoh :

كَيْفَ – *Kaifa*

هَوْلَ – *Haula*

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ-	<i>Fathah dan Alif</i>	Ā	a dan garis di atas
يِ-	<i>Kasrah dan Ya</i>	Ī	i dan garis di atas
وُ-	<i>Dammah dan Wawu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh :

قَالَ – *qōla*      قِيلَ – *qīla*

رَمَى – *ramā*      يَقُولُ – *yaqūlu*

### 4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua :

#### 1) *Ta marbūṭah*hidup

*Ta marbūṭah* yang hidup atau mendapatkan *ḥarakat fathah, kasrah dan dammah* transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

*Ta marbūṭah* yang mati atau mendapatkan *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h).

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Rauḍah al-atfāl</i>
المدينة المنورة	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>

**5. Syaddah (Tasydīd)**

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh :

رَبَّنَا – *rabbana*      نَزَّلَ – *nazzala*

**6. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qomariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh :

القياس – *al-Qiyās*      السماء – *as-Samā'*

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	Ditulis <i>akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	Ditulis <i>ta'khuzuna</i>
Hamzah di akhir	النوء	Ditulis <i>an-nau'u</i>



## 8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh :

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufū al-kaila wa al mīzan*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh :

وما محمد الا رسول : *wa mā Muḥammadun illā rasūl*

ولقد راه بالافق المبين : *wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn*

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xx</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xxi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xxii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	<b>1</b>
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Maksud Dan Tujuan Tugas Akhir .....	6
D. Manfaat Penulisan Tugas Akhir .....	7
E. Metodologi Penulisan Tugas Akhir .....	7
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
<b>A. Kajian Pustaka</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Pembiayaan</b> .....	<b>13</b>
a. Pengertian Pembiayaan .....	13
b. Tujuan Pembiayaan .....	15
c. Fungsi Pembiayaan .....	18
d. Manfaat Pembiayaan .....	19
e. Jenis-Jenis Pembiayaan .....	21
f. Pembiayaan Menurut Golongan Nasabah .....	22
g. Petugas Yang Melaksanakan Pembiayaan Pada Bank Islam .....	22
2. Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan .....	24
3. Prinsip Analisis Pembiayaan Menggunakan Prinsip 6C+1P .....	27
4. Pembiayaan Konsumen .....	30
5. Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....	31
<b>B. Penelitian Terdahulu</b> .....	<b>33</b>
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
<b>A. Gambaran Umum Tempat Penelitian</b> .....	<b>36</b>

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri .....	36
2. Visi Dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	37
3. Profil Bsm Brebes Kantor Cabang Brebes.....	38
4. Struktur Organisasi Bank Syariah Kantor Cabang Brebes .....	39
5. Tugas Kerja Bank Syariah Mandiri.....	40
6. Pengawas Kepatuhan Pegawai.....	43
7. Produk Dan Jasa Bank Syariah Mandiri .....	44
<b>B. Implementasi Dan Hasil Analisis Prinsip 6c+1p Pada Pembiayaan Griya Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes .....</b>	<b>51</b>

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	60

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**  
**RIWAYAT HIDUP**



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Profil Bank Syariah Mandiri Kc Brebes Jawa Tengah



## **DAFTAR GAMBAR**

Tabel 1. Struktur Bank Syariah Mandiri Kc Brebes



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Blanko Bimbingan Tugas Akhir

Lampiran 2. Brosur Pembiayaan Griya

Lampiran 3. Sertifikat Praktik Kerja Lapangan

Lampiran 4. Sertifikat BTA dan PPI

Lampiran 5. Sertifikat pengembangan

Lampiran 6. Sertifikat Komputer

Lampiran 7. Sertifikat Opak

Lampiran 8. Daftar Riwayat Hidup



# IMPLEMENTASI PRINSIP 6C+1P PADA PEMBIAYAAN GRIYA DI BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG BREBES

EKA PUTRI SETYANI

NIM : 1522203010

Email : [eputri119@gmail.com](mailto:eputri119@gmail.com)

Program DIII Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

## ABSTRAK

Setiap bank memiliki cara tersendiri dalam penilaian seorang calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan baik bank konvensional maupun bank syariah. Penilaian pembiayaan berguna untuk mengetahui layak atau tidaknya nasabah tersebut diberi pembiayaan. Penilaian pembiayaan yang dilakukan di bank syariah untuk meminimalisir resiko terjadinya pembiayaan bermasalah, bank syariah sebelum menyetujui permohonan pembiayaan akan melakukan analisa pembiayaan. Salah satu alat analisis yang digunakan di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes terdiri dari (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy, constrain dan personality*)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi prinsip 6C+1P pada yang ada pada pembiayaan griya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan implementasi apa saja yang digunakan untuk menilai nasabah yang akan melakukan pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disetujui.

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Kemudian untuk teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya berkaitan dengan model analisis data yang digunakan adalah model analisis deskriptif dimana mendeskripsikan tentang masalah yang terjadi ketika dilapangan.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa untuk penilaian calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan khususnya pembiayaan griya, mereka menggunakan prinsip 6C+1P, yaitu terdiri dari *character, capacity, capital, collateral, condition of economy, constrain dan personality*)

Kata Kunci : **Implementasi 6C+1P, Pembiayaan Griya**

# **IMPLEMENTATION OF THE 6C+1P PRINCIPLE ON GRIYA FINANCING AT BSM BREBES BRANCH OFFICE**

EKA PUTRI SETYANI

NIM : 1522203010

Email : [eputri119@gmail.com](mailto:eputri119@gmail.com)  
Islamic Banking Management DIII Program  
Islamic Fakulty Of Ecomonics And Business

## **ABSTRACT**

Each bank has its own way of evaluating a prospective customer who will apply for financing both conventional and Islamic banks. Financing assessment is useful to find out whether or not the customer is given financing. financing assessments carried out in Islamic banks to minimize the risk of non-performing financing, Islamic banks before approving financing applications will conduct financing analysis. One of the analytical tools used by the independent sharia bank in the Brebes branch office consists of (character, capacity, capital, collateral, condition of economics, constrain and personality)

this study aims to find out how the implementation of the 6C principle on existing financing in self-supporting Islamic banks in the Brebes branch office. This research is a descriptive qualitative research, which describes what implementations are used to assess customers who will make financing before the financing is approved.

In this study, the data sources used were primary data and secondary data. Then for data collection techniques used are observation, interview, and documentation techniques. Furthermore related to the data analysis model used is a descriptive analysis model which describes the problems that occur when in the field.

Based on the research and discussion that has been carried out, it can be concluded that for the assessment of prospective customers who will apply for financing, especially the financing of work, they use the principle of 6C, which consists of character, capacity, capital, collateral, condition of economy, constrain and personality)

**Keywords: Implementation 6C+1P , Griya Financing**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pertama kali berdirinya perbankan di Indonesia adalah Bank Muamalat yang berdiri pada tanggal 1 November 1991, kemudian disusul dengan berdirinya Bank-bank Syariah yang lain seperti, BRI Syariah, BTPN Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan Bank-bank syariah yang lainnya. Kegiatan perbankan syariah pada umumnya sama dengan bank konvensional, yaitu menghimpun dana (funding) dan menyalurkan dana (lending/financing). Dalam menghimpun dana ini pihak bank harus memberikan balas jasa kepada nasabah yang disebut dengan bagi hasil. Kemudian kegiatan bank selanjutnya adalah menyalurkan dana (lending/financing) seperti pembiayaan kepemilikan rumah, serta pembiayaan pemberian jasa yang lainnya seperti jasa penagihan (inkaso), jasa pembayaran pengiriman uang (transfer), jasa kliring dan jasa mata uang asing atau valas.

Keberadaan bank syariah belum mendapat perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional.<sup>1</sup> Namun dengan adanya landasan syariah serta sesuai dengan pemerintah yang menyangkut dengan bank syariah antara lain UU No.10 tahun 1998 sebagai revisi UU No.7 tahun 1992, dan pada tanggal 16 Juli 2008 lahir UU yang mengatur secara khusus tentang perbankan syariah yaitu UU NO. 21 tahun 2008, tentu saja baik dari segi organisasi maupun sistem operasional bank syariah terdapat perbedaan dalam pengoperasionalnya dan perbedaan pada bank-bank pada umumnya, terutama adanya dewan pengawas syariah dalam struktur organisasi dan bagi hasil.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani ,2001), hlm.26

<sup>2</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Edisi Revisi (Yogyakarta:Graha Ilmu,2005),hlm.1.

Dari sekian banyaknya bank syariah yang ada di Indonesia saat ini, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes merupakan salah satu bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya berbasis dengan prinsip syariah. Produk-produk yang dimiliki bank syariah mandiri kantor cabang Brebes pada dasarnya sama seperti produk-produk yang ada pada bank syariah pada umumnya, yaitu produk dana dan produk jasa yang terdiri dari tabungan BSM, tabungan mabrur, tabungan investasi cendekia, tabungan berencana, tabungan simpatik BSM, BSM deposito, BSM Giro. Sedangkan kalau untuk fasilitas jasanya ada BSM card, BSM net banking, dan BSM mobile banking.<sup>3</sup> Untuk produk penyaluran dana atau produk pembiayaan yang dimiliki oleh bank syariah mandiri kantor Cabang Brebes terdiri dari pembiayaan warung mikro, pembiayaan implan, pembiayaan pensiunan, pembiayaan otto dan pembiayaan kpr atau kalau di bank syariah mandiri lebih dikenal dengan pembiayaan Griya.

Pembiayaan Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), rumah baru yang sudah jadi maupun bekas dilingkungan developer, dan juga membiayai nasabah yang ingin renovasi rumah. Akad yang digunakan untuk pembiayaan Griya yaitu akad murabahah.<sup>4</sup> Dimana dalam hal ini bank syariah mandiri akan menjual rumah kepada nasabah, dengan syarat, nasabah mampu mengangsur pembiayaannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian berakhir sehingga tidak akan dikenakan finalty.<sup>5</sup>

Produk pembiayaan griya terdiri dari beberapa bagian yaitu untuk pembelian rumah baru, pembelian rumah bekas dan untuk renovasi rumah. Sejauh ini yang paling banyak diminati oleh nasabah adalah griya untuk pembelian rumah baik rumah baru maupun rumah bekas.<sup>6</sup>

IAIN PURWOKERTO

---

<sup>3</sup> Brosur produk dana dan jasa Bank Syariah Mandiri KCP Brebes.

<sup>4</sup> <http://www.syariahmandiri.co.id>, diakses pada 24 Maret 2018 pukul 11.43.

<sup>5</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah. Selaku *Junior Officer Consumer*, pada tanggal 7 februari 2018 pukul 13.00 WIB.

<sup>6</sup> Wawancara dengan Ferdin Tri Yuniar. Selaku *Marketing griya*, pada tanggal 18 April 2018.

