JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis
Vol. 1 No. 3, Agustus (2023), Hal. 341-353 e-ISSN: 3021-8365

ANALISIS PROSEDUR PENILAIAN ON THE SPOT (OTS) TENTANG KELAYAKAN PENYALURAN DANA PADA KPR SEJAHTERA BTN IB SYARIAH KANTOR CABANG PADANG (MENURUT PASAL 23 UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH)

Ghenda Yulandari *[1]
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Indonesia
gendayulandari@gmail.com

Sofia Ridha
Program Studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Indonesia
sofiaridha70@gmail.com

Abstract

KPR Sejahtera BTN iB Syariah is a financing product with sharia principles that is specifically subsidized by the government in collaboration with the Ministry of PUPR for low-income communities (MBR). The background of this research is the discrepancy in the application of the OTS assessment. The purpose of this study was to find out how the implementation of the OTS assessment regarding the Feasibility of Distribution of Funds to the KPR Sejahtera BTN iB Syariah Padang Branch Office (According to Article 23 of Law No. 21 of 2008 concerning Sharia Banking) and what obstacles were encountered when carrying out the OTS assessment on KPR Sejahtera BTN iB Syariah.This research is a field research by means of observation, interview and documentation. Namely, researching directly to the object of research to make observations and collect data to be analyzed. In this study the authors used a qualitative descriptive method. The main source of this research is the Bank, especially the Financing Administration Officer. The results of the study are that the implementation of the OTS assessment on KPR Sejahtera BTN iB Syariah Padang Branch Office has not been carried out in accordance with the provisions in Law no 21 of 2008 concerning sharia banking according to article 23 concerning the Eligibility of Distribution of Funds. As explained in article 23 paragraph (2) that Sharia Banks and/or UUS are required to carry out a careful assessment of the character, capabilities, capital, collateral and business prospects of prospective customers receiving fasilities. However, in the application of the five principles described in the law, it turns out that there are three prnciples that have not been fully implemented by the survey department to carry out a careful assessment, including the principles of character, capital and business prospects.

Keyword: *Banking; KPR Sejahtera; On The Spot (OTS); Distribution of Funds*

[1] Coresponding author

Abstrak

KPR Sejahtera BTN iB adalah produk pembiayaan dengan prinsip Syariah yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerja sama dengan kementerian PUPR untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya ketidaksesuaian dalam penerapan penilaian OTS. Studi ini bermaksud guna melihat bagaimana penerapan penilaian OTS Tentang Kelayakan Penyaluran Dana pada KPR Sejahtera BTN iB Syariah Kantor Cabang Padang (Menurut Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah) serta kendala apa saja yang dihadapi saat melaksanakan penilaian OTS pada KPR Sejahtera BTN iB Syariah. Investigasi ini termasuk studi lapangan yang dilaksanakan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Secara khusus, melaksanakan penelitian pada subjek penelitian dalam rangka melaksanakan observasi dan memperoleh data untuk dianalisis. Penulis memakai pendekatan deskriptif kualitatif. Sumber utamanya adalah pihak Bank terutama bagian Financing Administration Officer. Hasil penelitian adalah bahwasanya dalam penerapan penilaian OTS pada KPR Sejahtera BTN iB Syariah Kantor Cabang Padang belum terlaksana sesuai ketetapan dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menurut pasal 23 Tentang Kelayakan Penyaluran Dana. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 23 ayat (2), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melaksanakan penilaian secara menyeluruh terhadap karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha (kondisi ekonomi) calon nasabah. Namun, dalam penerapannya dari ke lima prinsip yang dijelaskan dalam undang-undang itu ternyata terdapat tiga prinsip yang belum sepenuhnya diterapkan oleh bagian survey untuk melaksanakan penilaian dengan saksama diantaranya pada prinsip watak , modal dan prospek usaha.

