

**ANALISIS PRINSIP 5C TERHADAP PEMBERIAN PEMBIAYAAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI NASABAH  
PERUMAHAN SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
KANTOR CABANG PALU**



**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi (S.E) Pada Jurusan Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu*

**Oleh**  
**NURANDINI**  
**NIM : 19.5.15.0052**

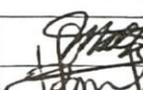
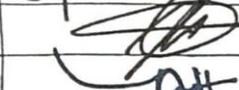
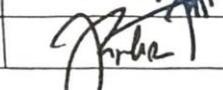
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS ISLAM  
NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU SULAWESI TENGAH  
2025**

### PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara/i) Nur Andini NIM. 19.5.15.0052 dengan judul “**Analisis prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor cabang Palu**” Yang telah diujikan di hadapan dewan penguji UIN Datokarama Palu pada tanggal 23 Januari 2025 M. Yang bertepatan dengan tanggal 23 Rajab 1446 H. Dipandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah dan dapat diterima sebagai persyaratan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Jurusan Perbankan Syariah dengan beberapa perbaikan.

Palu, Januari 2025 M  
Rajab 1446 H

### DEWAN PENGUJI

Jabatan	Nama	Tanda tangan
Ketua	Dr. Malkan., M.Ag	
Munaqisy I	Dr. H. Sofyan Bachmid, S.Pd., M.M	
Munaqisy II	Nuriatullah, SEI., M. EK	
Pembimbing I	Dr. Sitti Aisyah, S.E.I., M.E.I	
Pembimbing II	Rizki Amalia, S.Si., M.Ak	

Mengetahui :

Dekan Fakultas



Dr. Sagir Muhammad Amin, M.Pd.I  
NIP. 19650505 199903 1 002

Ketua Jurusan



Abdul Jalil, S.E., M.M  
NIP. 19871110 201903 1 006

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusun yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu”** benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan atau plagiat, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Palu, Januari 2025 M  
Jumadil Akhir 1446 H

Penulis,



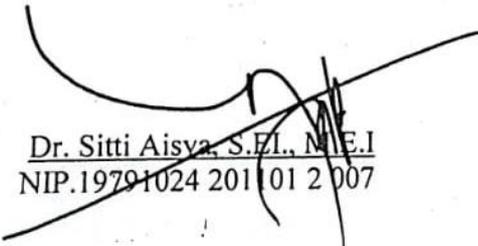
Nur Andini  
NIM.19.5.15.0061

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang berjudul "Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu" oleh mahasiswi atas nama Nur Andini Nim : 19.5.15.0052. Mahasiswi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Datokarama (UIN) Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat Ilmiah dan dapat diajukan untuk sidang munaqasyah.

Palu, Januari 2025M  
Rajab 1446 H

Pembimbing I

  
Dr. Sitti Aisya, S.E.I., M.E.I  
NIP.19791024 201101 2 007

Pembimbing II

  
Rizki Amalia, S.Si., M.Ak  
NIP.19910901 201903 2 019

## KATA PENGANTAR

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله واصحابه اجمعين

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. Karena berkat rahmat dan hidayah-Nyalah, skripsi ini dapat diselesaikan sesuai target waktu yang telah direncanakan. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, beserta segenap keluarga dan sahabatnya yang telah mewariskan berbagai macam hukum sebagai pedoman umatnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terwujud tanpa dorongan, bantuan, dukungan, dari berbagai pihak. Penulis berkeyakinan “Allah yang memberikan kesempatan Allah juga yang memberikan kekuatan”, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini guna untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu.

Melalui kesempatan ini pula penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah memberikan bantuan yang sangat berarti dalam penulisan skripsi khususnya kepada :

1. Cinta Pertama dan panutanku Ayahanda Almarhum. Mansur Tubiro dan pintu surgaku Ibunda Almarhumah. Nona Tansilu Terima Kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih telah membesarkan, merawat, mendidik serta memfasilitasi penulis hingga dapat menyelesaikan studi ke jenjang perguruan tinggi. Saudara kandung penulis yaitu Moh Wahyu beserta keluarga dan Saudari kandung Norma Rince beserta keluarga yang ikut andil sebagai motivasi penulis untuk terus melanjutkan studi ke jenjang yang lebih tinggi.

2. Profesor. Dr. H. Lukman S. Thahir M. Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Datokarama Palu serta Dr. Hamka, M. Ag, selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan lembaga, Dr. Ramlan, M. Ag. Selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan, dan Dr. Faisal Attamimi, M. Fil. I selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerja sama beserta jajarannya yang telah mendorong dan memberi kebijakan kepada penulis dalam segala hal.
3. Drs. Sagir Muhammad Amin, M.Pd.i, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Dr. Syaakir Sofyan, S.E.I., M.E, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam (UIN) Datokarama Palu, Dr. Sitti Aisyah, S.E.I.,M.E.I, selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi, Perencanaan, dan Keuangan, Dr. Malkan, M.Ag. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama dan Hj, Raodhah, S.Ag., M.Pd.I selaku Kepala Bagian Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Abdul Jalil, S.E., M.M selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah dan Ahmad Haekal, M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah.
5. Irham Pakkawaru., S.E, MSA., Ak selaku Dosen Penasehat Akademik, yang selalu ikhlas meluangkan waktunya untuk membantu dan mengarahkan dalam penulisan skripsi.
6. Dr. Sitti Aisyah, S.E.I.,M.E.I selaku pembimbing I dan Rizki Amalia S. Si., M. Ak selaku pembimbing II yang dengan ikhlas telah membimbing penulis dalam menulis skripsi ini hingga selesai sesuai harapan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu, serta seluruh Staf Akademik dan Umum Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada penulis selama kuliah.

8. Seluruh keluarga besar dari Ayah dan Ibu yang ikut andil dalam memotivasi dan mendoakan penulis.
9. Kepada Pemilik Nim 192110072 Asharul Muhammad, terima kasih telah menjadi rumah tempat berkeluh kesah , menjadi pendengar yang baik, dan banyak berkontribusi dalam penulisan skripsi ini. Mendahulukan kepentinganku, meluangkan waktu, tenaga, pikiran, materi , maupun moril. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalananku hingga saat ini. Tetaplah nyaman menjadi dirimu sendiri seperti kamu membuat penulis nyaman menjadi diri sendiri di segala kekurangan. Semoga langkah kebaikan terus berada padamu dan semoga Allah SWT selalu meridhoi setiap perbuatanmu dan selalu dalam lindungan-Nya, Aamiin.
10. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan penulis Marissa Saud, Wildan, Sukmawati, Wiwit Fitria Ningsih, Nur Faizah, Kirani Agisty, Muh Arasy yang ikut andil membantu menemani dan selalu memberikan support selama menyelesaikan studi di UIN Datokarama Palu, kalian adalah orang-orang pilihan yang selalu ada dibalik layar, membersamai dalam perjuangan dan selalu mau saya repotkan, terima kasih semoga sama-sama dilancarkan sampai akhir perjuangan.
11. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah 2 khususnya yang turut serta membantu dan memotivasi penulis hingga selesainya penyusunan
12. Sahabat saya Agnes Chantyka Mantiri, Dilla Radja, Susanti Hunta, Nurhidayah Isa terima kasih selalu menemani, memberi motivasi dan semangat luar biasa kepada penulis hingga saat ini. Sudah menjadi sahabat yang sangat baik bahkan seperti saudara yang tidak pernah meninggalkan penulis sendirian, serta selalu mendengar keluh kesah penulis selama ini.

13. Kepada Iqbaal Dhiafakhri Ramadhan terima kasih sudah hadir menjadi penyemangat dan motivator, serta menjadi teman tumbuh penulis sejak Sekolah Dasar hingga sekarang penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan quotes penyemangatnya “semua lulus pada waktunya masing-masing jadi *just do your best*, dan semangat terus”.
14. Dan yang terakhir kepada diri saya sendiri. Nur Andini, terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri di titik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan dan belum berhasil, namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah untuk mencoba. Terima kasih karena tidak menyerah sesulit apapun proses penyusunan Skripsi ini dan telah menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dirayakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun berada, apapun kurang lebihmu mari merayakan sendiri. Semoga langkah kebaikan terus berada padamu dan semoga Allah SWT selalu meridhoi setiap perbuatanmu dan selalu dalam lindungan-Nya, Aamiin.
- Barakallahu fiikum.

Palu , 13 Januari 2025 M

13 Rajab, 1446 H

**Penyusun**

**Nur Andini**

**NIM.19.5.15.0052**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
1. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
2. Manfaat penelitian .....	5
3. Penegasan Istilah.....	6
D. Garis-Garis Besar Isi .....	7

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kajian Teori.....	13
1. Teori Analisis Pembiayaan.....	13
2. Konsep Kredit.....	28
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	31
4. Bank Tabungan Negara (BTN).....	34
C. Kerangka Pemikiran.....	37

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Pendekatan dan Desain Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian .....	39
C. Kehadiran Peneliti.....	40
D. Data dan Sumber Data .....	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. Teknik Analisis Data.....	43
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	44

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	46
1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara .....	46
2. Sejarah Bank Tabungan Negara Kota Palu .....	48
3. Visi dan Misi.....	49
4. Struktur Organisasi.....	50
B. Profil Produk KPR Subsidi.....	51
1. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	51
2. Dokumen Pengajuan KPR Subsidi .....	52
3. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	52
C. Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan KPR .....	53
1. <i>Character</i> .....	56
2. <i>Capital</i> .....	58
3. <i>Capacity</i> .....	59
4. <i>Collacteral</i> .....	60

5. <i>Condition of Economy</i> .....	61
D. Kendala dan Solusi Dalam Menganalisis Pemberian KPR Subsdi .....	62

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	66
B. Saran.....	67
C. Implikasi Penelitian.....	68

## **DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	33
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KC Palu .....	45
Gambar 4.2 Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	48
Gambar 4.3 Profil Produk KPR Subsidi .....	49

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Formulir Pengajuan Judul
- Lampiran 2 : SK Pembimbing Lampiran
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 4 : Wawancara
- Lampiran 5 : Riwayat Hidup

## ABSTRAK

**Nama Penulis** : Nur Andini  
**NIM** : 19.5.15.0052  
**Judul Skripsi** : Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian  
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)  
Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank  
Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu

---

Penelitian ini berjudul Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu. Rumusan masalah dari penelitian ini yakni 1) Bagaimana tahapan dalam pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi oleh Bank BTN KC Palu. 2) Bagaimana pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan prinsip 5 C. 3) Bagaimana kendala dan solusi dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan prinsip 5 C. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tahapan dalam pemberian kredit pemilikan rumah subsidi dan mengetahuinya berdasarkan prinsip 5C juga untuk mengetahui kendala dan solusi dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan prinsip 5C.

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan Kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Analisis mengenai pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada nasabah di Bank Tabungan Negara (BTN) KC Palu menggunakan prinsip 5C yaitu: *Character*: Dapat dilihat Riwayat Kredit, memiliki sifat bertanggung jawab, Jujur dan Disiplin. *Capacity*: Dilihat Besarnya perkembangan usaha dan melihat Slip gaji yang dimiliki nasabah. *Capital*: Mengetahui Modal yang dimiliki nasabah dengan melakukan *Survey*. *Collateral*: Bank Meminta jaminan berupa Sertifikat Rumah yang dimiliki nasabah. *Condition of Economy*: yaitu Bank melakukan *Survey*, BI Checking, dan memeriksa SLIK, serta wawancara. Hal ini menunjukkan prosedur yang sistematis dalam mengevaluasi kelayakan nasabah.