Untuk menyetujui pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah, bank perlu bersikap hati-hati agar dana yang disalurkan bisa digunakan sebagaimana seharusnya, serta bisa menghasilkan pengembalian berupa bunga dan bagi hasil yang jelas. Maka dari itu, Salah satu alat yang digunakan untuk menganalisis calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan yaitu menggunakan prinsip 5C yaitu :<sup>7</sup>

*Character* yaitu sifat atau watak nasabah. Analisis ini untuk mengetahui sifat atau watak nasabah pemohon kredit, apakah memiliki sifat yang bertanggung jawab terhadap kredit yang diambilnya. Dari watak atau sifat ini, akan terlihat kemauan nasabah untuk membayar dan melunasi dalam kondisi sesulit apapun. Namun, sebaliknya jika nasabah tidak memiliki sifat yang mau membayar, nasabah akan berusaha mengelak untuk membayar dengan berbagai macam alasan tentunya. Watak atau sifat ini dapat dilihat dari masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupun hasil wawancara dengan nasabah.

*Capacity* yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif. Kemampuan penting ini untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan nasabah dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki, atau hasil konfirmasi dengan pihak yang memiliki wewenang mengeluarkan surat tertentu (misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan.

*Capital* besarnya modal yang diperlukan peminjam. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa besar modal sendiri dan berapa besar modal pinjaman.

---

<sup>7</sup> Umam Khotibul, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 216.

*Collateral* merupakan agunan atau jaminan yang akan diberikan calon nasabah pembiayaan atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal ini apabila nasabah tidak mampu membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan yang dimiliki nasabah. Hasil dari penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi angsuran.

*Condition Of Economy* yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi pemohon kredit saat ini, apakah layak untuk membayar kredit untuk sektor tertentu. Misalnya kondisi produksi ekonomi tertentu sedang membludak dipasaran (jenuh). Maka, kredit untuk sektor tersebut sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat. Sebagaimana yang disebutkan juga dalam pasal 23 ayat 2 yang berbunyi untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud, Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan serta prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Analisis pada pembiayaan dengan menggunakan 5C merupakan suatu alat untuk melihat sejauh mana kelayakan kredit atau pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah debitur dan dapat dipertanggungjawabkan nantinya.<sup>8</sup>

Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (*Officer*) pembiayaan di bank syariah mandiri dimaksudkan untuk menilai kelayakan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, dan meminimalisir resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan. Bukan hanya prinsip 5C saja yang diimplementasikan di Bank Syariah Mandiri kantor Cabang Brebes untuk

---

<sup>8</sup> Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, ( Yogyakarta: Penerbit Andi, 2011). Hlm. 16.

melakukan pembiayaan Griya, namun mereka juga menambahkan beberapa prinsip lainnya seperti *Constrain* dan *Personality*.<sup>9</sup>

*Constrain* yang artinya untuk mengetahui hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.<sup>10</sup>

*Personality*<sup>11</sup> biasanya digunakan untuk mengenal lebih jauh calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, baik dari segi kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari. Yang lebih tepatnya *personality* digunakan untuk mendalami *character* calon nasabah pembiayaan.

Dapat dikatakan bahwa pertumbuhan griya dalam dua tahun belakangan ini menurun, dikarenakan banyaknya wirausaha yang tidak mampu melunasi pembiayaannya dalam jangka waktu empat sampai lima tahun. Padahal officer yang menganalisis nasabah yang akan melakukan pembiayaan griya sudah sangat selektif dalam menganalisis calon nasabah sebelum menyetujui pembiayaannya. Menariknya pada pembiayaan griya ini adalah ketika gaji satu individu tidak mengcover pembiayaan yang akan mereka ajukan mereka menggunakan join income.<sup>12</sup>

Pada dasarnya pembiayaan griya yang ada di Bank Syariah Mandiri tidak memiliki kriteria, mereka memberi kesempatan untuk semua golongan calon nasabah mengajukan pembiayaan griya, namun yang menjadi pengingat/pertimbangan adalah gaji calon nasabah cukup dan jaminan calon nasabah mampu untuk mengcover hutangnya apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan pada keuangan nasabah. Maka dari itu untuk saat ini Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes memfokuskan pembiayaan untuk

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku *Junior Officer Consumer* pada tanggal 16 April 2018.

<sup>10</sup> Muhammad, Manajemen Bank Syariah, ( Rev, Ed.), Yogyakarta : AMP YKPN, 2003, Hlm. 305.

<sup>11</sup> Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016). Hlm. 267

<sup>12</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku *Selaku Junior Officer Consumer pembiayaan* pada 18 april.

nasabah *golbertap* (golongan berpenghasilan tetap) dan nasabah profesional terutama untuk pembiayaan griya.<sup>13</sup>

Hal ini akan menjadi pengingat penting karena pembiayaan yang akan dikeluarkan oleh bank tidaklah sedikit, dan tidak adanya batasan maksimal dana yang harus dikeluarkan oleh bank, maka dari itu untuk mencegah pembiayaan yang bermasalah prinsip 5C memang harus benar-benar diterapkan sehingga resiko pembiayaan bermasalah yang akan dialami nasabah pembiayaan dapat diminimalisir.

Maka dari itu dari beberapa uraian yang penulis ungkapkan diatas, penulis tertarik untuk mengambil judul penulisan tugas akhir “ Implementasi Prinsip 6C+1P pada Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari paparan latar belakang masalah diatas dapat diambil rumusan masalah yaitu Bagaimana implementasi prinsip 6C+1P pada BSM Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes?

## **C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir**

Adapun maksud dari penulisan tugas akhir ini bagi penulis adalah sebagai bentuk pemahaman atas apa yang telah dipelajari pada mata perkuliahan dan sebagai pengetahuan apa saja objek analisis bank syariah untuk menilai layak dan tidak layaknya calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan.

Sedangkan tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui bagaimana implementasi prinsip 6C+1P dalam pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri KCP Brebes. Disamping itu juga untuk memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Ahli Madya (A.Md) dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto. Serta untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis laporan

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah *selaku Selaku Junior Officer Consumer pembiayaan*

penelitian. Dengan demikian penulis dapat memaparkan secara mendetail penelitian yang dilakukan dan menyajikannya dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program D III MPS Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.

#### **D. Manfaat Penulisan Tugas Akhir**

1. Bagi penulis, penelitian tugas akhir ini digunakan untuk syarat memperoleh gelar Ahli Madya.
2. Bagi bank Syariah Mandiri, penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan positif bagi penerapan kebijakan mengenai implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes.
3. Bagi IAIN Purwokerto, agar karya ilmiah ini dapat digunakan sebagai referensi maupun tambahan informasi khususnya bagi mahasiswa IAIN Purwokerto.
4. Bagi pihak lain, dapat dijadikan bahan bacaan dan literatur penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **E. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir**

Pada dasarnya suatu penelitian adalah untuk mencari tau informasi tentang apa yang akan diteliti, kemudian dilakukannya penyusunan dalam bentuk laporan hasil penelitian. Supaya proses tersebut dapat berjalan dengan lancar serta hasil yang maksimal dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukannya adanya penelitian.

Supaya proses tersebut dapat berjalan dengan lancar serta hasil yang maksimal dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Maka metode penelitian ini terdiri dari :

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini berdasarkan survey. Survey yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan survey lapangan atau lebih sering disebut dengan *field research* yang mana survey ini digunakan untuk mendapatkan

informasi ataupun data yang dibutuhkan peneliti dari tempat penelitian, tetapi penelitian ini melakukan perlakuan seperti pengumpulan data, wawancara terstruktur, wawancara tidak terstruktur dan lain-lain. Jenis penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena apa yang dialami oleh subjek penelitian, kemudian peneliti bukan hanya mengumpulkan data sekali jadi ataupun sekaligus. Namun penelitian berlangsung dari awal kegiatan sampai akhir kegiatan, yang bersifat naratif dan holistik.<sup>14</sup> Menurut Bogdan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis ataupun lisan dari orang maupun dari perilaku yang diamati.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes. Yang beralamatkan di Jl.A. Yani N0.21 Brebes 52212, Jawa Tengah.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang bersangkutan dengan judul penelitian, adapun langkah-langkah penulis dalam mengumpulkan data sebagai berikut:

### a. Teknik Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subyek yang diselediki baik pengamatan itu dilakukan di dalam situasi sebenarnya maupun dilakukan dalam situasi buatan observasi bagian dalam pengumpulan data dengan megumpulkan data langsung dari lapangan yaitu pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes.

---

<sup>14</sup> Muri Yusuf, *Metode Penelitian kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014). Hlm. 328



b. Teknik Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan interaksi secara langsung maupun tidak langsung. Pada saat wawancara alat yang digunakan buat pemandu pewawancara adalah dengan menggunakan alat pemandu *interview*. Dengan dilakukannya wawancara bertujuan untuk memperoleh keterangan yang lebih rinci dari topik penelitian. Hal-hal yang mungkin berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti yang baru muncul ketika dilapangan. Hal ini perlu dilakukan agar memperoleh gambaran yang lebih jelas dan menyeluruh tentang objek yang akan diteliti.

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun menggunakan telepon.

1. Wawancara Terstruktur<sup>15</sup>

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpulan data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi yang akan diperoleh. Dalam melakukan wawancara, pengumpulan data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan.

2. Wawancara Tidak terstruktur

Wawancara tidak terstruktur merupakan wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya garis besar atau poko permasalahannya saja.

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2015). Hlm. 194.

Dalam hal ini, wawancara yang dilakukan oleh penulis yaitu wawancara dengan Junior Officer Financing, dan dengan bagian marketing yang menangani griya, tentang implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri KCP Brebes.

c. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan kategoris dan klasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen maupun buku-buku, Koran, majalah dan lain-lain. Teknik dokumentasi digunakan peneliti untuk mengumpulkan data dan bukti yang berkaitan dengan implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya BSM.

## **F. Metode Analisis Data**

### **1. Deskriptif Kualitatif**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan dan melukiskan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang sebagaimana adanya yang berdasarkan dengan fakta-fakta. Penelitian ini merupakan usaha untuk mengungkapkan masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga hanya bersifat sebagai pengungkap fakta. Hasil dari penelitian ditekankan untuk memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan yang sebenarnya dari obyek yang diteliti. Pertanyaan dengan kata tanya “mengapa”, “alasan apa” dan “bagaimana terjadinya” akan senantiasa dimanfaatkan peneliti.

Sugiyono<sup>16</sup> menjelaskan bahwa metode penelitian kualitatif atau yang biasa disebut metode penelitian naturalistik adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti obyek yang alamiah, dimana

---

<sup>16</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung: Alfabeta 2017). Hlm 8-9.

peneliti adalah sebagai instrumen kunci, sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan metode wawancara, analisis data yang bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Secara umum metode analisis data dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Reduksi data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Semakin lama peneliti ke lapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks dan rumit.<sup>17</sup> Data yang diperoleh dari lapangan kemudian ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan ini akan terus-menerus bertambah dan akan menambah kesulitan bila tidak segera dianalisis sejak mulanya. Laporan-laporan tersebut perlu direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting. Data yang direduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, juga mempermudah penelitian untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan.<sup>18</sup>

b. Display data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplay data. Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplay data, maka

IAIN PURWOKERTO

---

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 247.

<sup>18</sup>Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah*, (Yogyakarta: STAIN Po Press, 2010), hlm. 85-86.

akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.<sup>19</sup>

c. Conclusion Drawing/Verification

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.<sup>20</sup>



IAIN PURWOKERTO

---

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*,....., hlm. 249.