Kata Kunci: Perbankan; KPR Sejahtera; On The Spot (OTS); Penyaluran Dana

PENDAHULUAN

Indonesia termasuk salah satu negara dimana Perbankan termasuk institusi yang sangat penting. Sebab fungsi bank sebagai lembaga yang bisa menyalurkan dan menghimpun dana dari konsumen ataupun masyarakat umum, maka kesejahteraan manusia akan terlayani secara efektif dan efisien oleh lembaga perbankan tersebut. Di Indonesia, ketentuan Bank syariah tertuang dalam "UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah" yang diundangkan tanggal 16 Juli 2008. Di dalamnya memuat ketentuan mengenai "asas, tujuan, dan fungsi perbankan syariah; perizinan; bentuk badan hukum, anggaran dasar, dan kepemilikan perbankan syariah; jenis dan kegiatan usaha, kelayakan penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah dan UUS; pengawasan; dan penyelesaian sengketa." Dan dengan lahirnya "UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah" Bank syariah kini punya landasan hukum yang kuat untuk kegiatan operasionalnya. Selain perkembangan dan pertumbuhan keuangan di Indonesia hingga saat ini (Rahmat Hidayat, 2014).

Disamping itu berbicara mengenai rumah, rumah termasuk kebutuhan pokok yang wajib dimiliki oleh manusia dimana rumah sama pentingnya dengan kebutuhan

makanan dan minuman. Saat ini keinginan untuk punya rumah bukanlah sesuatu yang dibilang mudah untuk didapatkan sebab rumah mempunyai harga yang tidak sedikit dibandingkan dengan kebutuhan pokok lainnya. Meskipun demikian, setiap manusia berhak guna mendapat kehidupan serta tempat tinggal layak. Sebagaimana pemerintah melalui peraturannya dalam UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 129 huruf A menyebutkan bahwasanya *"Setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur".* Maka melalui dasar peraturan itu salah satu Perbankan yang diberi amanah oleh pemerintah dalam memberi penyaluran pembiayaan perumahan kepada masyarakat yaitu BTN Syariah Kantor Cabang Padang.

BTN Syariah hadir untuk mewujudkan impian setiap keluarga untuk punya rumah dengan Bunga rendah dan angsuran ringan sekaligus yang di tunjuk oleh pemerintah dalam menyalurkan KPRS sesuai slogannya yaitu *"Satu Juta Rumah Subsidi'.* Bank Syariah tidak luput dari risiko pembiayaan dalam sistem pembiayaan KPR BTN Subsidi iB Bank sebagai penyedia dana untuk mewujudkan apa yang dibutuhkan konsumen atas kepemilikan properti. Sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) pasal 37 UU Perbankan Syariah, *"penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan ataupun kemacetan dalam pengembalian yang bisa berdampak negatif terhadap kesehatan lembaga syariah dan UUS"* (Nur Wahid, 2021). Oleh sebab itu, dalam menganalisa keputusan pemberian pembiayaan kepada nasabah, Bank tidak lalai dalam memberi pembiayaan secara eksplisit; nasabah yang mengajukan pembiayaan harus menyelesaikan prosedur tertentu. Dalam menilai kelayakan penyaluran dana kepada penerima fasilitas, bank syariah juga menerapkan prinsip mengenal nasabah. Dalam hal ini adalah penerapan prinsip kehati-hatian. Sebagai bank, penilaian terhadap nasabah didasarkan pada UU No. 21 Tahun 2008 pasal 23 ayat (2) yang menyatakan *bahwasanya "Bank Umum Syariah dan/atau UUS wajib melaksanakan penilaian secara menyeluruh terhadap sifat, kemampuan, agunan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas".*

Sebab itu, Bank Syariah wajib melaksanakan evaluasi menyeluruh terhadap prinsip-prinsip itu salah satunya adalah dengan melaksanakan pemeriksaan setempat (OTS) ke lokasi usaha calon nasabah yang dilaksanakan oleh bagian AO. Jika AO tidak punya kapasitas analisis yang memadai dan tidak memahami SOP, maka akan berdampak pada buruknya kualitas pinjaman yang dianalisisnya. Adapun faktor penghambat AO dalam proses penentuan kelayakan pengajuan pembiayaan ini bisa disebabkan faktor internal serta eksternal Bank. Seperti dalam internal Bank berkaitan dengan dokumen-dokumen sementara itu eksternal Bank berkaitan dengan karakter nasabah. Dan faktor lainnya yaitu dari keterbukaan nasabah atas kondisi yang sebenarnya. (Lucky Nugroho & Annas Malik, 2020).