Data yang dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak bank dan nasabah mencerminkan optimisme BTN KC Palu dalam mencapai target penyaluran KPR subsidi di wilayah tersebut. Masalah yang dihadapi, seperti kredit bermasalah dan kelengkapan dokumen, dapat diatasi dengan solusi yang melibatkan koordinasi dengan calon nasabah dan edukasi mengenai persyaratan pembiayaan. Melalui analisis mendalam terhadap setiap aspek kelayakan nasabah, BTN dapat mengoptimalkan penyaluran KPR subsidi sekaligus meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### ***A. Latar Belakang***

Perbankan merupakan salah satu sektor yang memegang peranan penting dalam perekonomian suatu negara. Peran bank adalah menampung dana masyarakat dan mengelola kelebihan dana untuk digunakan untuk kebutuhan keuangan lain masyarakat luas yang membutuhkan pinjaman. Dengan berkembangnya perekonomian saat ini, perbankan telah muncul sebagai salah satu penggerak terbesar sektor perekonomian negara dengan memberikan kredit kepada masyarakat. Di Indonesia sendiri, perbankan berperan penting dalam memberikan kontribusi kepada masyarakat dalam berbagai bentuk seperti tabungan, giro, deposito, dan pinjaman untuk mendukung pengembangan sektor riil.

Di era seperti ini dimana pertumbuhan penduduk di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat membuat Indonesia menjadi salah satu negara padat di wilayah Asia, Industri perbankan saat ini tumbuh secara signifikan. Menurut data yang tercatat dalam *Worldmeter Elaboration of The Latest United Nation Data* tahun 2024 diketahui bahwa Indonesia memiliki jumlah sebesar 283.487.931 jiwa atau setara dengan 3,51% total penduduk dunia yang mana dengan jumlah sebesar itu di Indonesia menduduki posisi keempat di dunia sebagai negara dengan kepadatan penduduk terbesar di bawah Amerika Serikat dan posisi pertama untuk negara se-Asia Tenggara.<sup>1</sup>

Menurut Haru Koesmahargo selaku Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (BTN) dalam wawancara di *CNBC Indonesia Property Outlook 2022* menjelaskan bahwa kebutuhan akan hunian rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang ada. Dari sisi perbankan, bank BTN sebagai bank yang berfokus pada industri properti telah memberikan kredit untuk pemilikan rumah sebesar Rp 247,83 triliun untuk tahun 2021. Hal tersebut diketahui mengalami kenaikan sebesar 5,66% dibandingkan dengan tahun 2020 yang sebesar Rp 260,11 triliun.

---

<sup>1</sup>Department of Economic and Social Affairs, Countries in the world by population, [www.worldometers.info](http://www.worldometers.info), Akses 23 September 2024

Dengan adanya kesenjangan yang masih besar tersebut bank memanfaatkan peluang untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat luas khususnya masyarakat yang memiliki penghasilan rendah agar impian daam memiliki rumah dapat terwujud. KPR sendiri merupakan sebuah pembiayaan pembelian dari *developer* atau *non developer* untuk membeli rumah baru ataupun rumah lama (*second*), pembelian rumah siap huni (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*), maupun *take over* dari bank lain.<sup>2</sup>

Pembiayaan KPR terbagi menjadi dua macam yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi. Menurut Satria, M. R, dan Setiani, T. bahwa KPR subsidi merupakan sebuah kredit yang diperuntukkan untuk kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan dalam pemberian kredit dari pemerintah ini KPR subsidi memiliki batasan dalam penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Sedangkan untuk KPR non subsidi sendiri ditunjukkan untuk semua kalangan masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah di dalamnya dan untuk penentuan suku bunganya didasarkan dengan dengan kebijakan yang diberikan oleh bank dengan pihak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Bank Tabungan Negara (BTN) telah ditunjuk oleh pemerintah sebagai bank utama dalam penyaluran KPR subsidi. Peran BTN dalam program ini sangat strategis, mengingat pengalaman dan keahlian bank tersebut dalam pembiayaan perumahan sejak didirikan pada tahun 1897. BTN telah menjadi pionir dan pemimpin pasar dalam penyaluran KPR di Indonesia, dengan fokus khusus pada segmen MBR.

Bank Tabungan Negara (BTN) juga menjadi salah satu perbankan yang menawarkan layanan kredit untuk pinjaman kepemilikan rumah (KPR) dan menjadi salah satu distributor produk KPR terbesar di indonesia. Layanan kredit rumah dari bank BTN terbagi menjadi dua yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Kredit Rumah Bersubsidi Bank BTN menjadi program unggulan yang mereka punya

---

<sup>2</sup> Sakina Rakhma Diah Setiawan, BTN Fokus Lakukan Transformasi, btn.co.id, Akses 23 September 2024.

<sup>3</sup> Satria, M.R, dan Setiani, T, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”, (Amwaluna Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, 2018).

karena layanan tersebut merupakan program kepemilikan rumah yang ditentukan oleh KPUPR atau kementerian Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Republik Indonesia dimana program tersebut ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan cicilan bunga rendah atau suku bunga sederhana sebesar 5% per tahun dimana mencakup pembayaran premi asuransi serta pembayaran cicilan paling lama sampai jangka waktu 20 tahun untuk pembiayaan rumah tapak dan rumah susun.<sup>4</sup> Selain itu, masyarakat atau calon nasabah yang akan mengambil pembiayaan layanan KPR subsidi akan diberi kemudahan oleh pemerintah dimana tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) layaknya rumah komersial.

Pemberian pembiayaan KPR subsidi oleh BTN cabang Palu memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan KPR komersial. Perbedaan ini meliputi suku bunga yang lebih rendah, jangka waktu pinjaman yang lebih panjang, serta persyaratan yang lebih fleksibel. Namun, penyaluran KPR subsidi juga menghadapi tantangan tersendiri khususnya di kota Palu, berdasarkan hasil wawancara awal terdapat beberapa tantangan dari pihak Bank BTN cabang Palu kepada nasabah yang ingin mengambil KPR Subsidi. Yaitu pihak Bank melakukan BI *Checking* terhadap calon nasabah untuk melihat apakah calon nasabah tersebut memiliki kredit bermasalah atau kredit macet sebelumnya, sedang ada dalam cicilan tertentu, sedang memiliki tanggungan dan juga pendapatan yang tidak sesuai dengan persyaratan yang diberikan oleh pihak Bank.<sup>5</sup>

Analisis mendalam terhadap proses pemberian pembiayaan KPR subsidi oleh Bank BTN cabang Palu itu sendiri menjadi penting untuk beberapa alasan. Pertama, untuk mengevaluasi efektivitas program dalam mencapai tujuan pemerataan akses perumahan. Kedua, untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan penyaluran KPR subsidi. Ketiga, untuk merumuskan rekomendasi perbaikan sistem pembiayaan agar lebih efisien dan berkelanjutan.

Selain itu, penelitian ini juga relevan dalam konteks perkembangan ekonomi dan sosial Indonesia. Sektor perumahan memiliki efek multiplier yang signifikan

---

<sup>4</sup> Anugrah Atma Adiguna, Simulasi KPR BTN, Btn.co.id, Akses 24 September 2024.

<sup>5</sup> Aprillia S, AP, Agen Real Estate Bank BTN, Wawancara, 15 Agustus 2024.

terhadap pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, optimalisasi program KPR subsidi dapat memberikan dampak positif yang luas bagi pembangunan nasional.

Dalam era digital dan finansial teknologi yang berkembang pesat, analisis ini juga dapat memberikan wawasan tentang potensi inovasi dalam penyaluran KPR subsidi. Integritas teknologi dan model bisnis baru mungkin dapat meningkatkan efisiensi dan jangkauan program, sekaligus mengurangi resiko kredit. Pada BTN cabang Palu pun tidak jarang menemukan permasalahan seperti pembayaran angsuran yang macet dari nasabah KPR dikarenakan terdapat berbagai alasan seperti BI Checking tidak lolos, menunggak pembayaran angsuran, juga permasalahan pendapatan serta masalah tanggungan.

Berdasarkan dengan penjelasan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik dengan ini penulis mengangkat judul “Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu.”

## ***B. Rumusan Masalah***

1. Bagaimana tahapan dalam pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi oleh Bank BTN KC Palu?
2. Bagaimana pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah berdasarkan prinsip 5 C Oleh Bank BTN KC Palu?
3. Bagaimana kendala dan solusi dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah oleh Bank BTN KC Palu?

## ***C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian***

### **1. Tujuan penelitian**

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui tahapan dalam pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi oleh Bank BTN KC Palu.

- b. Untuk mengetahui pemberian kredit pemilikan rumah berdasarkan prinsip 5 C.
- c. Untuk mengetahui kendala dan solusi dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah oleh Bank BTN KC Palu.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang diberikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **a. Kegunaan Teoritis**

Penelitian yang dilakukan diharapkan mampu menambah wawasan serta pengetahuan mengenai faktor penentu yang menyebabkan pinjaman kredit pemilikan rumah dapat disetujui oleh pihak bank, memberikan informasi mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah dalam melakukan pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi agar pengajuan dana tersebut dapat dicairkan, serta tahapan yang dapat dilakukan calon nasabah dalam mengajukan kredit agar disetujui oleh pihak bank.

### **b. Kegunaan Praktis**

1. Bagi penulis, Penelitian ini diharapkan mampu menjadi sarana dalam mengetahui faktor penentu apa saja yang membuat pengajuan kredit KPR bersubsidi disetujui oleh pihak bank pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu serta mengetahui bagaimana prosedur atau tahapan dalam mengajukan kredit pemilikan rumah subsidi.
2. Bagi Fakultas, Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi sebagai masukan dan juga pengembangan materi perbankan. Disamping itu penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan mengenai KPR Subsidi yang ada pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu.
3. Bagi Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu penelitian ini dapat menjadi masukan dalam upaya meningkatkan pelayanan dan juga prosedur atau tahapan dalam pemberian layanan kredit yang ada

di dalam terutama pada layanan kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

#### **D. Penegasan Istilah**

##### 1. Pembiayaan

Pembiayaan Menurut Keynesianisme, sebuah aliran pemikiran ekonomi yang dipopulerkan oleh John Maynard Keynes, menyatakan bahwa pembiayaan adalah proses penggunaan dana untuk memperluas kegiatan ekonomi agar dapat mencapai tingkat pertumbuhan yang tinggi. Pembiayaan ini dapat dilakukan melalui kebijakan fiskal dan moneter yang dilakukan oleh pemerintah<sup>6</sup>. Sedangkan menurut peneliti pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan atau barang, aset, atau jasa tertentu.

##### 2. Prinsip 5C

Menurut ketentuan Undang - undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 2 dikemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian atau dikenal juga dengan *prudential banking* merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktek dunia perbankan di Indonesia. Prinsip 5C merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian, sehingga wajib diterapkan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kebijaksanaan pokok perkreditan, tata cara dan prosedur penilaian kualitas kredit profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan.<sup>7</sup>

##### 3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono memberikan pengertian KPR atau kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan

---

<sup>6</sup> Mica Siar Meiriza, Dewi Larasati Sinaga, Fitri Ulinda Tinambunan, Sarah Lyliya Saragi, Veranita Sitio, “*Teori Ekonomi Keynesian Mengenai Inflasi dan Pengaruhnya Terhadap Ekonomi Modern*”, (INNOVATIFE: Journal Of Sciense Research,2024)

<sup>7</sup> Nasution, Muhammad Ichsan, “*Peranan Penilaian Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan di BTN Syariah Kantor cabang Medan*” (Repository: UIN Sumatera Utara,2018)

oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembanguna rumah atau renovasi rumah.<sup>8</sup> KPR adalah pembelian rumah yang pembayarannya melalui sistem cicil/kredit dibayar secara berangsur-angsur.

#### 4. Perumahan Subsidi

Perumahan subsidi merupakan frase yang terdiri dari dua kata yaitu perumahan dan subsidi. Perumahan berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan didefinisikan yaitu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.<sup>9</sup> Sedangkan subsidi dalam KBBI diartikan dengan bantuan uang dan sebagainya kepada yang kurang mampu, yayasan, perkumpulan dan sebagainya. Sehingga dapat disimpulkan perumahan subsidi adalah Perumahan subsidi adalah rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat berpendapat rendah (MBR).<sup>10</sup> Perumahan subsidi adalah program pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah.