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 252.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Kajian Pustaka

##### 1. Pembiayaan

###### a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan atau (*financing*), yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan islam atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif.<sup>1</sup> Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan kepada pemilik dana kepada penerima dana, sehingga penerima dana pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan untuk mengembalikan pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati pada saat akad pembiayaan.<sup>2</sup>

Menurut buku Veithzal Rivai dan Andria Permata dalam bukunya yang berjudul “Islamic Financial Managemen” istilah pembiayaan

---

<sup>1</sup> Veithzal Rizal dan Arviyan Arivin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2010), hlm. 681.

<sup>2</sup> Ismail, *perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenasa Media Group, 2011), hlm. 105.

berarti *I Believe, I Trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Selain itu pembiayaan juga berarti penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut kamus pintar ekonomi syariah, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : (a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, (b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*, (c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istish'na*, (d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.<sup>3</sup> Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.

---

<sup>3</sup> Aisah binti nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 1.

Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 1 nomor 12 yaitu : “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” dan nomor 13: “Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil, prinsip jual beli, prinsip modal dan pembiayaan dengan prinsip sewa<sup>4</sup>

#### **b. Tujuan Pembiayaan**

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu : tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan :

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.

---

<sup>4</sup> Ibid hlm. 2.

2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, yang artinya untuk pengembangan usaha yang membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan yang diperoleh melalui aktivitas pembiayaan.
3. Meningkatkan produktivitas, yang artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan produksinya.
4. Membuka lapangan kerja baru. Artinya dengan dibukanya lahan lapangan kerja yang baru, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
5. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk :

1. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
2. Upaya meminimalkan risiko, yang mana usaha yang dilakukan mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul.
3. Pendayagunaan sumber ekonomi, yang artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusia, dan sumber daya modal tidak ada, maka dapat dipastikan itu semua memerlukan pembiayaan.
4. Penyaluran kelebihan dana, artinya, dalam kehidupan ada pihak yang kelebihan dana dan ada pihak yang kekurangan dana.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Aisah binti nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 5-8.



Dalam bukunya Muhammad juga menyebutkan bahwa tujuan pembiayaan yang dilaksanakan bank syariah adalah untuk memenuhi kebutuhan stakeholder, yaitu :

1. Pemilik

Pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank.

2. Pegawai

Para pegawai berharap memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelola.

3. Masyarakat

a. Pemilik dana

Pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

b. Debitur yang bersangkutan

Dengan adanya pembiayaan, para debitur terbantu menjalankan usahanya disektor produktif.

c. Konsumen

Konsumen memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

d. Pemerintah

Dengan penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara.

e. Bank

Dari penyaluran pembiayaan, bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga makin banyak masyarakat yang dapat dilayani.

**c. Fungsi Pembiayaan**

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya :

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

a. Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi, sehingga utility dari bahan tersebut meningkat.

b. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wese, promes, dan sebagainya.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Kegiatan usaha sesuai dengan dinamika yang akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antar lain :

a. Pengendalian inflasi.

b. Peningkatan ekspor.

c. Rehabilitasi prasarana.

d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal, dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau negara yang sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat yang ringan yaitu bunga yang relatif murah dengan jangka waktu penggunaan yang panjang.<sup>6</sup>

**d. Manfaat Pembiayaan**

Terdapat beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan bank syariah kepada mitra usaha antara lain : manfaat pembiayaan bagi bank, bagi debitur pemerintah dan bagi masyarakat luas.

1. Manfaat Pembiayaan bagi Bank

- a. Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapatkan bagi hasil, margin keuntungan dan pendapatan sewa, tergantung kepada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antar bank syariah dengan calon nasabah pembiayaan di awal.
- b. Pembiayaan akan berpengaruh kepada profitabilitas bank. Dalam hal ini dapat dilihat pada perolehan laba. Dengan adanya peningkatan perolehan laba usaha bank maka akan menyebabkan tingkat profitabilitas bank menaik.

---

<sup>6</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2004), hlm. 197-199.

- c. Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk jasa. Yang mana salah satu kewajiban debitur pada saat melakukan pembiayaan yaitu membuka rekening (giro wadiah, tabungan wadiah, atau tabungan mudharabah) pada saat pembiayaan telah disetujui.
- d. Kegiatan pembiayaan akan lebih mendorong peningkatan pengetahuan pegawai agar lebih memahami secara perinci sektor usaha para nasabah dari berbagai sumber.

## 2. Manfaat Pembiayaan bagi Debitur

- a. Meningkatkan usaha nasabah.  
Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan sesuai dengan tujuannya dengan berdasarkan akad yang telah ditentukan.
- b. Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, menggunakan wakalah, kafalah, dan hawalah sesuai dengan kebutuhan nasabah.
- c. Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan keuangan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya.

## 3. Manfaat Pembiayaan bagi Pemerintah

- a. Pembiayaan dapat digunakan untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena dengan banyaknya pembiayaan maka uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha.
- b. Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dapat menciptakan lapangan kerja baru dan dapat meningkatkan penghasilan nasabah.
- c. Secara tidak langsung pembiayaan yang disalurkan oleh bank dapat meningkatkan pendapatan negara, yaitu pendapatan

pajak antar lain: pajak pendapatan dari bank dan pajak pendapatn dari nasabah.

4. Manfaat Pembiayaan bagi Masyarakat Luas

- a. Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya notaris, akuntan, dan asuransi. Pihak-pihak ini yang dibutuhkan oleh bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
- b. Penyimpanan dana akan mendapatkan bagi hasil yang lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
- c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan misalnya letter of credit, bank garansi, transfer, kliring, dan layanan jasa lainnya.<sup>7</sup>

**e. Jenis-Jenis Pembiayaan**

Jenis pembiayaan yang terdapat pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu :

Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut :

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip bagi hasil terdiri dari :
  - a. Pembiayaan *mudharabah*
  - b. Pembiayaan *musyarakah*
  - c. Pembiayaan *muzara'ah*
  - d. Pembiayaan *al-musaqah*<sup>8</sup>
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang) terdiri dari :

---

<sup>7</sup> Ismail, *perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Media Grup, 2011), hlm. 110-112

<sup>8</sup> Aisah binti nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 179.

- a. Pembiayaan *murabahah*
  - b. Pembiayaan *salam*
  - c. Pembiayaan *istishna*
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip sewa diklarifikasikan menjadi pembiayaan :
- a. Pembiayaan *ijarah*
  - b. Pembiayaan *ijarahmuntahiya bitamlik*

**f. Pembiayaan Menurut Golongan Nasabah**

Klarifikasi pembiayaan menurut golongan nasabah didasarkan pada segi subjek hukum pihak yang menerima pembiayaan, yang terbagi atas pembiayaan kepada penduduk (*resident*) Indonesia dan kepada bukan penduduk (*non resident*) Indonesia. Pembiayaan yang diberikan kepada penduduk Indonesia adalah pembiayaan kepada perorangan, badan-badan, lembaga-lembaga, perusahaan-perusahaan yang berdomisili di Indonesia termasuk perwakilan-perwakilan Negara Republik Indonesia yang berada di luar negeri beserta stafnya yang berstatus diplomatik.

**g. Petugas yang Melaksanakan Pembiayaan pada Bank Islam**

Ada empat kelompok pembagian petugas yang menjalankan aktivitas pembiayaan pada bank islam, mulai dari petugas pelaksana penawaran produk sampai petugas yang melakukan penanganan pembiayaan macet.

1. *Account Officer*

AO atau pembina pembiayaan bertugas memproses calon nasabah pembiayaan atau pemohon pembiayaan sehingga menjadi nasabah. Selanjutnya AO membina nasabah tersebut agar memenuhi kesanggupannya, terutama dalam pembayaran kembali pinjamannya.

2. *Unit Support Pembiayaan*

Bersama dengan AO mengadakan penilaian pemohon pembiayaan sehingga memenuhi kriteria dan persyaratan. AO memproses calon nasabah dalam kelayakannya, sedangkan unit support pembiayaan menilai dari segi keabsahan nasabah, seperti kebenaran lampiran, usaha, maupun penggunaan pembiayaan, keabsahan jaminan, dan lain-lain. Setelah calon nasabah pembiayaan menjadi nasabah, diupayakan melakukan usaha preventif (*penanggulangan*) jika kemungkinan terjadi masalah yang tidak diinginkan oleh nasabah.

### 3. *Unit Administrasi Pembiayaan*

Didalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh AO ataupun Unit Support Pembiayaan. disamping itu, setelah pemohon menjadi nasabah mulai dari awal pencairan dananya sampai dengan pelunasan ataupun pembayaran-pembayaran debitor akan ditangani oleh unit administrasi pembiayaan.

### 4. *Unit Pengawasan Pembiayaan*

Unit pengawasan pembiayaan bertugas memantau pembiayaan antara lain membuat surat-surat peringatan kepada nasabah, penagihan-penagihan. Di samping itu, juga mengadministrasikan jaminan ataupun mengurus file nasabah pembiayaan.<sup>9</sup>

## **2. Akad Murabahah Pada pembiayaan**

### **a. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

Kata al-murabahah diambil dari bahasa arab dari kata ar-ribbu yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.

---

<sup>9</sup> Veithzal Rizal dan Arviyan Arivin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2010), hlm. 696.

Murabahah dalam literatur klasik adalah berasal dari kata “Ribh” yang artinya laba, keuntungan atau tambahan. Dalam murabahah, penjual harus menyebutkan keuntungan yang diperoleh. Berdasarkan penjelasan diatas, maka pengertian murabahah adalah: “Jual-beli yang mana si penjual berkewajiban menyampaikan harga kulakannya kepada si pembeli ditambah keuntungan yang telah disepakati antara si penjual dengan si pembeli. Negoisasi atau tawar-menawar dalam jual beli Murabahah terjadi bukan pada “harga jual-beli barang” tetapi lebih pada besarnya keuntungan yang akan disepakati oleh para pihak.<sup>10</sup>

Murabahah didefinisikan oleh para Fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati.<sup>11</sup> *Bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan ditambah keuntungan yang telah disepakati. Dalam *Bai al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>12</sup> Pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli antara bank dan nasabah yang mana bank syariah membeli barang yang diinginkan atau diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak nasabah dengan bank syariah.<sup>13</sup>

#### **b. Konsep Jual Beli Murabahah<sup>14</sup>**

Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen, dan proses penjualan kepada konsumen

---

<sup>10</sup> Widodo Sugeng, *Moda Pembiayaan lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba. 2014), hlm 409-410.

<sup>11</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press. 2005), hlm. 13

<sup>12</sup> Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah Dari .....*, hlm. 101.

<sup>13</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan bank Syariah*, hlm. 23.

<sup>14</sup> *Ibid* hlm 91



dengan harga jual yang akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, bila terkait dengan pihak bank maka diwajibkan untuk menerangkan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.