Berdasarkan observasi awal penulis kepada selaku bagian Collection beliau mengatakan bahwasanya bagian *Financing Administration Officer* dan bagian *Consumer Financing Analyst* dalam menganalisa (penilaian) calon nasabah masih kurang maksimal. Hal ini disebabkan terutama sebab kurangnya ketelitian dan kehati-hatian bagian *survey* dalam memilih calon nasabah. Penilaian yang dilaksanakan terutama terhadap karakter kurang mendalam. Dimana bagian *survey* sering tertipu dalam penampilan luar calon nasabah yang seakan-akan orang yang alim. Dan penilaiannya lebih mengutamakan kepada wawancara calon nasabah. Lalu pertanyaan yang diajukan itu hanya seputar latar belakang calon nasabah saja. Dan permasalahan selanjutnya, terkait dengan manipulasi data pribadi seperti alamat kantor ataupun tempat usaha calon nasabah yang tidak ditemukan, status pekerjaan, masa kerja yang masih diragukan. Dan tidak sedikit yang merekayasa penghasilannya pada slip gaji dimana mereka yang bergaji melebihi batas maksimal gaji penerima KPR Subsidi sebesar Rp. 7.000.000 melaksanakan kecurangan dengan mengubah nominal pada slip gajinya. Bagian analis dalam hal ini kerap kecolongan walaupun sudah melaksanakan pemeriksaan secara ketat. Dan permasalahan ini seringkali akan terdeteksi pada saat dilaksanakan penganalisaan data nasabah ataupun bahkan sesudah disetujuinya pembiayaan tersebut. Berdasarkan pemaparan tersebut, penulis menemukan adanya ketidaksesuaian dalam penerapannya yang dilaksanakan oleh pihak Bank menurut "UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 yang tercantum pada pasal 23 ayat (1) dan (2) terkait dengan bahan penilaian yang akan dilaksanakan oleh petugas Bank secara saksama".

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian lapangan (*field research)* dengan pendekatan deskriptif kualitatif digunakan, khususnya dengan memaparkan masalah-masalah yang dihadapi di lapangan. Disini peneliti langsung turun ke lapangan yang menjadi bagian dari penelitian ini yaitu BTN Syariah KC Padang.

Waktu dan Lokasi Penelitian

Studi ini dilaksanakan di BTN Syariah KC Padang yang beralamat di Jl. Belakang Olo No. 47 Kel. Kampung Jao Padang 25112, Sumatera Barat. Penelitian ini dilaksanakan pada tanggal 3 Mei sampai 3 Juni 2023.

Jenis dan Sumber Data

Jenis Data

Merupakan informasi yang didapat dari sumber. Data primer penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dengan karyawan BTN Syariah KC Padang. Untuk mengetahui bagaimana penerapan penilaian OTS menurut pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Sumber Data

Penelitian ini memanfaatkan sumber data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan langsung dari partisipan penelitian (Wahyu Purhantara, 2010). Sumber data primer primer penulis peroleh dari wawancara dengan bagian Financing Administration Officer. Data sekunder adalah data penelitian yang didapat secara tidak langsung melalui media perantara (dibuat oleh pihak ketiga), tetapi bisa dimanfaatkan untuk penelitian tertentu. Penulis mengumpulkan data sekunder dari buku, jurnal, brosur, catatan lapangan, dan sumber lain yang relevan dengan masalah yang diteliti.

Tekni Pengumpulan Data

Berikut adalah metodologi pengumpulan data yang dipakai untuk penelitian ini: a. Observasi adalah metode pengumpulan data yang melibatkan pengamatan dan penginderaan (Burhan Bungin, 2010). Pada penelitian ini, penulis melaksanakan observasi langsung terhadap pelaksanaan penilaian OTS di BTN Syariah KC Padang. b. Wawancara adalah percakapan tatap muka antara pewawancara dan sumber informasi, di mana pewawancara mengajukan pertanyaan langsung tentang objek penelitian (Muri Yusuf, 2014). Adapun wawancara penulis lakukan dengan bagian Financing Administration Officer BTN Syariah KC Padang. c. Dokumentasi adalah akun tertulis dari suatu peristiwa yang sudah terjadi. Dokumentasi dalam penelitian ini dilaksanakan dengan menghimpun dokumen ataupun arsip seperti brosur, buku laporan, notulen rapat, catatan lapangan serta data terkait lainnya dari penelitian yang dilakukan.

Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan dan pengolahan data, tahap selanjutnya adalah analisis data. Investigasi ini memakai pengumpulan data sebagai metode analisis datanya. sesudah pengumpulan data, akan dilaksanakan reduksi data. Kemudian dilanjutkan dengan penyajian data yang disajikan dalam bentuk narasi dan terakhir baru dilaksanakan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Penilaian OTS Pada KPR Sejahtera BTN iB

Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB termasuk fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi yang ditawarkan kepada MBR. BTN Syariah KC Padang termasuk UUS yang bekerjasama dengan Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) untuk mensosialisasikan kemudahan dan bantuan dalam memperoleh akomodasi untuk kategori MBR dengan memakai akad Murabahah ataupun Jual Beli.

Menurut Bapak Wahyu Dika Ramadhan bagian *Cunsumer Financing Service,* beliau mengatakan bahwasanya pelaksanaan survey OTS ini bisa dilaksanakan sesudah nasabah memenuhi semua kelengkapan berkas sesuai dengan SOP yang sudah dipersyarakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB (Wahyu Dika Ramadhan. Wawancara, 22 Mei 2023). Sebelum melaksanakan kunjungan langsung

ataupun survei OTS, dokumen berikut harus diserahkan oleh konsumen, diantaranya persyararatan umum yang perlu pemohon perhatikan yaitu: "1. Pemohon adalah WNI berusia minimal 21 tahun ataupun sudah menikah dan punya kedudukan hukum; 2. Pada saat pelunasan pinjaman, usia pemohon tidak > 65 tahun; 3. Berpenghasilan cukup untuk membayar angsuran hingga lunas. Dimana gaji/penghasilan pokok tidak melebihi batas penghasilan yang ditentukan pasal 9 ayat (2) yakni Rp. 4.000.000-7.000.000. Dengan suku bunga/margin pembiayaan 5% dan masa subsidi ataupun jangka waktu KPR maksimal 20 Tahun (Keputusan Menteri PUPR No. 26/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi MBR); 4. punya posisi tetap ataupun mengoperasikan bisnis sendiri dengan pengalaman kerja minimal satu tahun; 5. Tidak masuk kedalam daftar kredit macet/ daftar hitam BI; 6. Pemohon dan pasangannya (suami ataupun istri) tidak pernah punya rumah dan tidak pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah; 7. punya NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai UU yang berlaku".

Selain itu, persyaratan dokumen yang perlu dilengkapi oleh pemohon yaitu: "a. Formulir aplikasi pembayaran disertai foto diri pasangan; b. Fotocopy KTP pemohon dan pasangan, baik fotocopy surat nikah ataupun surat cerai; c. Mengisi surat peryataan KPR BTN Bersubsidi iB". Dimana jika pemohon adalah seorang pegawai (PNS, BUMN. Swasta) perlu melengkapi: "fotocopy SK pegawai tetap/dilegalitas oleh perusahaan; Slip Gaji Asli/fotoopy LEGALISIR 3 bulan terakhir; fotocopy RK/Tabungan/Giro 3 bulan terakhir; Surat Kuasa potong gaji dan tempat tinggal/denah tempat bekerja)". Dan jika pemohon adalah seorang wiraswasta maka perlu melengkapi: "SK usaha dan keterangan penghasilan dari kelurahan; Laporan keuangan 3 bulan terakhir; fotocopy RK Tabungan 6 bulan terakhir; fotocopy tempat usaha dan denah tempat usaha; dan fotocopy SIUP/SITU/AKTA/CV/NPWP perusahaan jika ada perusahaan". Selain itu jika pemohon adalah seorang professional (Bidan, Pengacara, Notaris dsb) maka perlu melengkapi: "fotocopy legalitas praktek; surat izin praktek yang masih berlaku; Laporan keuangan 3 bulan terakhir; fotocopy RK Tabungan 6 bulan terakhir; dan fotocopy tempat praktek & denah tempat praktek".

Selanjutnya, sesudah nasabah melengkapi semua persyaratannya maka dilanjutkan dengan melaksanakan verifikasi data terhadap semua berkas yang sudah dilengkapi oleh nasabah dengan melaksanakan wawancara melalui telepon. Dan data yang sudah terkumpul itu langsung di lakukan penginputan ke dalam sistem iLoan. Lalu, data itu diserahkan kepada *DBM Supporting* guna dilaksanakan validasi. Kemudian dilanjutkan ke bagian *Consumer Financing Analyst* yang dibantu oleh bagian *Financing Administration Officer* guna untuk memverifikasi baik identitas nasabah ataupun usaha dari calon nasabah baik seorang pegawai ataupun seorang wiraswasta. Tidak hanya itu, sesuai SOP yang sudah ditetapkan, terdapat beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam melaksanakan peninjauan nasabah (OTS), antara lain: 1. menyatakan bahwasanya pemohon pembiayaan tidak pernah