#### ***E. Garis-garis besar isi***

Untuk memudahkan pembahasan Skripsi ini, maka penulisan di bagi kedalam tiga Bab dengan rincian sebagai berikut:

Bab I, berisikan pendahuluan yang merupakan landasan dalam memberikan arahan pada pembahasan-pembahasan berikutnya. Pada bab ini berisikan tentang dasar-dasar pembahasan yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistemtika penulisan yang menjelaskan rangkaian pembahasan dari awal hingga akhir.

---

<sup>8</sup> Joshua B Rombe, Tri Oldy Rotinsulu, Mauna Th. B. Maramis, “Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto Terhadap Penyaluran KPR di Indonesia tahun 2014:Q1-2020:Q4”, (Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi,2021)

<sup>9</sup> Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

<sup>10</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 10.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang terdiri dari dua sub pembahasan yang meliputi penelitian terdahulu dan bagaimana analisis pemberian pembiayaan KPR bagi nasabah perumahan subsidi pada Bank Tabungan Negara KC Palu.

Bab III, merupakan metode penelitian yang memaparkan bagaimana dan di mana penulis melakukan penelitian ini yang memuat tentang jenis penelitian, rancangan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber, teknik pengumpulan data, pengolahan data, pengecekan keabsahan data.

Bab IV hasil dan Pembahasan. Pada bagian ini berisi tentang deskripsi penelitian, hasil dan pembahasan penelitian.

Bab V Penutup. Pada bagian ini berisi tentang kesimpulan dan saran penelitian.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. *Penelitian Terdahulu*

Penelitian terdahulu merupakan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya dan telah diuji hasil kebenarannya berdasarkan metode penelitian yang telah digunakan.<sup>11</sup> Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas kajian tentang pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi penulis dalam penelitian ini. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang dapat digunakan penulis sebagai acuan.

**Tabel 2.1**

**Tabel Penelitian Terdahulu**

<b>Nama Dan Judul Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>	<b>Perbedaan</b>	<b>Persamaan</b>
Dyah Ayu Sekar Sukmaningrum (2023) <b>Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5C Dalam Pembiayaan KPR</b> . <sup>12</sup>	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa proses pencairan pembiayaan membutuhkan prosedur serta persyaratan untuk menghindari pencairan pembiayaan yang bermasalah. Dengan cara calon debitur yang akan mengajukan permohonan mengisi formulir yang disediakan oleh bank, beserta melengkapi syarat-syarat yang ada. Dalam analisa kelayakan nasabah menggunakan metode prinsip 5C dalam pembiayaan KPR, Terdapat beberapa aspek	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada lokasi penelitian	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dan sama-sama meneliti mengenai pemberian pembiayaan KPR menggunakan prinsip 5C pada nasabah bank.

<sup>11</sup> Alby Anggito dan Johan Setiawan, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi: CV Jejak Publisher, 2018), 7.

<sup>12</sup> Dyah Ayu Sekar Sukmaningrum, "Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5C Dalam Pembiayaan KPR", *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial*, Vol 6, No.2, (2023) 32-42.

	<p>yang perlu di evaluasi, yaitu karakter nasabah, kapasitas nasabah, collacteral atau jaminan yang diajukan sebagai bentuk keamanan untuk pembiayaan KPR, kondisi ekonomiyang dapat mempengaruhi kelayakan pembiayaan, dan modal atau kapital nasabah yang tersedia untuk pembelian rumah. Dengan memperhatikan dan mengatasi setiap aspek prinsip 5C secara komprehensif, nasabah dapat meningkatkan kelayakan serta memperoleh pembiayaan KPR.</p>		
<p>Weny Djuarni, Rita Ratnasari (2022) <b>Implementasi Prinsip 5C dalam menentukan kelayakan pemberian kredit pada nasabah.</b><sup>13</sup></p>	<p>Dari penelitian ini disimpulkan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Kerta Raharja dalam tahap melakukan proses implementasi prinsip 5C dalam pemberian Kredit Multiguna telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang ditetapkan, perkembangan <i>Non Performing Loan (NPL)</i> di PT BPR Kerta Raharja Cabang Banjarn bulan januari sampai dengan oktober 2021 menunjukkan kurang dari 5%. Dengan adanya oplementasi prinsip 5C. Maka pihak PT Bank Perkreditan Rakyat Kerta Raharja Cabang Banjaran</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada lokasi penelitian.</p>	<p>Penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama meneliti mengenai pemberian pembiayaan KPR pada nasabah bank menggunakan metode prinsip 5C.</p>

<sup>13</sup> Wenny Djuarni, Rita Ratnasari “Implementasi Prinsip 5C Dalam Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah”,*AR-RIHLAH: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, Vol 02, No.02, (2023) 99-113.

	lebih efektif dalam menjaga dan mengamankan kredit sebelum memberikan kredit pada nasabah.		
Nanik Eprianti (2019) <b>Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (NPF).</b> <sup>14</sup>	Hasil analisis perbankan yang ingin menekankan <i>NPF</i> harus memperhatikan prinsip 5C dan menganalisa kredit harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas. Selain itu terdapat pilar yang mendukung analisa seperti tiga pilar kelayakan yang menjadi dasar utama dari analisa kelayakan pemberian kredit meliputi: 1) Kredibilitas manajemen. 2) Kemampuan membayar kembali pembiayaan. 3) Agunan dan 5 (Lima) regulator dalam mengurangi risiko kredit diantaranya: 1) Otoritas Pemberian Pinjaman, 2) Calon Nasabah, 3) Proses penilaian diterapkan sesuai ketentuan prinsip proses pembiayaan, 4) Harga Kredit, 5) Penentuan Maturitas Jatuh Tempo dilakukan untuk meringankan calon nasabah mengembalikan pinjaman ke bank.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada lokasi penelitian dan lebih mengacu pada tingkat <i>Non Performing Financing</i> (NPF)	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dan sama-sama meneliti mengenai pemberian pembiayaan menggunakan prinsip 5C pada nasabah bank.
Dina Febriana (2022) <b>Analisis Sistem dan Prosedur</b>	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa unsur system Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dan

<sup>14</sup>Nanik Eprianti, "Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat *Non Performing Financing* (NPF)", *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol 3, No.02, (2019) 252-266

<p><b>Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu</b> <sup>15</sup></p>	<p>Subsidi pada Bank Tabunga Negara cabang palu terdiri dari fungsi yang terkait, Dokumen yang digunakan. Catatan akuntansi yang digunakan, terdapat kendala dan solusi dalam pemberian KPR yaitu pemberkasan, Wawancara, dan survey yang mana dalam kendala tersebut memiliki solusi dari masing-masing kendala tersebut yaitu: dalam melakukan pemberkasan harus menyertakan slip dan buku tabungan, dan jika melskuksn wawancara harus menjawab dengan jujur agar mendapatkan respon yang baik dari pihak bank , sementara dalam melakukan survey pihak bank turun langsung untuk melakukan survey tempat usaha tempat bekerja</p>	<p>sebelumnya yaitu terletak pada lokasi penelitian dan tidak menggunakan prinsip 5C.</p>	<p>sama-sama meneliti mengenai pemberian pembiayaan KPR pada nasabah Bank.</p>
<p>Wenny Djuarni, Windi Arini Pondiaty (2023) <b>Analisi Prinsip 5 Dalam Pemberian Kredit Guna Bhakti Untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada Bank BJB Kantor Cabang Pembantu Banjaran.</b><sup>16</sup></p>	<p>Hasil dari penelitian ini menunjukkan proses implementasi prinsip 5C dalam pemberian Kredit Guna Bhakti di BJB KCP Banjaran telah dilakukan sesuai dengan prinsip yang diterapkan. Dengan tingkat koletibilitas di kategori lancar, membuktikan bahwa prinsip 5C dengan kredit</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada lokasi.</p>	<p>Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dan sama-sama meneliti mengenai pemberian pembiayaan kredit menggunakan prinsip 5C pada nasabah Bank</p>

<sup>15</sup> Dina Febrina., “Analisis sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BTN Syariah Cabang Palu,” *repository uindatokarama* (2022).

<sup>16</sup> Wenny Djuarni, Windi Arini Pondianty, “Analisis Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Guna Bhakti Untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada Bank BJB Kantor Cabang Pembantu Nasabah”, *AR-RIHLAH: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, Vol 03, No.02, (2023) 101-104.

	bermasalah memiliki hubungan yang erat.		
--	---	--	--

## **B. Kajian Teori**

### **1. Teori Analisis Pembiayaan: Teori Kredit 5C**

#### *a. Pengertian Analisis pembiayaan*

Menurut Rivai dan Arifin, Analisis pembiayaan atau disebut juga dengan penilaian pembiayaan merupakan serangkaian penilaian yang dilakukan oleh *Account Officer* atau bahkan dapat pula dilakukan oleh *Committee* (tim) yang ditugaskan untuk melakukan analisis. *Account Officer* dituntut agar memiliki keahlian serta keterampilan baik teknis maupun operasional, dan juga memiliki pengetahuan yang bersifat teoritis. *Account Officer* yang baik telah terbiasa dengan berbagai barang yang lazim digunakan untuk menganalisis, mengetahui cara-cara keuangan, manajemen, hukum dan teknis, serta mempunyai wawasan yang luas mengenai prinsip-prinsip pembiayaan.<sup>17</sup>

Analisis merupakan suatu kegiatan yang memuat beberapa kegiatan seperti mengurai, membedakan, menyusun sesuatu untuk mengklasifikasikan dan mengelompokkannya Menurut kriteria tertentu, kemudian dicari kaitanya dan ditafsirkan maknanya. Analisis dapat juga diartikan sebagai kemampuan memecahkan atau menguraikan suatu materi atau informasi menjadi komponen-komponen yang lebih kecil sehingga mudah di pahami.<sup>18</sup> Sedangkan pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan 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 kedua pihak.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan dan Ekonomi Global: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010)

<sup>18</sup> Eriyanto, *Analisis isi Pengantar Metodologi untuk Penelitian Ilmu Komunikasi dan Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 4-5.

<sup>19</sup> Rahmat Ilyas, "Analisis Sistem Pembiayaan Pada Perbankan Syariah," *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah* 06, No.4.

### *b. Tujuan Pembiayaan*

Secara umum tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu: tujuan pembiayaan makro, dan tujuan pembiayaan mikro.<sup>20</sup> Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

1. Memperkuat ekonomi, yaitu dengan menyediakan dana bagi mereka yang tidak memiliki akses keuangan.

2. Dana yang tersedia untuk ekspansi bisnis. Pendanaan tambahan inidapat diperoleh dari pembiayaan. Dana pihak surplus ditransfer ke pihak yang kekeurangan dana.

3. Meningkatkan produktivitas dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk meningkatkan produktivitasnya.

Sedangkan tujuan pembiayaan yang bersifat mikro adalah:

1.) Memaksimalkan keuntungan.

2.) Mengurangi modal risiko perusahaan yang tidak mencukupi.

3.) Penggunaan sumber daya keuangan.

4.) Sisa dana disalurkan dari yang memiliki dana yang lebih banyak kepada yang memiliki dana lebih sedikit.

### *c. Tahapan Pembiayaan*

Proses pembiayaan dilakukan dengan tahapan proses pembiayaan pertama inisiasi yaitu proses awal penentuan karakter calon nasabah yang diinginkan pihak bank.

#### 1. Solitisasi

Dimana proses ini pihak bank mencari calon nasabah sesuai kriteria yang diinginkan. Proses ini dilakukan dengan cara menentukan siapa nasabah yang dituju dan bisnis apa yang akan dilakukan.