**c. Landasan Hukum dan Landasan Syariah Murabahah**

a. Landasan Hukum

1. Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
2. PBI No.9/10/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
3. Peraturan Bank Indonesia No 10/16/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah.
4. Ketentuan pembiayaan bank syariah dalam praktik perbankan syariah dijelaskan dalam fatwa dewan pengawas syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.
5. Pasal 19 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha bank syariah yang salah satunya adalah pembiayaan murabahah.

b. Landasan Syariah

1. Landasan Qur'an

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Al- Baqarah: 275)<sup>15</sup>

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali

---

<sup>15</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, hlm. 13.

dengan jalan perniagaan yang belaku dengan suka sama suka diantara kamu ” (QS. An Nisa (4) : 29)<sup>16</sup>

## 2. Hadist

Dalam hadist riwayat Abu Said al Khudri disebutkan bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu dilakukan suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah). Dalam sabda lain: “Ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (*murabahah*) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah).<sup>17</sup>

## 3. Ijma

Ijma para sahabat Nabi yang mengizinkan transaksi Murabahah yang dinarasikan oleh Al-kasani, bahwa: “tidak ada ruginya untuk memberitahukan harga pokok dan harga dari transaksi jual beli.

### d. Rukun dan Syarat Jual Beli Murabahah

Rukun murabahah adalah :

- a. Ba’i = Penjual (pihak yang memiliki barang)
- b. Musytari = Pembeli (pihak yang akan membeli barang)
- c. Mabi’ = Barang yang akan diperjualbelikan.
- d. Tsaman = Harga, dan
- e. Ijab-qabul = Pernyataan timbang terima.

Sedangkan syarat-syaratnya adalah :

- a. Pihak yang berakad, yaitu Ba’i Mustari harus cakap hukum atau baligh (dewasa), dan mereka saling meridhai (rela)

<sup>16</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, hlm. 58.

<sup>17</sup> Nawawi Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).

- b. Khusus *Mabi'*, persyaratannya adalah harus jelas dari segi sifat, jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori haram.
- c. Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula sistem pembayarannya, semuanya ini dinyatakan didepan sebelum akad resmi (*ijab-qabul*) dinyatakan tertulis,

Dalam tehnik pembayaran perbankan, penjual adalah bank, sementara pembelinya adalah nasabah. *Mabi'* juga diartikan jenis pembiayaan, sedangkan *Tsaman* adalah pricing atau plafon/limit (batas atas) maksiman nominal pembiayaan dalam rupiah (satuan mata uang). *Ijab-qabul* atau *sighat* adalah perjanjian tertulis (*akad*).<sup>18</sup>

### 3. Prinsip Analisis Pembiayaan

#### a. Analisis Pembiayaan Menggunakan Prinsip 6C+1P

Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. diantaranya :

##### a. *Character*<sup>19</sup>

*Character* yang artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. dalam hal ini yang perlu ditekankan oleh bank syariah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran, dan kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*williness to pay*) yang telah dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Untuk mengetahui gambaran tentang karakter calon nasabah dapat ditempuh dengan langkah berikut :

---

<sup>18</sup> Widodo Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: 2014). Hlm. 417.

<sup>19</sup> Asiyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan.....*, hlm. 80

1. Menilai riwayat hidup calon customer
2. Meneliti reputasi calon customer
3. Meminta bank to bank information
4. Meminta informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon mudharib berada
5. Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi
6. Mencari informasi apakah calon customer memiliki hobi berfoya-foya.

b. *Capacity*<sup>20</sup>

Yang artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon mudharib mampu melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

c. *Capital*

Yang artinya besarnya biaya modal yang diperlukan peminjam. Hal ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil dari modal bila debiturnya merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatan jika debiturnya merupakan perorangan. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, maka semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat bagi usahanya apabila ada guncangan dari luar, misalnya karena tekanan inflasi.

Kemampuan capital pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan (*self financial*), yang sebaiknya lebih besar dari pada pembiayaan yang diminta. Untuk pembiayaan

---

<sup>20</sup> Umam Khotibu, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016). Hlm. 216.

perorangan dapat dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi hutang-hutangnya.

d. *Collateral*

Yang artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap collateral meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Bentuk collateral tidak hanya berbentuk kendaraan. Penilaian terhadap collateral dapat ditinjau dari dua segi :

1. Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang yang digunakan sebagai agunan.
2. Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

e. *Condition of economy*

Suatu proyek yang akan dibiayai bersama oleh bank dan nasabah kredit tentu memiliki berbagai ciri tertentu, misalnya jenis bisnis yang akan digeluti, jenis produk (atau jasa) yang akan diproduksi, sasaran pasar yang akan dituju, harga yang akan ditawarkan, promosi yang akan dijalankan, dan sebagainya. Analisis ini menunjukkan situasi kondisi perekonomian makro dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha calon debitur.

f. *Constrain*<sup>21</sup>

untuk mengetahui hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

g. *Personality*

biasanya digunakan untuk mengenal lebih jauh calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, baik dari segi kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari. Yang lebih tepatnya

---

<sup>21</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, ( Rev, Ed.), Yogyakarta : AMP YKPN, 2003, Hlm. 305.

*personality* digunakan untuk mendalami *character* calon nasabah pembiayaan.

sangat diperlukannya sistem kehati-hatian dalam menganalisis calon nasabah. Yang mana kehati-hatian ini diperintahkan secara tegas dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dalam pasal 23 disebutkan bahwa bank syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud, bank syariah dan/atau UUS syariah wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas. Selain sistem kehati-hatian, pihak yang bertugas dalam menganalisis nasabah juga harus mempunyai etika yang baik, yang mana apabila sesuatu yang akan dinilai baik maka sesuatu tersebut akan baik juga.<sup>22</sup>

#### **4. Pembiayaan Konsumen**

##### **a. Pengertian Konsumen**

pembiayaan konsumen adalah suatu pinjaman atau kredit yang diberikan oleh suatu perusahaan kepada debitur untuk pembelian barang dan jasa yang akan dikonsumsi oleh konsumen, dan bukan untuk tujuan produksi dan distribusi. Perusahaan yang memberikan pembiayaan diatas disebut perusahaan pembiayaan konsumen (*consumer finance company*). Pembiayaan konsumen bisa dilakukan oleh suatu bank ataupun lembaga keuangan bukan bank. Perusahaan pembiayaan konsumen yang berbentuk lembaga keuangan bukan bank dapat didirikan oleh suatu institusi nonbank ataupun oleh suatu bank, tetapi pada dasarnya antara bank yang mendirikan dengan

---

<sup>22</sup> Sochimim, *Kewirausahaan Teori Aplikatif dan Praktik*, (Yogyakarta: Cinta Buku, 2017). Hlm.

perusahaan pembiayaan konsumen yang didirikan disini merupakan suatu badan usaha yang terpisah satu dengan yang lainnya. Dasar hukum yang digunakan adalah keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 tentang lembaga pembiayaan dan peraturan menteri keuangan republik Indonesia No.84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.<sup>23</sup>

## 5. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

### a. Pengertian Kepemilikan Rumah

Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah terdapat beberapa perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional, diantaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lainnya. Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam dunia perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah (seperti BTN Syariah) memakai KPR dengan “kebutuhan Pemilikan Rumah”.

Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah yang ada di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim

---

<sup>23</sup> Budisantoso Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, ( Jakarta: Salemba Empat, 2006 ). Hlm. 270.

murabahah, istishna' dan ijarah, khususnya *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).<sup>24</sup>

Namun dalam bank mandiri syariah KPR mempunyai istilah lain yaitu Griya BSM yang mana Griya BSM merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), rumah baru yang sudah jadi maupun bekas dilingkungan developer, dan juga membiayai nasabah yang ingin renovasi rumah. Akad yang digunakan untuk pembiayaan griya yaitu akad murabahah.<sup>25</sup> yang mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. dimana dalam hal ini bank syariah mandiri akan menjual rumah kepada nasabah, dengan syarat nasabah mampu mengangsur pembiayaannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian berakhir sehingga tidak akan dikenakan pinalty.

#### **b. Fungsi pembiayaan KPR**

Ada beberapa fungsi KPR yang terdapat di Bank Syariah Mandiri yaitu terdiri dari :

1. Pembelian rumah baru yang sudah jadi
2. Pembelian rumah second atau bekas
3. Renovasi rumah
4. Pembelian ruko baru
5. Pembelian ruko bekas atau second
6. Renovasi ruko.

### **B. Penelitian Terdahulu**

Penelitian yang penulis lakukan saat ini adalah Implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya bukan penelitian pertama, namun ada

---

<sup>24</sup> Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah, (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*, (Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No.1, Juli 2007), diakses pada tanggal 15 Mei 2018. Hlm. 115-116.

<sup>25</sup> <http://www.syahiahmandiri.co.id>, diakses pada 24 Maret 2018



penelitian terdahulu yang telah meneliti sama seperti yang peneliti tulis namun hanya berbeda fokus dan tempat penelitian yang penulis lakukan.

1. Skripsi Hutri Daeng Mardeka Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, yang berjudul “ Strategi pemasaran pembiayaan griya bank syariah mandiri dalam menarik minat masyarakat”, dalam skripsi tersebut membahas tentang strategi pemasaran yang dilakukan BSM pada produk griya dalam menarik minat masyarakat baik internal maupun eksternal dan faktor yang lebih dominan yang mempengaruhi meningkatnya pembiayaan griya. Berbeda dengan yang diteliti oleh penulis karena dalam penelitian tugas akhir ini penulis membahas tentang bagaimana implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan griya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes sedangkan persamaan keduanya sama-sama meneliti di bank syariah mandiri.<sup>26</sup>
2. Tugas Akhir Sulistyani stain Salatiga jurusan syariah, yang berjudul “ Mitigasi pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga”, dalam tugas akhir tersebut membahas mengenai penerapan pedoman analisis dalam mengidentifikasi resiko pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri cabang Salatiga yang telah dikembangkan sendiri, tetapi pada intinya sama seperti yang bisa disebut yaitu 5C+7A. Yang dimaksud 5C adalah karakter, capacity, colleteral, capital, condition of economy dan yang dimaksud 7A adalah aspek yuridis, aspek keuangan, aspek manajemen, aspek teknis, aspek pemasaran, aspek sosial dan ekonomi, serta aspek agunan. Berbeda dengan yang dilakukan oleh penulis karena penulis dalam menyusun tugas akhirnya membahas tentang implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan BSM Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes. Sedangkan persamaan

---

<sup>26</sup> Hutri Daeng Mardeka, *Strategi pemasaran pembiayaan griya bank syariah mandiri dalam menarik minat masyarakat di bank syariah mandir cabang Pondok Indah* (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta : jurusan ekonomi syariah, 2011)  
<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/4117/hutri%20daeng%mardeka-fsh.pdf>  
 diakses pada 18 Juli 2018. Skripsi Uin Syarif Hidayatullah (tidak untuk dipublikasikan)

antar TA yang ditulis oleh Sulistyanti dengan TA yang dilakukan penulis adalah sama-sama membahas tentang pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri.<sup>27</sup>

