

BAB IV

STRATEGI PENETAPAN KELAYAKAN NASABAH DALAM PEMBIAYAAN KPR PADA BANK BTN KCS SERANG

Strategi penetapan kelayakan nasabah dalam pembiayaan KPR pada Bank BTN KCS Serang menjadi sebuah acuan dan proses yang harus dilalui sebelum memberikan suatu pembiayaan kepada nasabah. Hampir setiap bank menggunakan strategi penetapan kelayakan nasabahnya. Berikut analisis penulis mengenai strategi penetapan kelayakan nasabah terkait dengan pembiayaan KPR pada Bank BTN KCS Serang.

A. Prosedur Pembiayaan KPR Pada Bank BTN KCS Serang

Mengenai prosedur dalam pemberian pembiayaan merupakan proses penyusunan langkah-langkah kedepan yang dicapai untuk mencapai pembiayaan yang sehat dan meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah, harus dilakukan secara sistematis dan hati-hati. Oleh karena itu, pelaksanaan pembiayaan akan melewati proses yang panjang.

Berikut penelitian yang telah penulis lakukan di Bank BTN KCS Serang, mengenai prosedur pembiayaan KPR, antara lain:

Gambar 4.2



Keterangan:

1) Penyerahan Berkas

Dimulai dari calon nasabah mendatangi bank lalu bertemu dengan pegawai yang bersangkutan kemudian berkonsultasi atas kebutuhan yang diajukan nasabah pada pihak bank. Lalu calon nasabah mengumpulkan berkas sesuai yang diperlukan kepada pihak bank.

2) *Survey* dan Analisa

Pihak bank akan melakukan penyelidikan dan analisa terhadap pekerjaan atau jenis usaha yang dimiliki calon nasabah. maka proses yang dilakukan adalah *survey* ke alamat dan lokasi jaminan (tempat pekerjaan atau usaha) pihak nasabah. Khususnya atas segala sesuatu yang terkait dengan data calon nasabah dan mengenai kegiatan usaha atau profesinya.

3) Komite Pembiayaan

Setelah itu melakukan penganalisaan keputusan atas permohonan pembiayaan KPR yang diminta oleh nasabah, apakah di setujui atau tidaknya. Kemudian ditanda tangani oleh staff marketing yang bersangkutan. Usulan pembiayaan diajukan kepada komite pembiayaan yang terdiri dari Supervisor Marketing dan Direktur Utama.

4) Tolak/Setuju

Apabila keputusan disetujui, maka nasabah dapat melakukan DP untuk rumah yang telah dipilih, kemudian mendapatkan rumah dari fasilitas pembiayaan KPR yang diajukan setelah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank.

5) Akad

Selanjutnya nasabah bisa melakukan akad dengan pihak bank.⁴²

⁴² Wirdi, Wawancara oleh peneliti di Bank BTN KCS Serang, 22 Oktober 2021

Pada setiap akhir bulan dilakukan rapat Marketing dengan Direksi Untuk memutuskan permohonan nasabah yang di proses pada awal bulan berikutnya. Marketing mengajukan daftar pemohon nasabah yang berisi nama, alamat, rumah yang dijadikan objek pembiayaan, jaminan, referensi dan keterangan nasabah lama atau baru.

Kemudian nasabah yang mendapat persetujuan akan di *survey* ke alamat langsung, alamat jaminan, alamat pekerjaan maupun tempat usaha. Dilakukan oleh marketing tanpa pemberitahuan nasabah agar mendapati keadaan yang sesungguhnya mengenai calon nasabah. Pada kesempatan ini marketing mengumpulkan informasi tentang kelayakan jaminan, kelayakan pekerjaan atau usaha, dan reputasi calon nasabah.

Bagi setiap nasabah yang dipandang oleh marketing layak untuk diusulkan sebagai peminjam KPR akan disiapkan memo usulan pembiayaan KPR. Usulan ini disampaikan kepada Supervisor Marketing dan Direksi.

Untuk menyakinkan dirinya, Supervisor Marketing atau Direksi dapat melakukan *survey* sebagai Cross Check kembali. Untuk lebih lanjutnya Direksi dapat melakukan permintaan wawancara kepada calon nasabah.⁴³

B. Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dapat Diterima Atau Tidak Dalam Pembiayaan KPR Pada Bank BTN KCS Serang

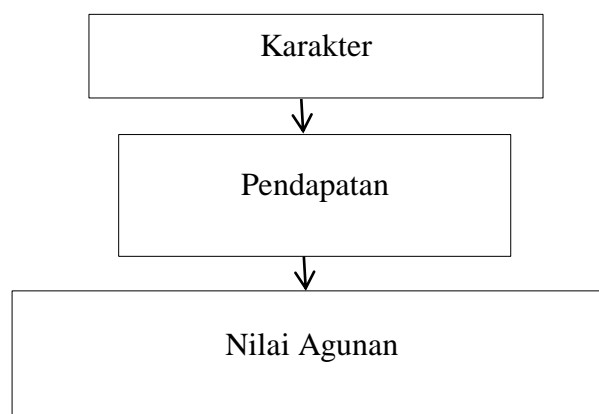
Dampak nasabah sangat mempengaruhi dalam pemberian pembiayaan kelayakan pada nasabah, oleh karena itu sangat menjadi tolak ukur dari pihak bank untuk memberikan kepastian layak atau tidaknya permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh pihak nasabah kepada bank.