#### 2. Evaluasi Nasabah

Proses ini dilakukan dengan cara pengumpulan data dan penilaian pada calon nasabah yang memberikan pembiayaan pada kunjungan pada nasabah yang memberikan pembiayaan pada kunjungan pada nasabah dan laporan kunjungan

---

<sup>20</sup> Muhammad, Lembaga-lembaga keuangan umat kontemporer (Yogyakarta: UII Press,2002),22

nasabah. Data yang diminta itu legalitas data nasabah, surat permohonan yang ditulis nasabah, data jaminan, data keuangan nasabah, dan proyek yang tengah dijalankan nasabah.<sup>21</sup>

### 3. Approval

Proses ini merupakan lanjutan dari evaluasi nasabah yaitu dengan mempresentasikan hasil pembiayaan yang akan ditentukan pembiayaan mana yang akan diterima maka akan langsung menandatangani surat perjanjian dan yang akan ditolak oleh pihak bank akan langsung dikembalikan Kembali.

#### *d. Analisis Kelayakan Pembiayaan*

Bank melakukan analisis keuangan untuk mengidentifikasi kemungkinan *default* pelanggan sebelum terjadi. Analisis adalah salah satu faktor terpenting yang dipertimbangkan oleh bank saat menentukan apakah akan menerima atau menolak aplikasi pembiayaan. Analisis menyeluruh mengarah pada keputusan terbaik. Pemeriksaan kredit adalah salah satu elemen yang dapat dipertimbangkan oleh bank sebagai tolak ukur saat menentukan apakah aplikasi pembiayaan nasabah layak atau tidak.<sup>22</sup>

Dalam industri perbankan ini disebut kredit macet, situasi dimana nasabah tidak membayar kembali pinjaman bank tepat waktu. Pada kenyataannya, analisis kredit dilakukan untuk menghilangkan potensi pelanggaran perjanjian, seperti yang terlihat dari hukum perdata. Bank mendasarkan kredit yang diberikan kepada konsumen pada kepercayaan, sehingga memberikan kepercayaan nasabah. Namun, dapat menjadi tantangan untuk menentukan dengan pasti apakah pemohon hipotek adalah individu yang dapat diandalkan. Banyak bahaya yang terkait dengan pemberian kredit dapat mengakibatkan gagal bayar, merusak kredit seseorang.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Fifi Hayrani Siregar, Henny Andriyani Wirananda, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan)," *Management Studies and Entrepreneurship Jorunal*, 04 (1), 2023.

<sup>22</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Kencana, 2011)

<sup>23</sup> Sudiarto, Kurniawan, UI Haq, H, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram*, *Unizar Law Review*, 3(2)

#### d. Teori 5C

##### 1.) Pengertian Prinsip 5C

Prinsip 5C sering disebut dengan *Prudential Principle*. Istilah *prudent* itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana. Namun, dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian. Oleh karena itu, di Indonesia muncul istilah pengawasan bank asas kehati-hatian atau manajemen bank berdasarkan asas kehati-hatian. Selanjutnya istilah *prudent* atau asas kehati-hatian tersebut digunakan secara meluas dan dalam konteks yang berbeda-beda.

Prinsip 5C dalam dunia perbankan memiliki peranan sangat penting dalam pemberian pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah. Dengan adanya penilaian serta studi kelayakan dalam suatu usaha dapat diketahui sampai seberapa jauh gagasan utama yang akan dilaksanakan mampu menutupi segala kewajiban-kewajibannya serta prospek di masa yang akan datang.<sup>24</sup>

Asas *Prudential Banking* dalam konteks perbankan merupakan asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usaha dengan cara tidak merugikan bank dan mitra usaha dengan tetap memperhatikan kesehatan dari bank itu sendiri. Bank yang sehat merupakan bank yang mampu untuk menerapkan asas perkreditan yang sehat dengan berpedoman pada prinsip 5C dalam hal menilai kredit atau pembiayaan. Prinsip 5C yang dipakai bank syariah harus memiliki kejelasan dalam hal prosedur, pedoman dan kebijakan pembiayaan agar dapat menentukan kualitas pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah.<sup>25</sup>

##### 2.) 5C

Prinsip 5C adalah kriteria yang umum digunakan oleh lembaga keuangan, termasuk bank, dalam menganalisis *kelayakan* pemberian pembiayaan atau kredit kepada calon nasabah. Prinsip ini membantu menilai risiko dan kemampuan calon nasabah dalam mengembalikan pembiayaan. Sebelum membuat keputusan

---

<sup>24</sup> Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisnos, edisi revisi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 4.

<sup>25</sup> Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama, 2004, hal 21.

mengenai aplikasi pembiayaan calon nasabah, beberapa pedoman dasar harus diikuti dalam menentukan kelayakan antara lain <sup>26</sup>:

#### 1. Sifat Nasabah/Karakter (*Character*)

Jelaskan sifat atau karakter pembeli. Untuk menentukan apakah sifat atau karakter nasabah pemohon kredit membenarkan kredit yang diterimanya, analisis ini melihat sifat atau karakter mereka. Kepribadian mengungkapkan kesiapan nasabah melakukan pembayaran walau keadaan yang menantang. Tetapi, jika konsumen tidak melakukan pembayaran, mereka secara alami akan berusaha untuk menunda melakukannya karena berbagai alasan. Melalui observasi, pengalaman, review resume nasabah, atau sebagai konsekuensi dari wawancara nasabah, karakter yang dianggap berakar pada masa lalu nasabah. Bank harus menggunakan berbagai metode untuk menilai karakter calon nasabah, antara lain:

a). Memeriksa BI Dengan menggunakan BI Checking yaitu mengakses informasi calon nasabah melalui website yang disediakan oleh Bank Indonesia. Bank dapat melakukan riset terhadap calon konsumen. Bank dapat menggunakan BI Checking untuk memahami nasabahnya dengan baik, termasuk kaliber pendanaan bagi calon nasabah jika sudah menjadi debitur lain.

b). Informasi luar Nasabah yang akan mengambil pembiayaan terlebih dahulu akan dilakukan pengecekan ke bank lain perihal pinjaman. Apakah nasabah sudah pernah mengambil pinjaman pada bank lain atau tidak. Dalam hal ini, metode yang paling efisien adalah dengan meneliti calon nasabah melalui pihak lain yang mengenal mereka. Misalnya, bertanya kepada tetangga, rekan kerja, atasan langsung, dan mitra bisnis untuk mendapatkan wawasan tentang kepribadian nasabah potensial. Karakter adalah pertimbangan penting ketika menilai nasabah potensial.

Konsep karakter dalam Islam dikenal sebagai akhlak, yang merupakan aspek penting, Akhlak merujuk pada sifat yang tertanam dalam jiwa seseorang, yang

---

<sup>26</sup> Amiruddin, "Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada kantor BPRS Investama mega bakti Makassar", *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan Dan Perbankan Syariah: jurnal Ekonomi, keuangan, Dan Perbankan*, 2.

mendorongnya untuk melakukan perbuatan tanpa memerlukan pemikiran dan pertimbangan terlebih dahulu.

Dalil tentang karakter yaitu pada QS Al-Qalam ayat 4 berbunyi:

وَإِنَّكَ لَعَلَىٰ خُلُقٍ عَظِيمٍ

Terjemahan-Nya: "Dan sesungguhnya engkau (Muhammad) benar-benar berbudi pekerti yang agung" (QS A-Qalam:4)<sup>27</sup>

Dalam tafsir Ibnu Katsir mengatakan bahwa Rasulullah SAW adalah sosok yang selalu mengamalkan isi Al-Qur'an. Apapun yang diperintahkan di dalam kitab suci pasti dikerjakan. Sebaliknya, semua yang dilarang dalam Al-Qur'an akan ditinggalkan.<sup>28</sup>

Adapun hadis tentang karakter yaitu:

(1). "Sesungguhnya aku diutus untuk menyempurnakan akhlak yang mulia" (HR. Ahmad)

Arti dan makna hadis ini yaitu hadis ini secara jelas menunjukkan bahwa salah satu misi utama Nabi Muhammad SAW adalah untuk menyempurnakan akhlak manusia. Beliau diutus ke dunia untuk membawa ajaran-ajaran yang dapat memperbaiki dan meninggikan budi pekerti manusia. Akhlak yang mulia menjadi fondasi utama dalam membangun masyarakat yang baik dan harmonis, dengan akhlak yang baik manusia dapat hidup berdampingan dengan damai, saling menghormati, dan tolong-menolong.<sup>29</sup>

Karakter dalam Islam merupakan fondasi penting dalam membentuk pribadi muslim yang sempurna (insan kamil). Pembentukan karakter memerlukan proses panjang dan konsisten, didukung oleh lingkungan yang kondusif serta komitmen untuk terus memperbaiki diri.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bekasi Cipta Bagus Segara, 2005)

<sup>28</sup> Muhammad Nasib Ar-Rifa'i dalam Ringkasan Ibnu Katsir, *Kemudahan dari Allah*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2012), 289

<sup>29</sup> Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

<sup>30</sup> *Ibid.*

## 2. Kapasitas Keuangan Nasabah (*Capacity*)

Analisis ini menentukan kemampuan nasabah untuk membayar utangnya selama perjanjian. Hal ini memperhatikan pendapatan langsung untuk pembiayaan komersial atau produktif serta pembiayaan perusahaan untuk pembiayaan konsumen. Sangat penting untuk menilai kemampuan ini untuk menghindari kerugian. Dokumen- dokumen yang dimiliki konsumen dapat digunakan untuk mengukur tingkat kemampuannya. Prespek keuangan nasabah dapat dipastikan dengan beberapa metode, yaitu:

- a). Memeriksa Laporan Keuangan Laporan arus kas dalam laporan keuangan akan mengungkapkan dari mana uang itu berasal. Analisis arus kas keseluruhan memberi kemampuan untuk menilai prospek keuangan dengan membandingkan sumber pendanaan yang dikumpulkan dan bagaimana uang itu digunakan.
- b). Pendapatan Gaji dan Pengecekan Akun Rekening Langkah selanjutnya adalah meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dari calon nasabah yang bekerja, serta bukti bahwa mereka telah membuka rekening tabungan setidaknya selama itu. Mengenai sumber dan tujuan penggunaan dana dari calon nasabah, dengan syarat data tersebut didukung dengan salinan rekening tabungan selama tiga bulan terakhir. Mengamati Lokasi Usaha Calon Nasabah Hal tersebut bertujuan dalam menilai bisnis calon nasabah melalui observasi langsung.

Dalam Islam, konsep kondisi keuangan dikenal dengan istilah "muamalah maliyah" atau transaksi keuangan, Islam memiliki beberapa prinsip dasar terkait pengelolaan dan kondisi keuangan yaitu Halal dan Tayyib, Larangan Riba, Zakat, Infaq dan Sedekah.

Beberapa dalil dan konsep penting mengenai kondisi keuangan dalam Islam:

- (1). QS Al-Baqarah ayat 275 adalah ayat yang sangat penting terkait dengan larangan riba. Berikut adalah ayat dan penjelasannya:

لَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ  
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ  
 فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahan-Nya: "Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya."<sup>31</sup>

Tafsir dari ayat ini yaitu: Orang-orang yang memakan riba yakni melakukan transaksi riba dengan mengambil atau menerima kelebihan di atas modal dari orang yang butuh dengan mengeksploitasi atau memanfaatkan kebutuhannya, tidak dapat berdiri, yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Mereka hidup dalam kegelisahan; tidak tenteram jiwanya, selalu bingung, dan berada dalam ketidakpastian, sebab pikiran dan hati mereka selalu tertuju pada materi dan penambahannya. Itu yang akan mereka alami di dunia, sedangkan di akhirat mereka akan dibangkitkan dari kubur dalam keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang akan mereka tuju dan akan mendapat azab yang pedih.

Yang demikian itu karena mereka berkata dengan bodohnya bahwa jual beli sama dengan riba dengan logika bahwa keduanya sama-sama menghasilkan keuntungan. Mereka beranggapan seper-ti itu, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Substansi keduanya berbeda, sebab jual beli menguntungkan kedua belah pihak (pembeli dan penjual), sedangkan riba sangat merugikan salah satu pihak. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, setelah sebelumnya dia melakukan transaksi riba, lalu dia berhenti dan tidak melakukannya lagi, maka apa yang telah diperolehnya dahulu sebelum datang

---

<sup>31</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

larangan menjadi miliknya, yakni riba yang sudah diambil atau diterima sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan, dan urusannya kembali kepada Allah. Barang siapa mengulangi transaksi riba setelah peringatan itu datang maka mereka itu penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya untuk selama-lamanya.<sup>32</sup>

(2). Pentingnya Mencari Rezeki yang Halal Rasulullah SAW bersabda: "Mencari rezeki yang halal adalah kewajiban setelah kewajiban (ibadah)." (HR. Thabrani).