3. Tugas Akhir Yulis Triyaningsih Ma'rifatun iain Purwokerto fakultas ekonomi dan bisnis islam dengan judul “ mekanisme Pembiayaan Griya BSM dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KCP Banjarnegara.” Dalam tugas akhir tersebut dibahas tentang prosedur serta syarat-syarat pengajuan pembiayaan Griya BSM di bank Syariah Mandiri KCP Banjarnegara. Berbeda dengan penyusun tugas akhir yang membahas tentang implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya di BSM Brebes. Sedangkan persamaan antara yang ditulis dengan Yulis Triyaningsih dengan penelitian TA yang dilakukan penulis adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan pada Griya BSM di Bank Syariah Mandiri.<sup>28</sup>
4. Tugas Akhir Marsinah iain purwokerto fakultas ekonomi dan bisnis islam dengan judul “ Strategi Marketing Pembiayaan Griya BSM dalam Upaya Pencapaian Target di Bank Syariah Mandiri Cabang Tegal.” Dalam tugas akhir tersebut dibahas tentang strategi marketing dalam pembiayaan Griya BSM dan faktor pendukung dan penghambat dalam pemasaran produk pembiayaan Griya BSM. Berbeda dengan penyusun tugas akhir yang membahas tentang implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya di BSM Brebes. Sedangkan persamaan antara yang ditulis Marsinah dengan penelitian TA yang dilakukan penulis adalah

---

<sup>27</sup> Sulistyanti, *Mitigasi risiko Pembiayaan Griya Bsm pada Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga*, (STAIN Salatiga : jurusan Syariah, 2012) (<http://e-repository.iainsalatiga.ac.id/3277/1/Tugas%20Akhir%20.pdf>). Skripsi stain Salatiga (tidak untuk dipublikasikan)

<sup>28</sup> Yulis Triyaningsih Ma'rifatun, *mekanisme Pembiayaan Griya BSM dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Banjarnegara*, ( IAIN Purwokerto : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2015). Skripsi iain Purwokerto (tidak untuk dipublikasikan)

sama-sama meneliti tentang pembiayaan pada Griya BSM di Bank Syariah Mandiri.<sup>29</sup>

5. Tugas akhir Erna Sulistiyoningsih iain Salatiga fakultas ekonomi dan bisnis dengan judul “ Analisis Pembiayaan Murabahah griya BSM di Bank Syariah Mandiri Cabang Temanggung.” Dalam tugas akhir tersebut dibahas tentang analisis pembiayaan murabahah dan kendala-kendala yang ada pada pembiayaan griya yang ada di BSM. Berbeda dengan penyusun tugas akhir yang membahas tentang bagaimana implementasi prinsip 6C+1P pada pembiayaan Griya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes. Persamaan antara yang ditulis Erna Sulistiyoningsih dengan penelitian TA yang dilakukan penulis adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri.<sup>30</sup>



IAIN PURWOKERTO

---

<sup>29</sup> Marsinah, *Strategi Marketing Pembiayaan Griya BSM Dalam Upaya Pencapaian Target di Bank Syariah Mandiri Cabang Tegal*, ( IAIN Purwokerto : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016). Skripsi iain purwokerto (tidak untuk dipublikasikan)

<sup>30</sup> Erna Sulistiyoningsih, *Analisis Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Cabang Temanggung*, ( IAIN Salatiga : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016 ) (Online), (<http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/969/1/Tugas%20Akhir%202.pdf>) Download 15 mei 2018 ). Skripsi iain Salatiga (tidak untuk dipublikasikan)

## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Tempat Penelitian

##### 1. Sejarah Bank Syariah Mandiri

Krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang kemudian disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk panggung politik nasional, yang mana telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap kehidupan masyarakat. Dampak yang ditimbulkan pada bank konvensional pada saat itu mengharuskan pemerintah mengambil kebijakan dengan melakukan infrastrukturisasi dan merekapitalisasi pada sebagian bank-bank yang ada di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor lain. Pada saat yang bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bank Bapindo) yang mana telah menjadi satu bank baru yang bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999.

Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai milik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut untuk *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta pembentukan tim pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan bank mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998, yang memberi peluang bank umum melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim pengembangan perbankan syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari Bank konvensional menjadi Bank syariah. Oleh karenanya, tim pengembangan perbankan syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam akta notaris: Sujipto, SH, No. 23 pada tanggal 8 September 1999.<sup>1</sup>

Perubahan kegiatan usaha Bank Susila Bakti menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No.1/24/KEP.BI/1999, pada tanggal 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No.1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama BSB menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Kemudian menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealis usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealism usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

## **2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri**

### **a. Visi**

“Menjadi Bank Syariah Terdepan Modern di Indonesia”

### **b. Misi**

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.

---

<sup>1</sup> [www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah](http://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah) (diakses pada 20 Februari 2018)

2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyalura pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Mengembangkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

### 3. Profil Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes

**Tabel 1**

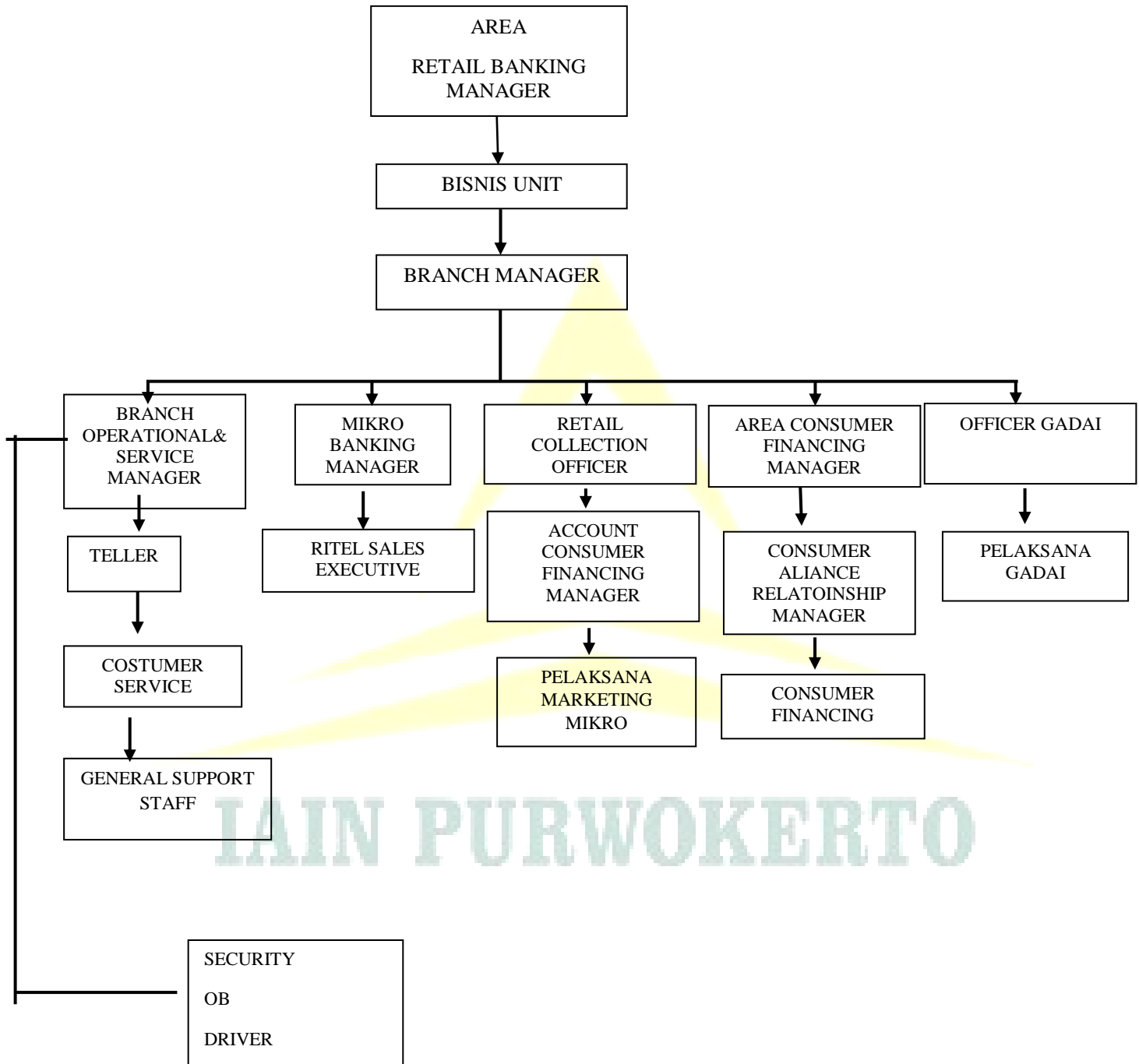
#### **Profil bank syariah mandiri KC Brebes, Jawa Tengah**

Nama	PT. Bank Syariah Mandiri KC Brebes, Jawa Tengah
Alamat	Jl.A. Yani No. 21 Brebes 52212, Jawa Tengah
Telepon	02837177477
Fax	02836177577
Tanggal berdiri ( grand opening)	Oktober 2010
Tanggal beroperasi ( Mulai Beroperasional)	Oktober 2010
Jumlah Karyawan	29 per 22 FEBRUARI

Wawancara dengan Rezki Ayu Dwi Jayanti selaku *General Support Staff*

#### 4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes

*Gambar 1.1 Struktur Organisasi BSM KC Brebes*



## 5. Tugas Kerja Bank Syariah Mandiri

### a. Branch Manager

- 1) Memastikan tercapainya target segmen bisnis pembiayaan, pendanaan, FBI, Contribution Margin Laba Bersih dibawah koordinasinya.
- 2) Memastikan segala aktifitas operasional memenuhi ketentuan dan prudensialitas.
- 3) Memastikan pengendalian kualitas dan risiko operasional.

### b. Branch Operasional & Service Manager

- 1) Memastikan layanan nasabah yang optimal dan sesuai standar.
- 2) Memastikan pelaksanaan seluruh kegiatan administrasi, dokumen dan kearsipan sesuai ketentuan.
- 3) Memastikan ketersediaan likuiditas.
- 4) Memastikan terkendalinya biaya operasional dengan efisien dan efektif.

### c. Customer Service

- 1) Memproses pembukaan dan penutupan rekening.
- 2) Menginput data Customer dan Loan Facility yang lengkap dan akurat.
- 3) Mengelola kartu ATM dan Surat Berharga.

### d. Teller

- 1) Melakukan transaksi tunai dan non tunai.
- 2) Mengelola saldo kas teller sesuai limit.
- 3) Mengelola uang UTLE dan uang palsu.
- 4) Melakukan pengisian uang tunai dimesin ATM BSM.
- 5) Pada awal/akhir hari mengambil/menyimpan box *teller* dari/kedalam brankas.

### e. General Support Staff

- 1) Menatausahakan gaji karyawan, data lembur, dan fasilitas pegawai lainnya.