menerima Surat Peringatan (SP); 2. Mengidentifikasi nasabah melalui pihak ketiga (seperti tetangga, teman, kerabat, orang tua, rekan seprofesi, ketua RT setempat, dll.); 3. melaksanakan wawancara mengenai lokasi, kondisi usaha, ataupun kondisi keaslian dan kelayakan agunan; 4. Bank mencatat kondisi usaha dan agunan yang dijaminkan oleh calon nasabah. Semua hasil itu di muat dalam laporan hasil observasi pekerjaan (OTS) (Wahyudi Islami, Wawancara, 24 Mei 2023).

Dan terkait dengan pelaksanaannya sesuai SOP dalam melaksanakan penilaian OTS ini hal yang biasa dilaksanakan yaitu dengan wawancara, crosscheck data ataupun informasi debitur yang ditinjau dengan melihat dari aspek 5C's+1's yaitu *(Character, Capacity Capital, Collateral, Condition dan Constraints)* (Nofriadi, Wawancara, 24 Mei 2023). Kemudian, sesudah berkas nasabah ditinjau dan dibuatkan laporannya maka selanjutnya membuat hasil LPA (Laporan Penilaian Akhir) dari developer yang memuat penjelasan mengenai progress fisik bangunan ataupun kualitas bangunan. Lalu apabila disetuji, maka bagian *Consumer Financing Service* akan mencetak dan mengirim SP3 (Surat Pemberian Pencairan Pembiayaan) kepada calon nasabah untuk melaksanakan proses akad pencairan. Dan sesudah SP3 ini disetujui dan ditandatangani oleh calon nasabah maka bagian *Consumer Financing Service* melaksanakan penjadwalan akad pembiayaan yang didampingi langsung oleh notaris dan developer. Nasabah akan bisa menerima pembiayaan yang diajukan sesudah semua dokumen yang diperlukan dan pembayaran sudah diserahkan dan diproses, termasuk permohonan realisasi pembiayaan, tanda terima uang muka, surat tanda terima barang, surat perjanjian perkawinan, biaya notaris, biaya administrasi, biaya APHT dan SKMHT, biaya penilaian, biaya materai, dan sebagainya (Wahyu Dika Ramadhan, Wawancara, 22 Mei 2023).

Mekanisme sebelum pelaksanaan On The Spot (OTS) Pada KPR Sejahtera BTN iB Syariah Kantor Cabang Padang

Kendala Dalam Penilaian OTS Pada KPR Sejahtera BTN iB

Dalam melaksanakan proses penilaian OTS bisa dipastikan seringkali bagian survey mengalami kendala dalam analisis yang dilakukannya dimana kendala yang terjadi yaitu dari analisis awal yang dilaksanakan oleh bagian *Consumer Financing Service* dan sesudah dilaksanakan penilaian OTS oleh bagian *Financing Administration Officer* ternyata terdapat kendala yang terjadi dilapangan seperti berkas nasabah yang tidak lengkap dan terdapat berkas yang bemodus fiktif baik dalam hal pemalsuan dokumen yaitu KTP, KK, photocopy surat nikah, slip gaji ataupun tempat usaha pemohon yang tidak punya akses jalan masuk. Selain itu kendala selanjutnya yaitu terkait dengan lokasi tempat bekerja ataupun tempat usaha calon nasabah yang

Serah terima pembiayaan KPR Subsidi 12

CFS melakukan penjadwalan akad (murabahah dan wakalah) yang di dampingi langsung oleh notaris dan developer 11

kemudian diserahkan Kembali kepada *Financing Analist* untuk dianalisa 8

FAO membuat laporan hasil observasi pekerjaan (OTS) 7

Financing Administration Officer membuat LPA (Laporan Penilaian Akhir) dari developer terkait fisik / kualitas bangunan 9