Hadis ini secara jelas menunjukkan bahwa mencari rezeki yang halal merupakan kewajiban bagi setiap muslim setelah menunaikan kewajiban ibadah yang fardhu seperti shalat, puasa, dan lainnya. Dengan kata lain, mencari nafkah bukanlah semata-mata untuk memenuhi kebutuhan duniawi, tetapi juga merupakan bagian dari ibadah kepada Allah SWT.<sup>33</sup>

### 3. Modal (*Capital*)

Awal nasabah diperlukan dikarenakan bank tidak selalu memberikan jumlah pinjaman penuh. Dengan adanya modal, diharapkan nasabah akan memiliki rasa memiliki dan terinspirasi untuk melakukan upaya ekstra untuk mengembangkan bisnisnya dan dapat melunasi pembiayaannya. Bank menggunakan berbagai metode untuk menilai modal, termasuk:

a.) Laporan keuangan calon nasabah perusahaan dengan cadangan modal yang relatif besar mungkin menghadapi berbagai risiko. Analisis rasio merupakan salah satu alat yang dapat digunakan bank untuk menentukan modal suatu perusahaan. Ketika korporasi adalah nasabah yang potensial, maka studi rasio ini dilakukan.

---

<sup>32</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

<sup>33</sup> *Ibid*

b.) Uang muka Deposit dibayar di muka untuk mendapatkan pembiayaan. Pertimbangan tersebut harus diimbangi dengan tujuan yang jelas, seperti pendanaan real estat/perumahan.

. Konsep kemampuan manajemen dalam Islam memiliki beberapa aspek penting yang berakar pada ajaran dan nilai-nilai Islam. Konsep kemampuan manajemen atau kapasitas dalam Islam dapat dipahami melalui beberapa prinsip dan ajaran utama yaitu

(1). Amanah (Kepercayaan) Islam menekankan pentingnya amanah dalam mengelola sumber daya dan tanggung jawab. Seorang manajer Muslim diharapkan untuk menjalankan tugasnya dengan penuh integritas dan kejujuran.

(2). Ihsan (Keunggulan): Konsep ihsan mendorong umat Muslim untuk melakukan yang terbaik dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam manajemen. Ini berarti terus meningkatkan kemampuan dan kapasitas diri.

(3). Ilmu (Pengetahuan): Islam sangat menghargai ilmu pengetahuan. Seorang manajer Muslim didorong untuk terus belajar dan mengembangkan keterampilan manajemennya.

Adapun dalil Al-Quran terkait modal dalam pembiayaan syariah yaitu Q.S An-nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan-Nya:

“Wahai orang-orang yang beriman Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>34</sup>

Menurut Ibnu Kathir menjelaskan bahwa ayat ini secara tegas melarang umat Islam untuk melakukan tindakan yang merugikan harta dan jiwa orang lain, seperti

---

<sup>34</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

larangan memakan harta secara bathil ini berarti kita ddilarang keras untuk mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak halal, seperti mencuri, menipu, atau merampas.

Dalil Hadits: Rasulullah SAW bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).

Korelasi pada hadis ini secara konsepsi berada pada konteks keberkahaan, konsep keberkahaan ini dapat dianalogikan sebagai konsep antaradin yaitu sama-sama ridho. Jika keduanya sama-sama ridho maka keberkahan akan ada didalamnya, tidak ada unsur keterpaksaan dalam akad mudharabah.<sup>35</sup>

#### 4. Agunan (*Collateral*)

Pembayaran kedua berasal dari agunan. Hal ini menunjukkan bahwa calon nasabah diberikan jaminan atas pembiayaan yang diminta. Penyaluran dana berisiko kecil dijamin dengan jaminan pascapenjualan yang indah. Penjualan agunan yang ditawarkan kepada bank harus dipertimbangkan selama analisis agunan karena merupakan komponen yang sangat penting. Minat pasar terhadap jaminan yang diberikan oleh calon nasabah harus diketahui oleh bank syariah. Agunan dari nasabah mudah untuk diperdagangkan ketika ada minat luas di pasaran. Lebih jelasnya, berikut ini cara MAST (Manajemen, Aset, Survival, dan Tujuan) diketahui memperhitungkan agunan:

a). *Marketability*, jenis agunan yang diambil bank harus berupa agunan dengan harga menarik yang terus meningkat dari waktu ke waktu.

b). Nilainya dapat dipastikan, yaitu agunan yang diberikan oleh nasabah harus memiliki nilai pasti di pasaran.

---

<sup>35</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

c). Stabilitas nilai, yaitu agunan yang diberikan nasabah mengandung nilai yang stabil sehingga jika agunan tersebut dilelang, hasilnya cukup untuk membayar kewajiban debitur.

d). *Transferability*, jenis agunan mudah dipindahkan tangankan ke orang lain.

konsep agunan atau jaminan dalam Islam dikenal dengan istilah "rahn". Berikut adalah penjelasan singkat tentang agunan dalam konsep Islam, Rahn adalah menjadikan suatu barang yang memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan atas utang, sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang atau mengambil sebagian manfaat barang tersebut. Dasar hukum: Rahn diperbolehkan dalam Islam berdasarkan Al-Quran (Surah Al-Baqarah ayat 283) dan Hadits.

Bunyi ayatnya:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ  
الَّذِي أُوْتِيَ مَأْمَنَةً وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا  
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Terjemahan-Nya:

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikan, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>36</sup>

Tafsir ringkas dari Kementrian Agama RI tentang suarah Al- Baqarah ayat 283 yaitu tuntunan pada ayat yang lalu mudah dilaksanakan jika seseorang tidak sedang dalam perjalanan. Jika kamu dalam perjalanan dan melakukan transaksi keuangan tidak secara tuna, sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis yang

---

<sup>36</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

dapat menulis utang piutang sebagaimana mestinya, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang oleh yang berpiutang atau meminjamkan. Tetapi menyimpan barang sebagai jaminan atau menggadaikan tidak harus dilakukan jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain. Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya, utang atau apa pun yang dia terima, dan hendaklah dia yang menerima amanat tersebut bertakwa kepada Allah, tuhan pemelihara-Nya. Dan wahai para saksi, janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, yakni jangan mengurangi, melebihkan, atau tidak menyampaikan sama sekali, baik yang diketahui oleh pemilik hak maupun yang tidak diketahuinya, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor, karena bergelimang dosa. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan, sekecil apa pun itu, yang nyata maupun yang tersembunyi, yang dilakukan oleh anggota badan maupun hati. Allah mengetahui itu semua dan akan meminta pertanggungjawaban manusia, sebab kekuasaan-Nya meliputi seluruh jagat raya.

Milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi, dan dialah yang mengatur dan mengelola semua itu. Jika kamu nyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu sembunyikan, niscaya Allah memperhitungkannya tentang perbuatan itu bagimu, dan akan memberikan balasan yang setimpal. Dia mengampuni siapa yang dia kehendaki sesuai dengan sikap dan kehendak hamba-Nya, yaitu yang menyesali perbuatannya, bertekad untuk tidak mengulangi dan memohon ampunan, atau dia akan mengampuni walau tanpa permohonan ampunan dan mengazab siapa yang dia kehendaki sesuai sikap hamba-Nya yang selalu melakukan dosa dan maksiat. Pilihan berada di tangan manusia. Siapa yang mau diampuni, maka lakukanlah apa yang ditetapkan Allah guna meraih ampun-an-Nya, dan siapa yang hendak berada dalam siksa, maka silakan langgar ketentuan-Nya. Allah mahakuasa atas segala sesuatu.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

Dalil Hadis:

(1). Dari Aisyah RA: “Rasulullah pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menggadaikan baju besinya.” (HR. Bukhari dan Muslim)

Hadis ini mengandung beberapa makna penting yaitu hadis menunjukkan bahwa Nabi Muhammad SAW adalah manusia biasa yang memiliki kebutuhan hidup seperti manusia lainnya. Beliau tidak hidup dalam kemewahan bahkan pernah mengalami kesulitan ekonomi. Hadis ini menjadi bagian bagi semua, bahwa dalam menghadapi kesulitan hidup, kita harus tetap sabar dan berusaha mencari solusi, Nabi SAW bertransaksi dengan seorang yahudi, menunjukkan bahwa islam mengajarkan perlakuan yang adil terhadap semua orang, tanpa memandang agama atau suku.<sup>38</sup>

##### 5. Situasi Ekonomi Nasabah (*Condition of Economic*)

Saat mengevaluasi pinjaman, penting untuk mempertimbangkan kondisi ekonomi yang ada dan yang diproyeksikan untuk masing-masing industri. Kelayakan pinjaman pembiayaan untuk sektor-sektor tertentu akan dievaluasi, terutama mengingat iklim ekonomi saat ini. Misalnya, pasar untuk kondisi produksi pabrik tertentu sedang booming (jenuh). Akibatnya, industri menerima kredit lebih sedikit secara keseluruhan. Faktor lingkungan, seperti keamanan dan situasi sosial penduduk, juga harus dipertimbangkan. Konsep kondisi ekonomi dalam islam meliputi penilaian kondisi ekonomi dan pasar harus mempertimbangkan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, memastikan bahwa usaha yang dibiayai tidak terlibat dalam aktivitas yang dilarang dalam islam seperti riba, gharar (ketidakpastian berlebihan), maysir (perjudian).

Adapun dalil mengenai situasi kondisi ekonomi nasabah dalam pemberian KPR menurut islam yaitu terdapat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

---

<sup>38</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

اَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۗ  
 وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۗ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ...

Terjemahan-Nya:

“Hai orang-orang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya...”

Tafsir dari ayat ini yaitu Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu pembayaran yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya untuk melindungi hak masing-masing dan untuk menghindari perselisihan. Dan hendaklah seorang yang bertugas sebagai penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, jujur, dan adil, sesuai ketentuan Allah dan peraturan perundangan yang berlaku dalam masyarakat. Kepada para penulis diingatkan agar janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagai tanda syukur, sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya kemampuan membaca dan menulis, maka hendaklah dia menuliskan sesuai dengan pengakuan dan pernyataan pihak yang berutang dan disetujui oleh pihak yang mengutang.

Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan apa yang telah disepakati untuk ditulis, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan Pemelihara-nya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripada utang-nya, baik yang berkaitan dengan kadar utang, waktu, cara pembayaran, dan lain-lain yang dicakup oleh kesepakatan. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, tidak pandai mengurus harta karena suatu dan lain sebab, atau lemah keadaannya, seperti sakit atau sangat tua, atau tidak mampu mendiktekan sendiri karena bisu atau tidak mengetahui bahasa yang digunakan, atau boleh jadi malu, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar dan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

Dalil Hadis:

a). “Allah senantiasa menolong hambanya-Nya selama hamba tersebut menolong saudaranya.” (HR. Muslim)

Hadis ini mengandung makna yang sangat dalam yaitu pentingnya menekankan sifat tolong menolong, janji Allah SWT akan memberikan pertolongan kepada hamba-Nya yang suka menolong orang lain, dan kasih sayang sesama muslim yang mengajarkan kita unyuk saling menyayangi dan membantu sesama muslim.<sup>40</sup>

Dalam proses pemberian kredit ada hal yang harus dijadikan sebagai prinsip dasar sebagai pedoman dalam pertimbangan dan pengambilan keputusan persetujuan permohonan kredit oleh pemberi kredit dan penerima kredit.