- 2) Menatausahakan absensi harian pegawai (pagi dan sore), cuti pegawai dan pemberian pinjaman pegawai.
  - 3) Melakukan proses administrasi kepegawaian ke Kantor Pusat.
  - 4) Membuat *proofing* atas tiket-tiket KRR yang berada dalam pengelolaannya yang berhubungan dengan personalia setiap akhir bulan atau akhir periode.
  - 5) Melaksanakan pengadaan dan pendistribusian sarana serta prasarana kantor.
  - 6) Melakukan tugas kesekretariatan.
  - 7) Mengadministrasikan seluruh asset milik Bank.
  - 8) Melaksanakan pemeliharaan sarana dan prasarana kantor.
- f. Consumer Administration Staff
- 1) Melakukan pengecekan dokumen permohonan pembiayaan sesuai dengan *checklis RAC*.
  - 2) Melakukan input data pembiayaan di FOS dengan benar dan akurat.
  - 3) Melakukan input data pembiayaan sesuai berikut :
    - a. NAP (Nota Analisa Pembiayaan).
    - b. Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan.
    - c. Surat Penolakan.
  - 4) Menyerahkan SP3 yang diterbitkan oleh bank kepada nasabah sesuai target waktu yang telah ditentukan.
  - 5) Mempersiapkan dokumen persyaratan akad dan pengikatan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - 6) Menindaklanjuti permintaan dokumen yang belum dilengkapi CFE.
  - 7) Membuat laporan administrasi dan kinerja mingguan serta bulanan CFE.
  - 8) Melakukan monitoring perkembangan kegiatan *sales* yang dilakukan oleh CFE.
  - 9) Membantu melaksanakan rencana kerja dan pengembangan *business network* dengan *Consumer Sales Manager*.

g. Mikro Banking Manager

- 1) Bertanggung jawab terhadap pencapaian target pembiayaan mikro pada devisi warung mikro.
- 2) Sebagai supervisi terhadap pegawai di outlet warung mikro.
- 3) Sebagai pemutus pembiayaan dengan jumlah pembiayaan sampai dengan Rp 200,000,000,-.
- 4) Melakukan monitoring terhadap nasabah pembiayaan *existing*.
- 5) Melakukan pembinaan dan pengembangan kepada pegawai di devisi warung mikro.<sup>2</sup>

h. Officer Gadai

- 1) Melayani nasabah melalui kegiatan penaksiran barang jaminan sesuai dengan limit.
- 2) Menentukan harga dasar barang jaminan emas yang ditetapkan oleh *desk* pegadaian kantor pusat berdasarkan harga yang ditetapkan oleh PT. Antam dan acuan dunia.
- 3) Melakukan penaksiran barang gadai mengacu pada Pedoman Penaksiran Emas (PPE) yang telah ditetapkan.
- 4) Mengontrol kelengkapan administrasi gadai di kantor cabang pembantu.

i. Security

- 1) Menjaga keamanan kantor dan lingkungan kantor.
- 2) Membantu pelayanan nmasabah di banking hall.

j. Office Boy

- 1) Membersihkan banking hall.
- 2) Membersihkan tangible (meja, kursi teller dan cs, serta peralatan lainnya yang ada di banking hall dan yang ada di dalam Bank).
- 3) Membersihkan toilet.
- 4) Membersihkan pantry.

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Sabikhis selaku BOSM pada 23 Februari 2018

5) Membersihkan ATM.

k. Driver

1) Mengantar dan menjemput Branch Manager.

2) Mengantar marketing untuk mensurvei kondisi usaha nasabah.

3) Mengantarkan segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas kantor.

## 6. Pengawas Kepatuhan Pegawai

a. Kebijakan Peraturan

a. Memastikan kebijakan intern, prosedur operasional atau peraturan lainnya yang telah tersedia di Cabang Pembantu.

b. Memastikan bahwa kebijakan atau ketentuan Kantor Pusat telah disosialisasikan.

b. Operasional

a. Memeriksa ulang keabsahan dan kebenaran prosentraksi harian serta keabsahan bukti-bukti pendukungnya dengan (*proof sheets*)

b. Memastikan kebenaran posting transaksi

c. Memastikan bahwa pembuatan laporan unit kerja, baik laporan pada Kantor pusat maupun pihak eksternal (BI atau pihak ketiga lainnya) telah dilakukan dengan benar dan tepat.

d. Menilai kesesuaian pelaksana tugas masing-masing pegawai dengan job description.

c. Pembiayaan

a. Memastikan bahwa proses pemberian pembiayaan telah sesuai dengan kebijakan atau ketentuan internal bank.

b. Memastikan bahwa semua pembiayaan telah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang.

## 7. Produk dan Jasa Bank Syariah Mandiri

### a. Funding

#### 1. Tabungan BSM

Tabungan BSM merupakan tabungan harian yang menggunakan mata uang rupiah yang berdasarkan akad mudharabah.

#### 2. Tabungan Mabror

Tabungan Mabror BSM merupakan tabungan mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.

Karakteristik:

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.
- b. Setoran awal minimal Rp. 100.000,-
- c. Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT adalah Rp. 24.100.000,- atau sesuai dengan ketentuan dari departemen agama.

#### 3. Tabungan Investasi Cendekia

Tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan anak dengan jumlah setoran bulanan tetap dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.

Karakteristik:

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.
- b. Periode tabungan 1 s.d 20 tahun
- c. Usia nasabah minimal 17 tahun dan maksimal 55 tahun (untuk usia masuk ditambah periode kontrak sama atau tidak melebihi 60 tahun).
- d. Setoran bulanan minimal Rp. 100.000 s.d Rp. 10.000.000.

**4. Tabungan Berencana BSM**

Tabungan Berencana BSM merupakan tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

**5. Tabungan BSM Simpatik**

Tabungan BSM Simpatik merupakan tabungan harian yang menggunakan mata uang rupiah berdasarkan aqad wadi'ah.

**6. Tabungan Valas/Dolar**

Merupakan tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM.

**7. BSM Deposito**

Investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*.

**8. BSM Deposito Dollar/Valas**

Merupakan investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang dollar yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*.

**9. BSM Giro**

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad-dhammanah*.

**10. BSM Giro Valas**

Merupakan sarana penyimpanan dalam mata uang US Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaannya berdasarkan prinsip *wadiah yad-dhammanah*.

## **8. Produk Investasi**

### **a. Bancassurance Syariah**

Bancassurance syariah merupakan kerjasama produk rekanan asuransi (AXA Mandiri) yang dibuat dan didesain berdasarkan kebutuhan dan permintaan bank.

## **9. Produk Penyaluran Dana**

Di Bank Syariah Mandiri KC Brebes, ada beberapa jenis pembiayaan diantaranya :

### **a. Bsm Gadai Emas**

Penyerahan barang atau harga dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang.

### **b. Bsm Cicil Emas**

Fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk pembiayaan kepemilikan emas (logam mulia).<sup>3</sup>

### **c. Bsm Warung Mikro**

Pembiayaan warung mikro merupakan pembiayaan yang bersifat produktif kepada nasabah/calon nasabah baik perorangan maupun badan usaha dengan batas limit maksimal s.d Rp.200.000.000,- pada bank syariah mandiri KC Brebes terdapat beberapa produk pembiayaan warung mikro yaitu :

1. Pembiayaan Usaha Mikro (PUM)
2. Pembiayaan Serbaguna Mikro (PSM)

### **d. Pembiayaan Pensiunan**

Pembiayaan pensiunan merupakan penyaluran fasilitas biaya konsumen kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun yang langsung diterima oleh pihak bank setiap bulannya pensiun bulanan).

---

<sup>3</sup>Katalog Produk Bank Syariah Mandiri KC Brebes

**e. Pembiayaan Implan**

BSM Implan merupakan pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan atau instansi yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok), dikoordinasi serta direkomendasikan oleh perusahaan atau instansi tersebut.

**f. Pembiayaan Griya**

BSM Griya merupakan pembiayaan yang memberikan kemudahan kepada nasabah dengan pembiayaan melalui jangka pendek, menengah maupun jangka panjang, yang mana untuk memiliki rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* dengan menggunakan akad *murabahah*, yang mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Adapun tujuan untuk pembiayaan Griya adalah untuk memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah idaman sesuai dengan prinsip syariah.

1. Benefit

- a. Angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.
- b. Proses mudah, cepat dan bebas biaya pinalti selagi nasabah tidak telat dalam mengangsur.
- c. Jangka waktu pembiayaan panjang.
- d. Fleksibel untuk membeli rumah baru/ second/ renovasi/ take over dan refinancing.<sup>4</sup>
- e. Fasilitas autodebet dari BSM tabungan.

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Financing

2. Persyaratan
  - a. WNI cakap hukum.
  - b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
3. Dokumen yang diperlukan
  - a. Fotokopy KTP (nasabah dan pasangan)
  - b. Fotokopy kartu keluarga
  - c. Fotokopi akta nikah (apabila sudah menikah)
  - d. Slip gaji asli dan surat keterangan kerja
  - e. Fotokopy tabungan rekening atau rekening koran 3 bulan terakhir.
  - f. Fotokopy SHM/SHGB
  - g. Fotokopy NPWP untuk pembiayaan di atas Rp 50 juta
  - h. Fotokopy IMB dan menyertakan foto denah bangunan
  - i. Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank (BSM) maupun pada bank lain.<sup>5</sup>

#### **10. Prosedur pemberian pembiayaan griya di Bank Syariah Mandiri**<sup>6</sup>

adapun prosedur pemberian pembiayaan griya pada bank syariah mandiri kantor cabang Brebes sebagai berikut :

- a. Nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah disebutkan diatas.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Ferdin selaku sales pembiayaan Griya

<sup>6</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Financing



- b. Analisis pembiayaan atau *Account Officer* yang ada pada pembiayaan griya menganalisis nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.
- c. Setelah semua berkas lengkap dan AO telah selesai menganalisis nasabah pembiayaan, kemudian seluruh laporan akan diberikan kepada komite pembiayaan. Keputusan komite pembiayaan dapat berupa persetujuan atau penolakan pembiayaan yang akan diajukan.
- d. Setelah bank menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka setelahnya akan diadakan penandatanganan akad pembiayaan serta penyerahan jaminan. Dalam akad ini nasabah harus bersedia memenuhi hak dan kewajiban setelah pembiayaan diberikan. Penandatanganan akad pembiayaan dihadiri oleh notaris, pihak bank dan nasabah.
- e. Setelah semua prosedur selesai dilakukan, maka bank akan mencairkan pembiayaan yang telah disetujui dan akan diberikan kepada nasabah.

#### **11. Alur Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri**

- a. Pertama calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan griya mendatangi bank syariah mandiri kemudian mengajukan pembiayaan serta membawa syarat-syarat serta dokumen yang diperlukan seperti tertera diatas.
- b. Apabila sudah lengkap lengkap maka langkah selanjutnya adalah *BI Checking*. Langkah ini dilakukan untuk mengetahui apakah nasabah mempunyai pembiayaan di bank lain atau tidak dan pembiayaan tersebut lancar atau tidak.
- c. Kemudian langkah berikutnya adalah survey atau on the spot yang mana gunanya untuk apraisal ( pengukur harga agunan) dan verifikasi nasabah atas pendapatannya.

- d. Langkah selanjutnya adalah menunggu keputusan hasil rapat dari seluruh komite pembiayaan khususnya yang menangani pembiayaan griya.
- e. Untuk saat ini pembiayaan dengan jumlah < 750 juta akan di approve atau di acc oleh branch manager terlebih dahulu, kemudian setelah branch manager approve maka akan dilanjutkan ke area manager. Apabila pembiayaan > 750 juta maka melibatkan satu pihak dari area manager yang lebih berwenang.
- f. Apabila pembiayaan di ACC atau disetujui, maka langkah selanjutnya adalah menjadwalkan pertemuan calon nasabah dengan notaris untuk pembayaran pajak penjual dan pembeli/validasi dan tanda tangan Akad Jual Beli (AJB).
- g. Kemudian langkah selanjutnya akad yaitu tanda tangan akad pembiayaan, yang mana akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Setelah penandatanganan akad bank menyerahkan dana sebesar yang diinginkan nasabah.
- h. Setelah itu maka nasabah diminta untuk setor biaya-biaya pembiayaan dan kemudian dilakukan pencairan pembiayaan.