CFS akan mengirimkan SP3 ke nasabah untuk proses pencairan/jika tidak layak akan diberikan surat penolakan 10

jauh dan terpencil yang membuat pihak survey sulit untuk mengaksesnya. Kemudian saat bagian survey melaksanakan wawancara langsung kepada calon nasabah tetapi nasabah itu cenderung berbohong dalam memberi terkait dengan kondisi latar belakangnya. Ataupun pada saat bagian survey mewawancarai tetangga nasabah ternyata keterangan itu juga tidak memberi fakta yang sebenarnya. Dan kendala terakhir adalah keterbatasan waktu dalam pelaksanaan OTS. Dimana dalam pelaksanaannya pimpinan mengharuskan para karyawannya untuk terus tetap bisa mencapai target. Namun waktu yang diberikannya cukup terbatas. Sehingga pelaksanaannya survey dalam pengerjaannya selalu dikejar deadline dan terkadang terdapat data data nasabah yang tidak terverivikasi secara keseluruhan (Nofriadi, Wawancara, 24 Mei 2023).

Penerapan Penilaian OTS Pada KPR Sejahtera iB

Dalam melaksanakan survey ke lokasi calon nasabah bagian *Financing Administration Officer* BTN Syariah KC Padang melaksanakan penilaian dengan disesuaikan kepada standard SOP BTN Syariah KC Padang yang ditinjau dari 5C+1C's. Dan berdasarkan ketetapan dalam "UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menurut pasal 23 ayat (1) dan (2)". Dimana penilaian itu diantaranya penilaian

pada *character* (watak) ataupun kepribadian nasabah ini bermaksud guna mengetahui baik ataupun buruknya karakter calon nasabah tersebut. Yang mana pihak Bank tetap berpatokan utama dari informasi Debitur (i-deb) di web SLIK OJK. Selain itu bagian OTS dalam melaksanakan mitigasi dilaksanakan dengan cara ceking melalui verifikasi data terkait dengan Riwayat hidup calon nasabah ataupun tempat usahanya. Penilaian itu dilaksanakan dengan wawancara kepada calon nasabah dengan mengajukan beberapa pertanyaan terkait dengan berkas-berkas yang sudah dilengkapi. Selain itu, terdapat beberapa poin yang menjadi pertimbangan dari penilaian karakter ini yang bisa dianggap layak untuk diberikannya pembiayaan yaitu : a. Konsistennya calon nasabah dalam melengkapi persyaratan baik pada nama, tanggal lahir, tanda tangan KTP, KK Surat Nikah ataupun data lainnya. b. konsistennya calon nasabah dalam menjawab setiap pertanyaan yang diberi yang disesuaikan dengan persyaratan yang sebelumnya sudah dilengkapi. c. Calon nasabah punya kemauan untuk membayar (Nofriadi, Wawancara, 24 Mei 2023).

Selanjutnya penilaian terhadap *capacity* (kemampuan bayar) dalam penilaian ini pihak Bank sebelumnya sudah menilai dari laporan keuangan, rekening koran dan memeriksa slip gaji. Dan untuk lebih menyakinkan lagi maka dilaksanakan survey ke lokasi usaha calon nasabah itu melalui wawancara yang pertanyaannya seputar usaha yang dijalani meliputi penghasilannya, pengeluarannya, bukti-bukti nota penjualan ataupun nota pembelian. ataupun dengan memeriksa jumlah barang dagangan dan aset di tempat usaha calon pelanggan. Kemudian, penilaian *modal* (capital) dalam evaluasi ini, Bank mempertimbangkan besaran dana ataupun modal yang dipakai oleh calon nasabah untuk menjalankan usahanya. Lalu, melihat dari berapa lama usahnya berdiri ataupun masa kerjanya. Yang mana jika calon nasabah seorang wiraswasta maka standar lama usahanya berdiri yaitu diatas 1-5 tahun. sementara itu jika calon nasabah itu seorang karyawan maka standar lama masa kerjanya lebih kurang dari 1-2 tahun.

Selain itu, penilaian terhadap *collateral* (agunan) dalam penilaian ini pihak Bank mengharuskan pemohon untuk memberi jaminannya dengan tujuan untuk mengantisipasi jika klien ditemukan sudah melanggar perjanjian. sementara itu untuk BTN KC Padang, jaminan yang diajukan untuk KPR Murabahah adalah tanah berupa sertifikat IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Kemudian datang evaluasi keadaan ekonomi *(economic conditions*). Dalam evaluasi tersebut, bank memverifikasi bahwasanya kondisi usaha calon nasabah dalam keadaan sehat. Yang berarti usaha yang dijalankan oleh calon nasabah bukanlah usaha yang musiman melainkan usaha yang produktif seperti bengkel, warung sembako, took baju dan sebagainya. Dan terakhir adalah penilaian terkait dengan *constraints* (Batasan hambatan) dalam penilaian ini pada prakteknya sangat diperhatikan ketika melaksanakan survey OTS terutama dalam menganalisis calon nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta. Dimana apabila usaha nasabah sudah tidak ada lagi ataupun bangkrut, maka masih