## 2. Konsep Kredit

### a. Pengertian Kredit

Kredit dalam Bahasa latin “*credere*” berarti percaya atau *to believe* atau *trust*. Menurut Andrianto arti dari kata tersebut menyatakan bahwa kredit mengandung unsur kepercayaan dari bank kepada klien untuk menggunakan kredit dengan baik. Dari pernyataan tersebut mengandung makna lain bahwa harus adanya kepercayaan yang timbul dari pemberi kredit dengan penerima kredit bahwa penerima akan mengembalikan pinjamannya dalam jangka waktu yang sudah disepakati antara kedua belah pihak<sup>41</sup>.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 1 ayat 11 menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipesamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan

---

<sup>40</sup> Departemen Agama, Al-Qur`an dan Terjemahnya, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2005).

<sup>41</sup> Andrianto, *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, Jawa Timur: Qiara Media, 2020.

pemberian bunga. Dari beberapa penjabaran yang dijelaskan mengenai kredit dapat diketahui jika kredit merupakan sebuah fasilitas yang diberikan oleh pihak bank kepada calon nasabahnya dalam bentuk uang sesuai dengan persyaratan dan jangka waktu yang telah diputuskan sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>42</sup>

#### b. *Unsur-Unsur Kredit*

Sesuai dengan penjabaran mengenai kredit disebutkan bahwa peminjam kredit memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana pinjamannya sesuai dengan kesepakatan bersama. Agar pihak yang memberikan pinjamannya percaya bahwa peminjam akan mengembalikan tepat waktu, maka dibutuhkan sebuah kepercayaan diantara kedua belah pihak. Kepercayaan termasuk sebagai salah satu unsur dari kredit, adapun unsur-unsur lain yang terdapat didalamnya antara lain:<sup>43</sup>

##### 1). Waktu

Jangka waktu antara jenjang waktu pemberian kredit dengan masa pengembalian.

##### 2). Kepercayaan (*Trust*)

Keyakinan antara pihak pemberi kredit dengan penerima kredit bahwa peminjam akan mengembalikan pinjamannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

##### 3). Risiko (*Degree of Risk*)

Tingkat adanya risiko yang akan dihadapi antara pemberi kredit dengan penerima kredit mengenai lamanya waktu atas pengembalian pinjaman kredit. Apabila waktu pengembalian kredit yang diberikan semakin lama maka tingkat risiko yang akan terjadi juga semakin tinggi.

##### 4). Persetujuan dan Perjanjian

Menyatakan persetujuan yang terjadi diantara debitur dengan kreditur didasarkan bukti perjanjian.

#### c. *Jenis-Jenis Kredit*

---

<sup>42</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 1 ayat 11

<sup>43</sup> Andrianto, *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, (Jawa Timur: Qiara Media, 2020).

Jenis-jenis kredit didalam undang-undang tidak dijelaskan secara terperinci namun menurut Mendari & Widayati, diklasifikasikan sebagai berikut:<sup>44</sup>

1). Kredit menurut sifat penggunaannya

Kredit ini digunakan kreditur untuk keperluannya diantaranya: 1) Kredit Konsumtif Kredit, yaitu kredit yang diberikan bank kepada kreditur untuk keperluan pembelian barang barang konsumsi yang dibutuhkan. 2) Kredit Produktif, kredit yang ditujukan untuk keperluan produksi yang mana utility uang dan barangakan meningkat.

2). Kredit menurut keperluannya

Kredit menurut keperluannya diklasifikasikan sebagai berikut:

(1). Kredit investasi, diberikan untuk keperluan penanaman modal untuk penambahan barang, modal serta fasilitas lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut.

(2). Kredit eksploitasi, yang diberikan nasabah untuk menutup keperluan biaya eksploitasi perusahaan secara luas baik untuk pembelian bahanbahan baku, bahan penolong, atau bahan lainnya yang berhubungan dengan produksi.

(3). Kredit perdagangan. Digunakan untuk keperluan perdagangan seperti pemindahan barang dari suatu tempat ke tempat lainnya sehingga dapat membawa peningkatan keuntungan perusahaan.

3). Kredit menurut jangka waktu:

a) Kredit jangka pendek, yang jangka waktu selama-lamanya dalam kredit ini yaitu satu tahun.

b). Kredit jangka menengah. Kredit yang diberikan bank kepada calon nasabah dengan jangka waktu sampai dengan 3 tahun. Kredit ini biasanya digunakan untuk modal kerja, kebutuhan investasi, dan kebutuhan konsumtif.

c). Kredit jangka panjang. Kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada calon nasabah dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit ini

---

<sup>44</sup> Winda Elo Mendari dan Ratna Widayati, "Upaya Penanganan Kredit Bermasalah Pada Bank Nagari Cabang Utama Padang," *OSF Preprints ewm65, Center for Open Science* (2019).

biasanya berupa investasi pembelian gedung, pengadaan mesin dan peralatan, pembangunan proyek dan lain sebagainya yang memiliki nominal besar.

4). Kredit menurut pemakaiannya digolongkan menjadi:

- a) Kredit dengan uang muka. Penarikan kredit sekaligus dalam arti kata maksimum kredit pada waktu penarikan pertama sepenuhnya.
- b) Kredit rekening koran. Dalam hal ini kreditur menerima seluruh kreditnya dalam bentuk rekening koran dan diberikan blangko cek. Nasabah bebas melakukan penarikan kreditnya sesuai dengan yang dibutuhkan sampai batas maksimum kredit yang ditetapkan sedangkan nominal rekening koran diisi menurut besarnya kredit yang ditarik.

5). Kredit menurut jaminannya dibedakan menjadi dua jenis, yaitu: 1) Kredit tanpa jaminan yang diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan. Dalam dunia perbankan Indonesia kredit jenis ini jarang digunakan karena memiliki risiko yang besar bagi pihak bank. 2) Kredit dengan jaminan, yang diberikan kepada setiap nasabah yang sanggup menyediakan suatu benda tertentu atau surat berharga yang dapat digunakan sebagai jaminan atau agunan.

### **3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

#### *a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*

Kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank kepada para nasabah untuk mendapatkan pelayanan dan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Untuk mengendalikan resiko kredit seringkali bank menetapkan sejumlah kondisi yang berkaitan dengan pinjaman atau kredit yang diberikan. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Jopie Jusuf, *Analisis Kredit untuk Credit (Account) Officer*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), 199.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.<sup>46</sup>

Jopie Jusuf mengutip dari pendapat Irham Fahmi dan Yovi Lavianti Hadi, bahwa secara bahasa kredit adalah: “Kredit berasal dari bahasa latin, yaitu credere yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau credo yang berarti saya percaya.” Oleh karena itu dasar dari kegiatan pemberian kredit dari yang memberikan kredit kepada yang menerima kredit adalah kepercayaan. Transaksi kredit timbul karena adanya pihak yang meminjam sejumlah uang atau sesuatu yang dipersamakan dengan itu, di mana pihak peminjam wajib melunasi hutangnya atau rekeningnya tersebut pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.<sup>47</sup>

Disamping itu kredit juga timbul akibat adanya transaksi jual beli, dimana pembayarannya ditanggihkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Sedangkan menurut Rivai mendefinisikan Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari suatu pihak (kreditor /atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang/*borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Kredit juga merupakan 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.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), 25.

<sup>47</sup> Irham Fahmi, Yovi Lavianti Hadi, *Pengantar Manajemen Perkreditan*. (Bandung: Alfabeta, 2010), 179.

<sup>48</sup> Muzakkar, *Analisis Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pendapatan Bunga Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*. Cabang Makassar, Jurnal Riset Edisi III Vol 2, No. 006 (2016), 83

### b. Pengertian KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi yaitu kredit yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau merenovasi rumah. Bentuk subsidi ini diatur secara berbeda oleh pemerintah sehingga tidak semua orang yang mengajukan pinjaman berhak untuk memanfaatkan fasilitas ini.

KPR Subsidi adalah skema pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau menengah ke bawah dengan menggunakan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan bunga rendah dan pembayaran yang mudah. Masyarakat berpendapatan rendah dan menengah dapat mengajukan KPR bersubsidi dari bank terpercaya pemerintah. Karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi sebenarnya merupakan skema pemerintah KEMENPERA yang bertujuan untuk mendapatkan rumah impian yang lebih baik bagi masyarakat menengah ke bawah.<sup>49</sup>

Peruntukkan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah ini sistemnya yaitu kredit subsidi yang sudah mendapat keringanan dari pemerintah. Dengan adanya hal ini diharapkan dapat membantu masyarakat untuk mencapai kesejahteraannya yakni dengan memiliki rumah sendiri.

KPR Subsidi merupakan program pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Agar memenuhi syarat untuk pembiayaan KPR bersubsidi, pemohon harus memenuhi persyaratan tertentu dan mengikuti langkahlangkah tertentu (Rahman, 2019).<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Dewi Hilmiyatus syansiah 1 Hayatul Millah, "Efektivitas Program Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank KCP Syariah Probolinggo," *Jurnal Kewarganegaraan* 6, No.2 (2022) 46.

<sup>50</sup> Rahman T, "Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru", UIN Suska Riau (2019).

Menurut pasal 28 H UUD 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) (1). Setiap orang berhak atas kehidupan yang seimbang, tempat tinggal yang nyaman dan sehat, dan akses terhadap perawatan medis (Ridwan et al., 2021).<sup>51</sup>

Jauh sebelum UUD 1945 diamandemen, pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia (KPR) No. B-49/MK/I/1974 telah menetapkan skema KPR tambahan, yang biasa dikenal dengan KPR. Bank Tabungan Negara (BTN), adalah yang pertama mengembangkan pembiayaan KPR. (Ridwan et al., 2021).<sup>52</sup>

#### **4. Bank Tabungan Negara (BTN)**

PT. Bank Tabungan Negara Tbk atau biasa dikenal dengan Bank BTN ini merupakan salah satu perusahaan BUMN yang bergerak di bidang jasa keuangan. Bank Tabungan Negara sebagai bank milik Negara ini ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau dikenal dengan Bank BTN merupakan salah satu lembaga keuangan yang juga turut menyalurkan dana dalam bentuk kredit. Bank BTN memiliki sejarah yang sangat panjang di industri perbankan di Indonesia. Bank BTN telah berdiri sejak tahun 1897 dengan nama Postpaarbank. Di era kemerdekaan, tepatnya tahun 1950, Pemerintah Republik Indonesia mengubah nama Postpaarbank menjadi Bank Tabungan Pos dan kemudian berganti nama lagi menjadi Bank Tabungan Negara pada 1963.

Pada tahun 1974, Perseroan ditunjuk Pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi golongan masyarakat menengah ke bawah, sejalan dengan program Pemerintah yang tengah menggalakkan program perumahan untuk rakyat. Perseroan mencatatkan saham perdana pada 17 Desember 2009 di Bursa Efek Indonesia, dan menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset melalui pencatatan transaksi Kontrak Investasi Kolektif – Efek Beragun Aset (KIK-EBA). Sebagai Bank yang

---

<sup>51</sup> Ridwan M, Rahmatunnisa F.E, Salmah Azzahra S, Listiani T, Agustine T”, Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon”, *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2. No. 1,(2021)

<sup>52</sup> ibid

fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman, Keinginan ini ditunjukkan dengan konsistensi selama lebih dari enam dekade, dalam menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan, terutama melalui KPR, baik KPR Subsidi untuk segmen menengah ke bawah maupun KPR Non Subsidi untuk segmen menengah ke atas. Sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan juga sukses meningkatkan posisinya menjadi peringkat ke-7 bank terbesar di Indonesia dari segi aset serta

Perseroan bercita-cita menjadi *the world class company* dengan tujuan memberikan hasil terbaik kepada para pemangku kepentingan. Perseroan senantiasa konsisten dalam menekankan fokusnya sebagai pemimpin pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yaitu KPR dan Perbankan Konsumer, Perumahan dan Perbankan Komersil, serta Perbankan Syariah. Setiap bidang menjalankan bisnis lewat pembiayaan, pendanaan serta jasa yang terkait dengan ruang lingkupnya.<sup>53</sup>

#### a. Macam-Macam KPR pada Bank BTN

Macam-macam produk KPR yang ada pada PT Bank Tabungan Negara diantaranya sebagai berikut:<sup>54</sup>

##### 1. KPR BTN BP2BT

KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BPABT) merupakan jenis KPR yang bekerja sama antara pihak bank dengan Kementerian PUPR yang diberikan secara subsidi kepada masyarakat untuk rumah tapak dan rumah swadaya.