Sebelum diadakannya penandatanganan akad, maka akan diadakan penetapan margin kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. margin pada pembiayaan griya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes termasuk kecil dibanding dengan pembiayaan yang lain yaitu 12,25%. Cara perhitungan margin dalam pembiayaan griya menggunakan akad *murabahah*.

Contoh ilustrasi perhitungan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* di BSM Brebes. Tuan AB akan mengajukan pembiayaan griya untuk pembelian rumah baru sebesar Rp 400.000.000 dengan jangka waktu 4 tahun.

Dari ilustrasi diatas, dapat diketahui :

Harga beli rumah : Rp 400.000.000

Margin keuntungan : 12,25%

Jangka waktu pembiayaan : 4 tahun

Perhitungannya

Pokok = plafon : jangka waktu  
 = Rp 400.000.000 : 6 tahun  
 = Rp 5.500.000

Margin Keuntungan = plafon x persentase margin  
 = Rp 400.000.000 x 12.25%  
 = Rp 49.000.000/tahun  
 = Rp 4.100.000/bulan

Jumlah Angsuran = pokok + margin keuntungan  
 = Rp 5.500.000 + 4.100.000  
 = Rp 9.600.000 (jumlah angsuran nasabah pembiayaan griya perbulannya)

Jadi nasabah yang melakukan pembiayaan griya secara otomatis membayar angsurannya melalui auto debit rekening bank syariah mandiri, karena setiap nasabah yang pembiayaannya telah disetujui, maka diwajibkan untuk membuka rekening tabungan di bank syariah mandiri agar memudahkan ketika pembayaran telah jatuh tempo.

## 12. Produk-Produk Pembiayaan Griya<sup>7</sup>

- a. Beli rumah baru yang sudah jadi
- b. Beli rumah second atau rumah bekas
- c. Take over (pindah bank)
- d. Renovasi rumah

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Ferdin selaku Marketing Pembiayaan Griya 15 Juli 2018

- e. Refinancing (nasabah dibiayai kembali yang mana nasabah sudah di bank syariah mandiri sebelumnya)

### **13. Produk Jasa**

#### **a. BSM Card**

Kartu yang diterbitkan oleh BSM dan memiliki fungsi utama yaitu sebagian kartu ATM, kartu debit dan sebagai kartu diskon di merchant yang ditunjuk BSM.

#### **b. Mobile Banking**

Layanan transaksi perbankan melalui mobile banking (handphone) dengan menggunakan koneksi jaringan data Telkom yang dapat digunakan oleh nasabah untuk transaksi cek saldo, cek transaksi mutasi, transfer antar rekening, transfer real time ke 83 bank, bayar tagihan, pembelian isi ulang pulsa selular dan transaksi lainnya. BSM Mobile memiliki layanan non perbankan seperti informasi jadwal sholat, serta kalimat inspiratif. Limit transaksi harian BSM Mobile Banking mengikuti limit transaksi BSM Card yaitu terdapat dua pilihan regular dan priority.

#### **c. BSM ATM**

Merupakan layanan transaksi perbankan tunai melalui sistem mesin ATM. Untuk biaya disesuaikan dengan jenis transaksi. Yang mana telah dilengkapi dengan keamanan transaksi berupa Pin BSM Card yang bersifat rahasia.

#### **d. BSM Net Banking**

Layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet ke alamat <http://www.syariahmandiri.co.id/> yang dapat digunakan oleh nasabah transfer rekening, transfer ke 83 bank, transfer SKN/RTGS, bayar tagihan dan pembelian isi ulang pulsa selular serta transaksi lainnya.

**e. BSM Notifikasi**

Layanan untuk memberikan informasi segera dari setiap mutasi transaksi nasabah sesuai dengan jenis transaksi yang didaftarkan oleh nasabah yang dikirimkan melalui media sms atau email.

**f. BSM Call**

Layanan perbankan melalui telepon dengan nomor akses 14040 atau 02836177477, yang dapat digunakan oleh nasabah untuk mendapatkan layanan informasi produk, jasa, cek saldo, mutasi rekening, kurs, menyampaikan keluhan dan informasi lainnya.

**B. Implementasi dan Hasil Analisis Prinsip 6C+1P di Pembiayaan BSM Griya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Brebes**

Di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes menyediakan pembiayaan bagi nasabah yang ingin membeli rumah, baik rumah baru maupun rumah bekas yang sudah jadi. Minat nasabah bank syariah mandiri kantor cabang Brebes yang ada di pembiayaan griya untuk saat ini lebih banyak untuk pembelian rumah. Jumlah nasabah yang ada pada pembiayaan griya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes saat ini 250 nasabah, yang terdiri dari 150 nasabah pembelian rumah baik rumah baru maupun rumah bekas, dan selebihnya adalah nasabah renovasi rumah, nasabah *refinancing*, dan nasabah *take over*. Nasabah lebih memilih pembiayaan griya dikarenakan proses pengajuan pembiayaan griya mudah, angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo, kemudian jangka waktu untuk pembiayaan griya panjang, dan untuk pembayaran pembiayaan mereka memakai sistem autodebit dari bsm tabungan.

Pembiayaan griya yang ada di bank syariah mandiri kantor cabang pembantu Brebes tidak memiliki batas maksimal plafond pembiayaan, bahkan mereka dapat menggabungkan pendapatannya untuk bisa mencapai plafond pembiayaan yang diinginkan. Setiap nasabah berhak mengajukan pembiayaan

sebesar apapun selagi agunan nasabah dapat menutup pembiayaan apabila terjadi sesuatu pada pembiayaan nasabah atau pembiayaan nasabah macet.

Dikarenakan pembiayaan griya yang ada di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes tidak memiliki batas maksimal pembiayaan dan mudah untuk mengajukan pembiayaan, dapat dikatakan resiko pembiayaan akan lebih besar apabila officer pembiayaan griya tidak menganalisis pembiayaan dengan baik. Untuk meminimalisir resiko yang terjadi pada pembiayaan, maka dari itu perlu diadakannya analisis untuk menyetujui pembiayaan yang akan disetujui, analisis tersebut terdiri dari :

### 1. *Character*

Menurut teori yang ditulis oleh Binti Nur Asiyah *character*<sup>8</sup> merupakan sifat atau karakter dari calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. Dalam hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah dibank syariah adalah sifat amanah, kejujuran, kepercayaan seorang calon nasabah pembiayaan. kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*williness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati diawal.

Sedangkan pada prakteknya penilaian nasabah yang termasuk karakter yaitu bank sudah mempunyai SOP nya tersendiri, yang mana apabila karakter atau watak seorang nasabah baik, maka akan baik pula pembiayaan yang akan dilakukan nasabah nantinya. Walaupun nasabah mampu melunasi pembiayaan dengan baik, dan apabila nasabah tidak mempunyai karakter yang baik, tentunya akan menyulitkan berbagai bagian yang menangani pembiayaan khususnya pembiayaan griya.

Untuk informasi karakter atau watak calon nasabah dapat diketahui melalui *BI Checking*. Yang mana melalui *BI Checking* bank dapat melihat apakah nasabah sebelumnya pernah melakukan pembiayaan atau tidak, apabila nasabah sudah pernah melakukan pembiayaan dapat dilihat hasilnya,

---

<sup>8</sup>Asiyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan.....*, hlm. 80

yang mana ketepatan nasabah tersebut dalam membayar pembiayaannya. Dan apabila sebelumnya calon nasabah belum pernah melakukan pembiayaan maka dapat dilihat melalui ketepatan nasabah dalam membayar tagihan lainnya. Dengan bantuan *BI Checking* bank mendapatkan data dan informasi mengenai calon nasabah apabila nasabah telah menjadi debitur dibank lain.

Kemudian bank juga harus mengetahui kepribadian calon nasabah itu seperti apa dan bagaimana sehari-harinya calon nasabah. Melalui dengan melakukan wawancara kepada pihak ketiga, menanyakan riwayat hidup calon nasabah kepada keluarga nasabah dan bank juga melakukan pengamatan-pengamatan lainnya.<sup>9</sup>

## 2. *Capacity*

Menurut teori yang telah dijelaskan oleh khotibul umam dalam bukunya menyebutkan bahwa *capacity*<sup>10</sup> seseorang dinilai dari kemampuan nasabah dalam membayar kreditnya yang mana dapat dilihat dari penghasilan pribadi nasabah. Kemudian bank juga melihat dokumen nasabah untuk menilai kemampuan nasabah. Bank juga dapat menanyakan dan mengkonfirmasi tentang nasabah melalui pihak yang terkait oleh nasabah terutama nasabah wirausaha. Kemudian didalam bukunya juga menyebutkan bahwa kemampuan ini sangat penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian.

Sedangkan pada prakteknya analisis *capacity* yaitu analisis untuk mengetahui nasabah mampu atau tidak dalam pembiayaan, *capacity* dilihat dari kemampuan calon nasabah dalam mengelola keuangannya. Apabila pengeluaran nasabah lebih banyak daripada pemasukannya maka pembiayaan tidak bisa diterima. Apabila nasabah berasal dari wirausaha maka dapat dilihat dari struk-struk pembelian dan struk pembelanjaan

---

2018 <sup>9</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Consumer pada tanggal 8 Juni

<sup>10</sup> Umam Khotibu, *Perbankan Syariah ....*, hlm. 216.

barang dan dapat langsung menanyakan kepada toko yang sudah menjadi langganan nasabah bagaimana kapasitas nasabah tersebut dalam hal transaksi. dan apabila nasabah berasal dari kalangan pegawai atau profesional maka pengeluaran nasabah dapat dilihat dari hasil rincian gajinya.<sup>11</sup>

Dalam hal ini consumer yang menganalisis harus sangat teliti dalam menganalisis calon nasabah dalam kemampuan membayar pembiayaannya. Officer pembiayaan yang menganalisis juga dapat melakukan wawancara tentang pendapatan yang diperoleh nasabah baik dari hasil usaha sampingan dan menanyakan juga pengeluaran nasabah dalam kebutuhan tertentu.

### 3. *Capital*

Dalam teori yang ditulis oleh khotibul umam analisis ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil dari modal bila debeturnya merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatan jika debeturnya merupakan perorangan. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, maka semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

Kemampuan capital pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan (self financial), yang sebaiknya lebih besar dari pada pembiayaan yang diminta. Untuk pembiayaan perorangan dapat dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi hutang-hutangnya.<sup>12</sup>

Pada prakteknya analisis capital melihat aset apa saja yang dimiliki oleh nasabah. Seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain. Kemudian bank juga melihat seberapa besar DP atau uang muka yang akan dibayarkan nasabah kepada bank. Karena semakin besar DP atau uang muka yang dibayarkan

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Nurfauzah istiqomah selaku Junior Officer Consumer pada tanggal 08 Juni 2018

<sup>12</sup> Umam Khotibul, *Perbankan.....*, hlm 216



nasabah maka bank akan semakin yakin bahwa nasabah tersebut pantas untuk diberi pembiayaan.<sup>13</sup>

#### 4. *Collateral*

Dalam teori yang ditulis oleh Binti Nur Asiyah yang mana didalam bukunya menyebutkan bahwa analisis *collateral*<sup>14</sup> merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui besar modal yang dimiliki oleh nasabah. Karena semakin besar modal yang dimiliki nasabah maka nasabah tersebut bersungguh-sungguh dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Binti Nur Asiyah juga menyebutkan bahwa capital tidak harus berupa uang tunai, bisa juga berupa tanah, bangunan, dan mesin-mesin.