“Menurut pak wirdi dalam wawancara yang telah dilakukan, pak wirdi menuturkan bahwa dampak positif dari kelayakan nasabah dalam pembiayaan bagi Bank BTN KCS Serang salah satunya dapat

⁴³ Wirdi, Wawancara oleh peneliti di Bank BTN KCS Serang, 8 Juni 2022

meminimalisir kredit macet, karena nasabah yang mengajukan harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Tidak sembarang nasabah yang diterima dalam pembiayaan KPR BTN KCS Serang. Tetapi ketentuan-ketentuan yang berlaku bersifat tidak baku, dan bisa menyesuaikan keadaan nasabah tersebut. Jika bisa diusahakan maka bank akan memberikan kompensasi kepada nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR”.⁴⁴

Dalam pemberian pembiayaan, langkah-langkah kedepan untuk mencapai pembiayaan yang sehat dan meminimalisir risiko akan pembiayaan bermasalah, berikut cara bank dalam memilih nasabah:



1) Karakter

Dalam tahap ini karakter nasabah dapat dipantau dari silk sistem informasi layanan informasi keuangan atau yang disebut OJK.

2) Pendapatan

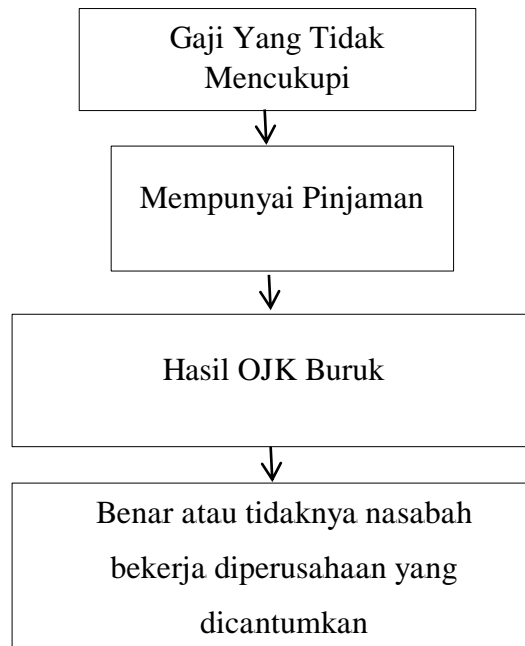
Pihak bank dapat mengira-ngira kesanggupan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulannya melalui pendapatan nasabah sebelumnya, apakah nasabah sanggup membayar angsuran yang telah disepakati dalam jangka waktu yang ditentukan.

3) Nilai Agunan

⁴⁴ Wirdi, Wawancara oleh peneliti di Bank BTN KCS Serang, 3 Juni 2022

Dalam mengajukan pembiayaan, nilai agunan sangat penting yaitu dimana agunan atau jaminan dapat menutupi nilai pinjaman.

Selain itu, ada juga beberapa nasabah yang sudah mengajukan tetapi tidak diterima oleh pihak bank, karena beberapa faktor:



1) Gaji yang tidak mencukupi

Pihak bank menghitung jumlah gaji nasabah setiap bulannya, dimana pihak bank tidak akan mengambil risiko akan adanya kredit macet.

2) Mempunyai pinjaman banyak

Dimana nasabah masih ada pinjaman di bank lain, tugas bank yaitu memastikan bahwa nasabah tidak mempunyai pinjaman lain yang bisa menimbulkan kredit macet.

3) Hasil OJK buruk

Pihak bank dapat memantau nasabah melalui OJK, jika ada hasil yang kurang bagus dari laporan maka bank akan menolak untuk memberikan pinjaman kepada nasabah yang bersangkutan.

4) Benar atau tidaknya nasabah bekerja di perusahaan yang dicantumkan

Dimana pihak bank banyak dilabui oleh para nasabah dengan cara mencantumkan berkas pekerjaan yang tidak sesuai dengan pekerjaannya (valid). Maka bank akan memastikan apakah benar nasabah itu bekerja diperusahaan yang sesuai pada cantumannya. Apabila perusahaan tersebut tidak mengkonfirmasikannya maka pihak bank akan menolak nasabah yang bermasalah seperti itu.

C. Analisis Strategi Penetapan Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan KPR Pada Bank BTN KCS Serang

Tahap selanjutnya menurut pak wirdi dalam wawancara yang telah dilakukan, bank mengembangkan suatu proses seleksi untuk menyaring setiap proposal pembiayaan yang masuk. Melalui proses syarat baru akan diadakan dokumentasi (pengikatan pembiayaan dan jaminan). Pada Bank BTN KCS Serang mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah.