##### 2. KPR BTN Subsidi

Program unggulan bank BTN yang diberikan Kementerian PUPR ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun.

---

<sup>53</sup> <http://www.btn.co.id>

<sup>54</sup> Suci Anggraini, "Analisis Pengajuan dan Persetujuan KPR Bersubsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang (KC) Magelang", Universitas Tidar, (2021).

### 3. KPR BTN Mikro

Produk yang berguna untuk kemudahan pembelian lahan atau rumah, merenovasi ataupun membangun rumah secara bertahap.

### 4. KPR BTN Platinum

KPR ini untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer untuk pembelian rumah bekas (second), rumah siap jadi (ready stock), atau rumah yang belum jadi (indent), maupun take over dari bank lain.

### 5. Kredit Pemilikan Apartemen

Untuk keperluan pembelian apartemen dari developer ataupun non developer untuk apartemen jadi (ready stock), apartemen baru atau bekas, serta take over dari bank lain.

### 6. Kredit Agunan Rumah (KAR) BTN

Kredit jenis ini digunakan untuk memfasilitasi kredit dari bank BTN untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan agunan tempat tinggal, apartemen, ruko ataupun rukan.

### 7. Kredit Bangunan Rumah BTN

Kredit ini digunakan oleh nasabah yang ingin mendirikan rumahnya sendiri di atas tanah pribadi.

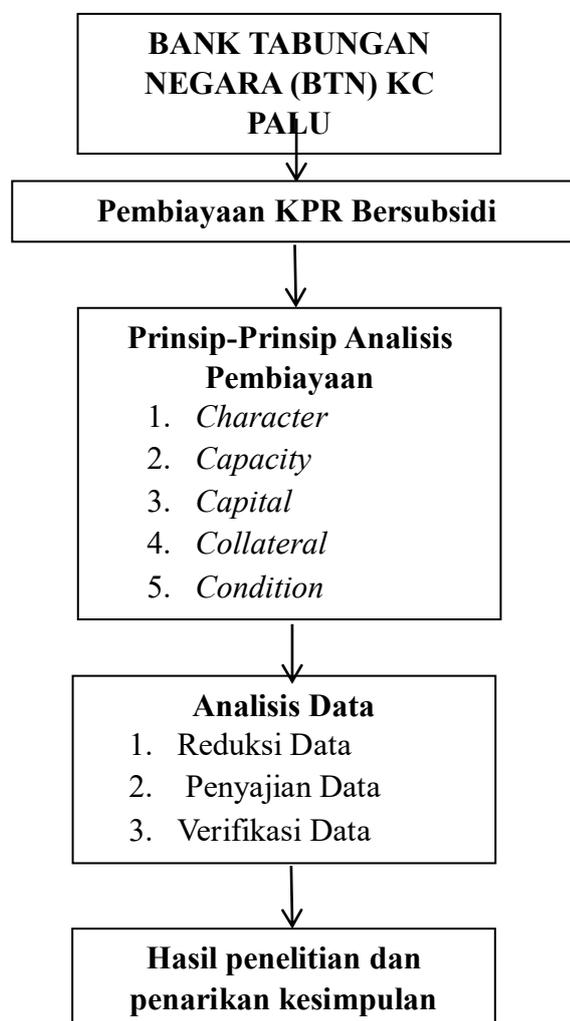
### 8. Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko) BTN

Kredit ini diperuntukkan untuk pembelian ruko, rukan, ataupun kios.

## ***C. Kerangka Pikir***

Berdasarkan teori yang telah diuraikan sebelumnya serta dengan penelitian terdahulu, maka perlu kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berpikir**



### BAB III

## METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Desain Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu penulis berada langsung di lapangan atau lokasi penelitian berusaha untuk mencari dan mendapatkan data-data mengenai objek kajian penelitian dan kemudian berusaha menjawab rumusan masalah penelitian berdasarkan data-data yang diperoleh, dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk narasi.<sup>55</sup>

Terkait dengan penelitian kualitatif, Lexy J. Moleong mengemukakan bahwa “metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati”.<sup>56</sup> Jadi pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu secara utuh (*holistic*). Rosady Ruslan menambahkan bahwa “penelitian kualitatif diharapkan mampu menghasilkan suatu uraian mendalam tentang ucapan, tulisan dan tingkah laku yang dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat, organisasi tertentu dalam suatu konteks *setting* tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh komprehensif dan *holistik*.”<sup>57</sup>

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data berupa hasil keterangan informan melalui wawancara yang dikuatkan dengan data uraian hasil pengamatan (observasi) peneliti terhadap masalah yang diteliti. Hal tersebut sejalan dengan karakteristik penelitian kualitatif sebagaimana diuraikan oleh Sugiono berikut:<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 100.

<sup>56</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002), 210

<sup>57</sup> Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 213.

1. Naturalistik, yaitu memiliki latar aktual sebagai sumber langsung data dan penelitian merupakan instrumen kunci
2. Data deskriptif, yaitu data yang dikumpulkan lebih mengambil bentuk kata-kata atau gambar dari pada angka-angka,
3. Berurusan dengan proses, yaitu lebih berkonsentrasi pada proses dari pada hasil atau produk
4. Induktif, yaitu cenderung menganalisis data secara induktif (khusus ke umum),
5. Makna, yaitu penelitian kualitatif sangat mempedulikan makna-makna dari hasil data-data penelitian yang diperoleh.

Adapun alasan penulis menggunakan penelitian kualitatif karena metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden, selain itu metode kualitatif juga lebih cocok digunakan penulis pada judul ini dikarenakan. Penulis harus berada di lokasi penelitian untuk mewawancarai responden atau narasumber secara langsung agar memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

## **B. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu, Sulawesi Tengah. Penulis memilih lokasi tersebut sebagai lokasi penelitian dengan alasan karena Bank Tabungan Negara (BTN) telah ditunjuk oleh pemerintah sebagai bank utama dalam penyaluran KPR subsidi. Peran BTN dalam program ini sangat strategis, mengingat pengalaman dan keahlian bank tersebut dalam pembiayaan perumahan sejak didirikan pada tahun 1897. Disamping itu, penulis melakukan penelitian sesuai dengan kebutuhan rencana penyusunan proposal, dan penulis juga sangat berharap untuk memperoleh nilai tambahan dalam melakukan penelitian ini dan sebagai langkah awal bentuk pengabdian dan aplikasi keilmuan selama melakukan studi.

Adapun waktu penelitian yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini, diperkirakan kurang lebih tiga bulan, maka penulis akan dipermudah dalam

berbagai hal, termasuk dalam memperoleh data-data yang terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

### **C. Kehadiran Peneliti**

Proses penelitian kualitatif, menghendaki kehadiran peneliti dilokasi penelitian mutlak adanya, sebagai upaya mendapatkan dan mengumpulkan data yang akurat. Karena dalam sebuah penelitian kedudukan peneliti merupakan perencana, instrumen utama, pengumpul data, penganalisis data sampai pada akhirnya peneliti adalah sebagai orang yang melaporkan hasil penelitian, dalam hal ini peneliti sebagai instrumen utama dimaksudkan sebagai pengumpul data.

Kehadiran peneliti dilapangan sangatlah penting, karena dalam penelitian studi kualitatif, data-data penelitian diperoleh dari orang lain (informan). Oleh karena itu, peneliti harus hadir dilokasi penelitian untuk memperoleh data tersebut. Sebelum penelitian ini dilakukan terlebih dahulu penulis meminta izin kepada pimpinan bank, dengan memperlihatkan surat izin penelitian dari Kampus Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu yang ditujukan kepada karyawan bank. Surat tersebut berisikan permohonan izin bagi penulis untuk mengadakan penelitian pada karyawan bank, dengan demikian kehadiran penulis dapat diketahui oleh pihak karyawan bank mengenai strategi layanan uang elektronik sehingga memudahkan penulis dalam mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

### **D. Data dan Sumber Data**

Data merupakan suatu hal yang sangat diperlukan demi kelengkapan dalam penyusunan proposal, karena data penelitian adalah sumber utama memperoleh gambaran dari permasalahan yang diteliti. Data penelitian dapat dibedakan menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder, hal tersebut dapat dilihat pada uraian dibawah ini:

#### **1. Data Primer**

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh penulis secara langsung dengan melakukan observasi terhadap kejadian-kejadian yang ada. Sumber data

penelitian kualitatif disebut informan, yaitu orang yang memberikan informasi pada saat wawancara (*interview*). Menurut Winarno Surakhmad, “data primer adalah data yang diambil dari sumber data primer atau sumber pertama lapangan”.<sup>59</sup> Berdasarkan pendapat tersebut dapat dipahami bahwa data primer merupakan data utama penelitian kualitatif yang memberikan informasi kepada peneliti. Dalam hal ini sumber data primer berasal dari hasil wawancara oleh pihak Bank dan nasabah di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu, Sulawesi Tengah

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui dokumentasi dan catatan-catatan melalui objek penelitian. Menurut Iskandar, bahwa “data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui pengambilan atau pengolahan data yang bersifat studi dokumentasi (analisis dokumen) berupa penelaahnya terhadap dokumen pribadi, resmi kelembagaan, referensi-referensi, literatur laporan dan lain-lain yang memiliki relevansi dengan fokus permasalahan penelitian.<sup>60</sup> Dengan demikian, data sekunder merupakan data pendukung kelengkapan data atau informasi hasil penelitian yang berupa catatan atau *print out* rancangan dan hasil kegiatan yang dilaksanakan oleh informan.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Mengumpulkan data merupakan langkah penting yang harus dilalui oleh penulis sehingga ia dapat menemukan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Hal ini dikarenakan kualitas data ditentukan oleh kualitas alat pengambil data atau alat pengukurnya. Adapun Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian dengan menggunakan panca indera.

Teknik observasi merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan

---

<sup>59</sup> Winarno Surakhmad, *Dasar dan Teknik Research, Pengantar Metodologi Ilmiah* (Bandung: Torsito, 2000), 154.

<sup>60</sup> Skandar, *Metodologi Penelitian Pendidikan dan Sosial*, (Jakarta: Ikapi, 2013), 257.

pengamatan terhadap penelitian yang diteliti. Pengamatan dan pencatatan yang dilakukan terhadap objek ditempat kejadian atau berlangsungnya peristiwa, sehingga observasi berada bersama objek yang diselidiki, dalam hal ini untuk memperoleh data yang akurat, valid dan memadai.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa, observasi memiliki kedudukan penting dalam penelitian kualitatif khususnya bagi penulis. Karena hasil observasi merupakan tambahan data yang sangat berharga untuk menggali informasi mengenai permasalahan yang diteliti. Informasi tersebut berguna bagi penulis sebagai informasi pembanding dari hasil wawancara, sehingga memiliki fungsi saling menguatkan antara informasi observasi dan informasi wawancara.

Posisi penulis dalam kegiatan observasi yang dilaksanakan adalah sebagai observasi partisipan, artinya posisi penulis adalah sebagai pengamat independent dan terlibat langsung dengan apa yang diobservasi. Adapun teknik observasi yang dilakukan penulis sebagai berikut: Pertama, penulis terjun langsung ke lokasi penelitian untuk melakukan pengamatan. Kedua, penulis mencatat objek pengamatan yang sedang terjadi dilokasi penelitian yang berkaitan dengan Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu, Sulawesi Tengah.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang dilakukan peneliti dengan berbagai pihak yang terkait sebagai sumber dari informasi. Adapun pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung sambil berhadapan antara pewawancara dengan narasumber yang diwawancarai sambil menggunakan pedoman wawancara. Yang menjadi narasumber dalam penelitian ini adalah Pimpinan Bank, *Relationship Manager*, dan Nasabah Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KC Palu.