sanggupkah nasabah itu membayar angsuran bulanannya. Dan apakah nasabah itu punya pekerjaan sampingan yang mampu mempertahankan eksistensinya sesudah usahanya gagal. Maka pihak Bank dalam hal ini sangat mempertimbangkannya (Nofriadi, Wawancara, 24 Mei 2023).

Berdasarkan analisa penulis terkait dengan prosedur penilaian OTS pada KPR Sejahtera BTN iB Syariah Kantor Cabang Padang bagian *Financing Administration Officer* berusaha menjalankan SOP yang sudah ditetapkan dengan ditinjau dari 5C+1C's dan juga mengacu pada ketetapan "UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menurut pasal 23 ayat (1) dan (2)". Namun dalam praktiknya sudah terlihat ketidaksesuaian dari awal verifikasi. Yang mana bagian *Consumer Financing Service* tetap terus melanjutkan proses pengajuan pembiayaan nasabah walaupun nasabah tersebut dari awal sudah terlihat tidak konsisten dalam melengkapi semua persyaratan. Dan dilihat dari lamanya pihak Bank dalam melakukan verifikasi yang melebihi dari batas waktu yang sudah ditetapkan dalam SOP yang berlaku yaitu tidak boleh lebih dari 7 hari lamanya sejak pendaftaran dengan putusan Bank. Maka dalam hal ini sebetulnya pihak Bank belum sepenuhnya yakin oleh nasabah tetapi pihak Bank tetap memberikan kesempatan untuk melengkapi berkas tersebut. Dalam hal ini penilaian 5C belum sepenuhnya sesuai dalam penerapannya. Dimana seharusnya Bank Syariah atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas terlebih dahulu untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.

Kemudian, saat dilanjutkan kepada tahap analisis peninjauan nasabah (OTS) ternyata terdapat beberapa prinsip penilaian yang tidak sesuai penerapannya dalam UU Perbankan Syariah tersebut. Dimana dari keenam penilaian yang wajib dilaksanakan oleh bagian *Financing Administration Officer* dalam menganalisis pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB terdapat tiga prinsip yang dalam penerapannya tidak disesuaikan dengan undang-undang diantaranya pertama, bagian *Financing Administration Officer* dalam melaksanakan penilaian watak ataupun karakter lebih mengutamakan wawancara kepada calon nasabah yang bersangkutan saja, dengan tujuan untuk meneliti Riwayat calon nasabah. Tanpa melaksanakan identifikasi kembali terhadap calon nasabah dengan mencari informasi yang didapat dari pihak terpercaya seperti tetangga, teman, ataupun ketua RT setempat. Hal ini hanya dilaksanakan ketika ditemukannya keraguan saja dalam mewawancara kepada calon nasabah ataupun saat calon nasabah itu tidak dilokasi.

Kedua, bagian *Financing Administration Officer* dalam melaksanakan penilaian terhadap modal belum melaksanakan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhannya. Seharusnya dana-dana yang pada awal membuka usaha perlu ditelusuri kembali sumber dana itu berasal pinjaman lembaga keuangan lain ataupun kerjasama usaha dengan orang lain. Bukan hanya melihat dari jumlah modal yang

berkembang, kelengkapan dalam stok usahanya ataupun kepemilikan usaha calon nasabah itu. Dan terakhir, penilaian terkait dengan kondisi usaha dalam penerapannya penilaian itu hanya melihat dari konsistennya calon nasabah dalam mengoperasikan usaha itu serta hanya memastikan bahwasanya usaha yang dijalankan itu adalah usaha yang produktif. Akan tetapi pihak Bank kurang melaksanakan penilaian tentang perkiraan untuk masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Sesuai penelitian yang sudah dilaksanakan di BTN Syariah KC Padang, bisa disimpulkan bahwasanya sebelum pihak Bank melaksanakan penilaian OTS maka calon nasabah terlebih dahulu melengkapi semua berkas-berkas sesuai SOP yang sudah dipersyaratkan. sesudah semua persyaratan dilengkapi maka pihak Bank melaksanakan identifikasi permohonan dan penginputan di sistem sesuai berkas calon nasabah. Dan kemudian dilaksanakan verifikasi baik identitas nasabah ataupun usaha dari calon nasabah dengan mengunjungi langsung ke tempat usaha ataupun tempat kerja calon nasabah dengan cara mewawancarai langsung calon nasabah tersebut. Lalu, untuk memperoleh keyakinan bagian survey dalam melaksanakan penilaian OTS meninjau berdasarkan kepada aspek "6C yaitu *character; capacity; capital; collateral; condition; dan constraints"* sesuai SOP yang sudah ditetapkan. Dan diakhir, bagian survey mendokumentasikan kondisi usaha di lapangan yang dibuat dalam bentuk laporan hasil observasi pekerjaan (OTS).