Dengan menjelaskan data nasabah: berkaitan dengan pendapatan perbulan, sumber pengembalian dana, pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Dan pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif yang berlaku. Setelah data nasabah terpenuhi, kemudian Bank BTN KCS Serang melakukan analisis 5C.

Walaupun dengan analisa pembiayaan suatu proposal dinyatakan layak, tetapi bila dalam pengikatan pembiayaan atau jaminan terdapat masalah yang tidak dapat diselesaikan dan membahayakan bank, maka pembiayaan tersebut harus dihentikan”⁴⁵.

Kemudian perlu dilakukan analisis terhadap: tujuan pembiayaan, latar belakang calon nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan calon nasabah, analisis jaminan (agunan), analisis risiko pembiayaan, kesimpulan dan rekomendasi.

⁴⁵ Wirdi, Wawancara oleh peneliti di Bank BTN KCS Serang, 3 Juni 2022

Dengan analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat, berikut beberapa tujuannya:

Gambar 4.3



1) Menghindari resiko kerugian

Kerugian yang terjadi dimasa depan adalah ketidakpastian, ada kerugian yang dapat dicegah dan ada pula kerugian yang terjadi diluar perkiraan yang sudah dibuat.

2) Memudahkan pengawasan

Pengawasan dilakukan terhadap pelaksanaan pembiayaan KPR agar tidak keluar dari strategi yang ditetapkan. Pengawasan dilakukan terhadap pembiayaan KPR secara menyeluruh dan dapat difokuskan kepada beberapa nasabah yang dianggap bermasalah.

3) Memudahkan pengendalian

Jika dalam proses pengawasan ada penyimpangan, maka harus segera dikendalikan agar tujuan pembiayaan KPR mendapatkan keuntungan dan tidak menyebabkan kerugian disalah satu pihak.

Ada beberapa pendekatan pembiayaan yang diterapkan, yaitu:

1) Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.

2) Pendekatan karakter, artinya bank mencermati sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.

- 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- 4) Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- 5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

Jika legalitas telah memenuhi syarat, maka selanjutnya melakukan survey lapangan terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan dan keadaan jaminan nasabahnya, yaitu strategi yang digunakan dalam penetapan kelayakan nasabah:

- 1) *Character* (Karakter)

Account officer melakukan penilaian terhadap karakter dari calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.

- 2) *Capacity* (Kemampuan)

Penilaian dilakukan oleh *account officer* untuk mengetahui tingkat kemampuan nasabah dalam pengembalian pinjaman yang diajukannya.

- 3) *Capital* (Modal)

Dilakukan survei lapangan, *account officer* melihat pekerjaan atau usaha dari nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR.

- 4) *Collateral* (Jaminan)

Dalam pengajuan KPR, jaminan merupakan aspek penting. *Account officer* juga memeriksa legalitasnya, melihat barang jaminan sehingga dapat diketahui harga perolehan dari jaminan tersebut.

5) *Condition* (Kondisi)

Dimana *account officer* melihat keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidaknya.

Dan juga menggunakan prinsip 7P, diantaranya:

1) *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya, mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2) *Party*

Mengklasifikasikan nasabah kedalam golongan berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3) *Prospect*

Menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang, apakah menguntungkan atau tidak.

4) *Purpose*

Mengetahui tujuan nasabah pengambilan kredit, jenis kredit apa yang diinginkan nasabah.

5) *Payment*

Ukuran nasabah bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil. Atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperoleh.

6) *Profitability*

Menganalisis kemampuan nasabah, diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau meneingkat.

7) *Protection*

Bagaimana menjaga kredit yang dikeluarkan oleh bank, atau bukan bank namun melalui suatu perlindungan. Berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

Aspek-aspek yang sangat diperhatikan atau sebagai dasar pertimbangan kelayakan pemberian pembiayaan:

1) Surat permohonan pembiayaan

Dalam surat permohonan berisikan jenis pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal darimana. Disamping itu dilampiri dengan dokumen pendukung, diantaranya identitas pemohon, legalitas, bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).

2) Proses evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank BTN KCS Serang tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian, proses yang dimaksud diantaranya surat permohonan yang lengkap dan proses penilaian dengan beberapa tahapan.

3) Penerimaan surat keputusan

Macam keputusan ditolak atau disetujui, penyampaian kepada nasabah atas permohonan yang ditolak, keputusan ini diberitahukan kepada pemohonnya. Sedangkan bagi nasabah yang permohonannya disetujui, maka tahap selanjutnya dibuatkan surat persetujuan yang memuat berbagai persyaratan dan klausula.

4) Penandatanganan akad

Apabila atas surat persetujuan tersebut nasabah pemohon menyanggupi, maka pemohon melakukan penandatanganan akad dihadapan petugas bank.

Dengan nasabah harus mengajukan pembiayaan KPR dengan syarat-syarat tertentu, bahwa dampak positif dari kelayakan pembiayaan bagi bank BTN KCS Serang salah satunya dapat meminimalisir kredit macet, dengan tidak sembarang nasabah, tetapi ketentuan-ketentuan yang berlaku bisa menyesuaikan keadaan nasabah tersebut.