Dalam prakteknya analisis ini digunakan untuk mengetahui agunan atau jaminan apa yang akan diserahkan nasabah kepada bank, yang mana nilai jaminan wajib lebih tinggi dari pinjaman. Karena agunan merupakan pilihan terakhir atau untuk menutup pembiayaan yang dimiliki nasabah apabila sewaktu-waktu pembiayaan nasabah macet. Untuk pembiayaan griya agunan yang diterima yaitu SHM (sertifikat Hak Milik) dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Setelah agunan diserahkan kepada bank kemudian officer pembiayaan melakukan analisis atau menilai harga jual bangunan dan tanah.<sup>15</sup> Jaminan ini berguna sebagai acuan kepada nasabah supaya nasabah mau membayar pembiayaan yang diberikan oleh bank hingga lunas.

#### 5. *Condition Of Economy*

Dalam teori yang dijelaskan oleh Khotibul umam yang mana didalam bukunya tertulis bahwa kondisi ekonomi nasabah dilihat apakah nasabah

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer financing pada 08 Juni 2018

<sup>14</sup> Asiyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan.....*, hlm 82

<sup>15</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Financing pada 08 Juni 2018

mampu membayar sektor tertentu. Selain itu bank juga harus memperhatikan kondisi sosial dan kondisi keamanan masyarakat sekitar.<sup>16</sup>

Pada prakteknya analisis ini digunakan untuk mengetahui kondisi lingkungan yang mempengaruhi keuangan nasabah seperti apa. *Officer* yang bertugas menganalisis pembiayaan akan melihat terlebih dahulu seberapa besar kemampuan nasabah dalam mengangsur pembiayaan yang diberikan oleh bank tiap bulannya. Tentu saja dalam hal ini lebih mudah menganalisis calon nasabah yang berpenghasilan tetap dibanding nasabah yang berpenghasilan tidak tetap (wirausaha). Maka harus benar-benar diteliti apabila menganalisis nasabah yang wirausaha dan bagi nasabah yang berpenghasilan tetap akan dilakukan survey kondisi sosial dan ekonomi calon nasabah.<sup>17</sup>

#### 6. *Constrain*

Dalam teori yang ditulis oleh Muhammad analisis ini digunakan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang mungkin terjadi ketika pembiayaan sedang berlangsung.<sup>18</sup>

Pada prakteknya di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes hal ini akan sangat diperhatikan ketika menganalisis nasabah wirausaha yang mengajukan pembiayaan pribadi. Hambatan tersebut berupa apabila usaha nasabah sudah tidak ada lagi atau sudah bangkrut, masih mampukah nasabah untuk membayar pembiayaan perbulannya, kecuali nasabah mempunyai pekerjaan sampingan yang mampu menyongsong kehidupannya ketika usahanya telah bangkrut. Beda halnya apabila nasabah merupakan golongan yang berpenghasilan tetap, karena dapat dikatakan nasabah yang mempunyai penghasilan tetap apabila telah pensiun nasabah bisa atau nasabah mampu untuk membayar pembiayaan perbulannya.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Umam khotibul, *Perbankan Syariah.....*, hlm 216

<sup>17</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku Junior Officer Financing pada 08 Juni 2018

<sup>18</sup> Muhammad, *Manajemen Bank.....*, hlm. 305

<sup>19</sup> Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah selaku *Junior Officer Financing*

## 7. *Personality*

Dalam teori yang dijelaskan oleh Binti Nur Asiyah *personality* merupakan penilaian kepribadian calon debitur dari segi produktif dan sangat penting dalam penentuan pemberian kredit. Dalam hal ini bank hanya perlu menilai kepribadian calon nasabah dan untuk mengenal nasabah lebih jauh.<sup>20</sup>

Pada prakteknya analisis ini merupakan analisis untuk memperdalam proses analisis karakter calon nasabah. Yang mana dalam analisis ini bank harus menganalisis nasabah secara personal yaitu dengan melakukan wawancara dengan nasabah, melihat tingkat kejujuran nasabah, menilai ekspresi dari hasil wawancara dengan nasabah. Bank juga harus menanyakan bagaimana keseharian nasabah tersebut. Gunanya untuk mendalami karakter nasabah supaya apabila nasabah mempunyai perilaku dan perlakuan yang kurang baik, maka bank akan mempertimbangkan ketika ingin menyetujui pembiayaan nasabah.

Dari penilaian *character* sebenarnya pihak bank sudah mendapatkan beberapa informasi mengenai calon nasabah melalui pihak ketiga, yang mana pihak ketiga meliputi orang-orang terdekat dan orang-orang yang mengenal calon nasabah. Tujuan ditambahkannya analisis *personality* untuk melihat tingkat kejujuran yang dimiliki nasabah. Pada intinya analisis *personality* merupakan faktor pendukung dari analisis *character*.

IAIN PURWOKERTO

---

<sup>20</sup> Asiyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan.....*, hlm 84

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Implementasi prinsip 6C+1P di bank syariah mandiri kantor cabang pembantu Brebes sebagai berikut:
  - a. *Character*, analisis ini digunakan untuk melihat watak atau sifat dari nasabah yang akan mengajukan pembiayaan, petugas analisis pembiayaan dapat mendapatkan informasi mengenai sifat nasabah melalui wawancara kepada pihak ketiga seperti keluarga, tetangga sekitar, teman rekan kerja seprofesi, dan orang-orang yang mempunyai hubungan dengan calon nasabah.
  - b. *Capacity*, analisis ini digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengangsur pembiayaannya. Analisis pembiayaan yang ada di bank syariah mandiri kantor cabang Brebes melihat dari sisi seberapa mampu nasabah tersebut dalam mengangsur pembiayaan bukan dilihat dari seberapa besar pembiayaan yang akan dibayarkan. Tujuannya supaya tidak memberatkan nasabah untuk mengangsur dan dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah.
  - c. *Capital*, analisis ini dilihat seberapa besar modal atau kekayaan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan. Modal dapat dilihat melalui DP yang akan dibayarkan nasabah pada saat pembiayaan telah disetujui. Semakin besar modal yang dibayarkan oleh

nasabah, maka bank akan semakin yakin untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah.

- d. *Collateral*, analisis ini dilihat dari jaminan yang akan diserahkan kepada pihak bank. Pembiayaan griya yang ada di bank syariah mandiri kanto cabang pembantu Berebes hanya menerima jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- e. *Condition of economy*, analisis ini dilihat dari kondisi perekonomian nasabah pembiayaan pada saat sebelum melakukan pembiayaan. Hal ini dapat dilihat dari gaji pokok nasabah dan dari biaya pokok yang dikeluarkan oleh nasabah.
- f. *Constrain*, analisis ini untuk melihat hambatan-hambatan apa saja yang akan terjadi pada saat pembiayaan sedang berlangsung, hal ini akan sangat diperhatikan ketika menganalisis nasabah wirausaha.
- g. *Personality*, analisis ini dilihat dari pribadi calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan, supaya *officer* pembiayaan yang menganalisis calon nasabah dapat mengenal calon nasabah pembiayaan lebih dalam.

Penerapan atau implementasi prinsip 6C+1P dalam menganalisis calon nasabah pada pembiayaan griya harus sangat diperhatikan. Mengingat tidak ada batas maksimal plafon pembiayaan yang akan diajukan kepada pihak bank. Bank syariah

mandiri kantor cabang Brebes tentu saja tidak ingin mengambil resiko untuk merealisasikan pembiayaan sebelum menganalisis calon nasabah terlebih dahulu.

## **B. Saran**

Adapun saran-saran yang dapat penulis berikan, sebagai berikut :

1. Secara garis besar penerapan prinsip 6C+1P pada pembiayaan griya kurang baik. Karena masih banyak nasabah wirausaha yang tidak mampu melunasi hutangnya. Mengingat angka NPF yang menurun dibawah 5% pada pembiayaan griya.
2. Sebaiknya analisis *constrain* dapat digabung dengan analisis *capacity* karena selain untuk melihat kemampuan bayar nasabah analisis juga dapat menilai hambatan-hambatan yang akan dilalui oleh nasabah. Analisis *personality* juga dapat digabung dengan analisis *character*, yang mana analisis *personality* merupakan analisis pendukung dari analisis *character*.

**IAIN PURWOKERTO**

## Daftar Pustaka

Binti, Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015

Helmi Haris., 2007, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah, (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*”. *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 1 No.1, Juli., diakses pada tanggal 15 Mei 2018

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenasa Media Group, 2011

Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* Bogor: Ghalia Indonesia, 2012

Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2004

Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah (Rev,Ed.)*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah, ( Rev, Ed.)*, Yogyakarta : AMP YKPN, 2003

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001

Rival, Veithzal & Arviyan Arifin., *Islamic Bankin* , Jakarta: Bumi Aksara, 2010

Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*, Bandung: Alfabeta, 2015

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2015

Supriyono Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2011

Sochimim, *Kewirausahaan Teori Aplikatif dan Praktik*, Yogyakarta: Cinta Buku, 2017

Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Salemba empat, 2006

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005

Brosur produk dana dan jasa Bank Syariah Mandiri KCP Brebes.

<http://www.syariahmandiri.co.id>, diakses pada 24 Maret 2018 pukul 11.43.

Wawancara dengan Nurfauzah Istiqomah. Selaku Junior Officer Consumer, pada tanggal 7 februari 2018 pukul 13.00 WIB.

Wawancara dengan Ferdin Tri Yuniar. Selaku Marketing griya, pada tanggal 18 April 2018.

Erna Sulistiyoningsih, Analisis Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Cabang Temanggung, ( IAIN Salatiga : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016 ) (Online), (<http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/969/1/Tugas%20Akhir%202.pdf>) Download 15 mei 2018 ).

Hutri Daeng Mardeka, Strategi Pemasaran Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri Dalam Menarik Minat Masyarakat, ( UIN Jakarta : Jurusan Ekonomi Syariah, 2011 ) (Online), (<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/4117/hutri%20daeng%mardeka-fsh.pdf>).

Marsinah, Strategi Marketing Pembiayaan Griya BSM Dalam Upaya Pencapaian Target di Bank Syariah Mandiri Cabang Tegal, ( IAIN Purwokerto : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016)

Sulistiyanti, Mitigasi risiko Pembiayaan Griya Bsm pada Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga, (STAIN Salatiga : jurusan Syariah, 2012) (<http://e-repository.iainsalatiga.ac.id/3277/1/Tugas%20Akhir%20.pdf>)

Yulis Triyaningsih Ma'rifatun, mekanisme Pembiayaan Griya BSM dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Banjarnegara,( IAIN Purwokerto : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2015)

IAIN PURWOKERTO