Dalam melaksanakan proses penilaian OTS kendala yang sering dihadapi oleh bagian survey diantaranya dari analisis awal Bank kurang teliti dalam memeriksa kelengkapan dan meyesuaikan berkas terhadap data diri calon nasabah. Kemudian, tempat usaha calon nasabah yang jauh membuat bagian survey kesulitan untuk melaksanakan investigasi. Lalu, ketidakjujuran calon nasabah dan masyarakat dalam memberi keterangan. Dan terakhir, yaitu keterbatasan waktu bagian survey dalam melaksanakan OTS. Selain itu, jika dilihat dari kelima prinsip yang ada dipasal 23 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Terdapat tiga prinsip yang belum diaplikasikan pihak Bank dalam melaksanakan penilaian yang saksama sesuai undang-undang itu. Diantaranya penilaian terhadap watak, penilaian terhadap modal, dan penilaian terhadap kondisi usaha calon nasabah.

Berdasarkan kesimpulan diatas saran yang penulis berikan untuk BTN Syaraiah KC Padang yaitu diharapkan pihak BTN Syariah KC Padang terutama bagian analis tetap menjaga prinsip kehati-hatian dan harus lebih hati-hati lagi dalam memverifikasi data nasabah baru. Dan terus memperhatikan prinsip 6C secara menyeluruh. Kemudian diharapkan untuk nasabah yang akan mengajukan pembiayaan hendaknya lebih bertanggung jawab, jujur dalam memberi data-data ataupun memberi keterangan saat diwawancarai oleh pihak Bank. Serta Nasabah harus bersedia mematuhi dan memenuhi semua persyaratan Bank. Dan terakhir dalam upaya

membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memenuhi kebutuhan rumah, diharapkan pemerintah lebih aktif mendukung program pembiayaan KPR Bersubsidi dengan meningkatkan koordinasi dengan bank-bank penyalur pembiayaan KPR bersubsidi.

DAFTAR PUSTAKA

Andrianto dan M. Anang Firmansyah. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Surabaya : Qiara Media

Bungin, Burhan. (2010). *Penelitian Kualitatif.* Jakarta : Kencana

Hasan, Nurul Ichsan. (2014). *Pengantar Perbankan*. Jakarta : Gaung Persada Press Group

Hidayat, Rahmat. (2014). *Efisiensi Perbankan Syariah Teori dan Praktik.* Bekasi : Gramata Publising

Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta. Prenamedia Group

Lesmana, Meichio dkk. (2021). Pembiayaan Property Indent (KPR Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP)*, Vol. 04, No. 02

Mahila, Syarifa. (2014). Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK. Cabang Jambi. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi,* Vol. 14, No. 4

Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Medan : FEBI UIN-SU Press.

Nugroho, Lucky dan Annas Malik. (2020). Deteminasi Kualitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Perspektif Sumber Angsuran dan Rasio Fraund Account Officer. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan,* Vol. 7, No. 1

Nurmasrina dan P. Adiyes Putra. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. PekanBaru : Cahaya Firdaus

Purhantara, Wahyu. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta : Graha Ilmu

Puteri, Hesi Eka dan Baginda Parsaulian. (2023). *Dasar-Dasar Operasional Perbankan Syariah.* Yogyakarta : Pustaka Egaliter

Sarayar, Felicia O. O, dkk. (2022). Dampak Pandemi Covid-10 Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi,* Vo. 22, No. 7

Wahid, Nur. (2021). *Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*. Yogyakarta : kencana

Yusuf, Muri. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan,* Jakarta : Prenadamedia Group