## 3. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan menelaah dokument penting yang menunjang kelengkapan data seperti mencatat data-data penting tentang pemberian pembiayaan KPR pada nasabah di

Bank Tabungan Negara KC Palu. Selain itu, foto-foto yang menunjang juga dibutuhkan oleh penulis guna melengkapi data-data yang yang dibutuhkan.

## F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, menyusun kedalam pola, memilih yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Analisis data dilakukan melalui tiga tahapan yaitu:

### 1. Reduksi Data

Reduksi data yaitu menyeleksi data-data yang relevan dengan pembahasan. Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman, menjelaskan bahwa “reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan, sebagaimana yang kita ketahui reduksi data berlangsung terus menerus secara proyek yang berorientasi kualitatif langsung”.<sup>61</sup> Reduksi data diterapkan pada hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dengan mereduksi kata-kata yang dianggap penulis tidak signifikan bagi penelitian ini, seperti keadaan lokasi observasi dan dokumentasi yang tidak terkait dengan masalah yang diteliti, gurauan dan basa basi informan dan sejenisnya.

### 2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, maka selanjutnya adalah penyajian data yang dimaknai sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan mencermati penyajian data ini, penulis akan lebih mudah memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan.<sup>62</sup> Penyajian data yakni

---

<sup>61</sup> Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analisis, diterjemahkan oleh Tjecep Rohendi Rohili dengan judul Analisis Data Kualitatif: Buku tentang metode-metode baru*, (Jakarta: UI Pres, 2005), 15-16

<sup>62</sup> *Ibid.*

untuk menghindari kesalahan terhadap data-data yang diperoleh dari lapangan penelitian, model-model data yang disajikan dalam bentuk penjelasan atau penilaian kata-kata sehingga data dipahami dengan benar dan jelas.

### 3. Verifikasi Data

Data yang telah direduksi dan disajikan akan menghasilkan kesimpulan yang merupakan awal yang bersifat sementara. Jika pada pengumpulan data tahap berikutnya tetap di dukung dengan bukti-bukti yang valid dan konsisten, maka kesimpulan yang kredibel, dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Penarikan kesimpulan berupa kegiatan interpretasi yang menemukan makna data yang telah disajikan.

## G. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif, keabsahan data atau validitas data tidak diuji dengan menggunakan metode statistic, melainkan dengan analisis kritis kualitatif. Adapun pengecekan keabsahan data diterapkan dengan beberapa metode triangulasi, antara lain:

1. Triangulasi dengan sumber, berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Hal ini dapat dicapai dengan jalan yaitu: (1) membandingkan data hasil wawancara; (2) membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi; (3) membandingkan apa yang orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu; (4) membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintah; (5) membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan. Dalam hal ini penulis memperoleh sumber dengan cara wawancara bersama pihak Bank Tabungan Negara KC Palu dan Nasabah KPR subsidi Bank Tabungan Negara KC Palu.

2. Triangulasi dengan metode, terdapat dua strategi, yaitu: (1) pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian, beberapa teknik pengumpulan data dan (2) pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama. Dalam hal ini penulis menggabungkan metode wawancara, observasi, dan dokumentasi bersama pihak Bank Tabungan Negara KC Palu dan Nasabah KPR subsidi Bank Tabungan Negara KC Palu
3. Triangulasi penyidik, ialah dengan jalan memanfaatkan penelitian atau pengamatan lain untuk pengecekan kembali derajat kepercayaan data, memanfaatkan pengamat lainnya, membantu mengurangi kelencengan dalam pengumpulan data.
4. Triangulasi dengan teori, hal ini dapat diperiksa lagi derajat kepercayaannya dengan satu atau lebih teori dan dinamakan penjelasan banding (*rival explanation*). Dalam hal ini, jika analisis telah menguraikan pola, hubungan, dan menyertakan penjelasan yang muncul dari analisis, maka penting sekali untuk mencari tema atau penjelasan pembandingan atau penyaing. Hal itu dapat dilakukan secara induktif atau secara logika.<sup>63</sup>

Di samping penulis gunakan kriteria dan triangulasi untuk pengecekan keabsahan data di atas, juga penulis melakukan pembahasan melalui diskusi dengan rekan-rekan sejawat. Hal ini digunakan karena merupakan salah satu teknik untuk pengecekan keabsahan data dalam suatu penelitian. Diskusi dengan rekan-rekan sejawat dilakukan untuk mempertahankan agar penulis tetap tegar mempertahankan sikap terbuka dan kejujuran dari data yang dikumpulkan serta membantu penulis untuk tetap konsisten dan fokus terhadap pokok permasalahan yang dibahas.

---

<sup>63</sup> Lexy J. *metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002), 210

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara (BTN)

##### 1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara

PT Bank Tabungan Negara, (Persero) Tbk (Bank BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Kami berkomitmen menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah.

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan post paar bank berkedudukan di Batavia (Jakarta) yang didirikan untuk mendidik masyarakat pada saat itu agar menabung. Melalui post paar bank, masyarakat diperkenalkan lembaga perbaikan secara luas. Meskipun tentu sistem perbankan yang ada pada saat itu tidak sama dan jauh dari sempurna bila dibandingkan dengan saat itu. Sampai akhir 1931, peranan post paar bank dalam penghimpunan dana masyarakat terus menunjukkan adanya peningkatan yang sangat baik. Hal tersebut terbukti dengan semakin banyaknya minat masyarakat pada saat itu untuk menaruh atau menyimpan uangnya di bank. Sampai dengan akhir 1939, Post paar bank berhasil menghimpun dana masyarakat sebesar 5,4 juta rupiah. Sebuah jumlah yang sangat besar pada masa itu.<sup>64</sup>

Prestasi yang dicapai oleh Post paar bank itu sebetulnya sejalan dengan kebijakan sistem desentralisasi yang dilaksanakan pada saat itu. Sejarah keberhasilan Post paar bank akhirnya membawa dampak positif dengan mulai dibukanya empat kantor cabang masing-masing di Makassar, Surabaya, Jakarta, Medan. Dalam perjalanannya, keberhasilan post paar bank dalam menghimpun dana masyarakat pada tahun 1940 kegiatan terhenti karena penyerbuan Jerman yang berdampak terhadap terkurasnya dana yang telah dihimpun Post paar bank secara besar-besaran oleh para nasabahnya. Tidak kurang 11 juta rupiah dana yang terkuras

---

<sup>64</sup> <http://www.bank-btn.co.id> diakses pada tanggal 10 Desember 2024

untuk dibayarkan Post paar bank kepada nasabah dalam waktu eberapa hari saja. Namun, nasib baik masih berada pada Post paar bank, karena hal itu tidak berlangsung lama. Pad tahun 1941, kepercayaan masyarakat sudah mulai pulih kembali yang ditandai dengan mulai banyaknya masyarakat yang menabung uangnya pada Post paar bank. Dalam waktu singkat, pada tahun ang sama telah terkumpul dana masyarakat sebesar 58,8 juta rupiah. Tetapi sejarah belum berhasil mencatat keberhasilan Post paar bank, karena sethu kemudian masuk tentara Jepang ke Indonesia. Operasional Post paar bank lalu dibekukan. Setelah jepang masuk, mereka merubah bentuk pemerintahan dari segala aspek kehidupan masyarakat di Indonesia sesuai dengan kehendak Jepang yang berhasil mengusir Belanda pada saat itu berada di Indosnesia.

Secara resi pada tahun itu jepang telah mengambil alih kekuasaan Belanda di Indonesia dan Post paar bank karya kolonial Belanda dibekukan. Sebagai gantinya pemerintahan Jepang mendirikan Tyokin Kyoku, yangmenpunyai misi tidaklah jauh dengan maksud dan tujuan Post paar bank produk kolonial Belanda yaitu untuk mengajak masyarakat Indonesia untuk gemar menabung. Namun dalam perjalannya, ternyata misi Tyikn Kyoku tidak semulus apa yang dilakukan Post paar bank dalam mnghimpun dana masyarakat melalui tabungan tersebut. Ironisnya, Tyokin Kyoku gagaldalam menjalankan misinya karena masyarakat menganggap bahwa menabung melalui Tyokin Kyoku itu dirasakan adanya paksaan. Sehingga dengan sendirinya masyarakat enggan untuk menabung. Meskipun demikian, Tyokin Kyoku telah berhasilmembuka cabangnya di Yogyakarta.

Setelah kemerdekaan berhasil diraih Indonesia, pada 9 februari 1950 Tyokin Kyoku diubah menjadi Kanto Tabungan Pos oleh oleh pemerintahan RI, yang diperingati sebagai kelahiran Bank BTN. Knator Tabungan Pos berperan penting sangat yaitu sebagai tempat penukara uang Jepang dan Orang Republik Indonesia (ORI).<sup>65</sup> Pada tahu 1963, Kantor Tabungan Pos berganti nama menjadi Bak Tabungan Negara. Dan ditunjuk menjadi satu-satunya institusi yang menyaurkan KPR bagi golongan masyarakat menengah kebawah. Lalu pada tahun 1989, Babk

---

<sup>65</sup> <http://www.bank-btn.co.id> diakses pada tanggal 10 Desember 2024

Tabungan Negara memulai operasi sebagai bank komersial dan menerbitkan obligasi pertama.<sup>66</sup> Pada tanggal 14 februari 2005, BTN mulai beroperasi menjalankan bisnis dengan prinsip syariah yang merupakan Strategic Business Unit (SBU) pada pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya Fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang bunga bank, serta melaksanakan RUPS tahun 2004.

## 2. Sejarah Bank Tabungan Negara Kota Palu

Kantor ini bertempat di Jl. Jendral Sudirman No.2 Besusu Barat Kec. Palu Timur., Kota Palu, Sulawesi Tengah 9411. Melayani berbagai layanan bank BTN kepada nasabahnya seperti simpanan pinjaman bank btn, simpanan bank ptn, pengecekan kurs Bank BTN, pengajuan kredit BTN, transfer dana, setor tunai, penarikan langsung, hingga pembuatan akun rekening. Selain itu, bank BTN juga memiliki banyak produk lain seperti program KPR bank BTN dan layanan internet *Banking* dan *Mobile Banking* untuk mendukung aktivitas nasabah. Informasi lebih lanjut dapat diperoleh melalui kontak call center BTN dan website resmi Bank BTN.

Adapun nilai-nilai budaya kerja perusahaan Bank BTN memiliki 6 *Core Values* AKHLAK yang menjadi pondasi bagi seluruh BTNers (sebutan pegawai Bank BTN) dalam berperilaku dalam mencapai visi bank BTN.<sup>67</sup>

### a. Amanah

Memenuhi janji dan komitmen, bertanggung jawab atas tugas, keputusan dan tindakan yang dilakukan dan berpegang teguh kepada nilai moral dan etika.

### b. Kompeten

Meningkatkan kompetensi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah, membantu orang lain belajar, menyelesaikan tugas dengan kualitas terbaik.

---

<sup>66</sup> *Ibid*

<sup>67</sup> Setiawan Handanil, "Pengaruh Motivasi Manajerial dan Dtriktur Organisasi Terhadap Kinerja Karyawan Dengan Kepuasan Kerja Sebagai Variabel Intervening (Studi pada Bank BTN Kota Palu), *Repository UIN Datokarama Palu*, 2023.

c. Harmonis

Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya, suka menolong orang lain serta membangun lingkungan kerja yang kondusif.

d. Loyal

Menjaga nama baik semua karyawan, pimpinan, BUMN, dan Negara serta rela berkorban untuk mencapai tujuan yang lebih besar, patuh kepada pimpinan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan etika.

e. Adaptif

Cepat menyesuaikan diri untuk menjadi lebih baik, terus-menerus melakukan perbaikan mengikuti perkembangan teknologi dan bertindak proaktif.

f. Kolaboratif

Memberi kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi, terbuka dalam bekerja sama untuk menghasilkan nilai tambah serta menggerakkan berbagai sumber daya untuk tujuan bersama.

### 3. Visi dan Misi

a. Visi

1) Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025

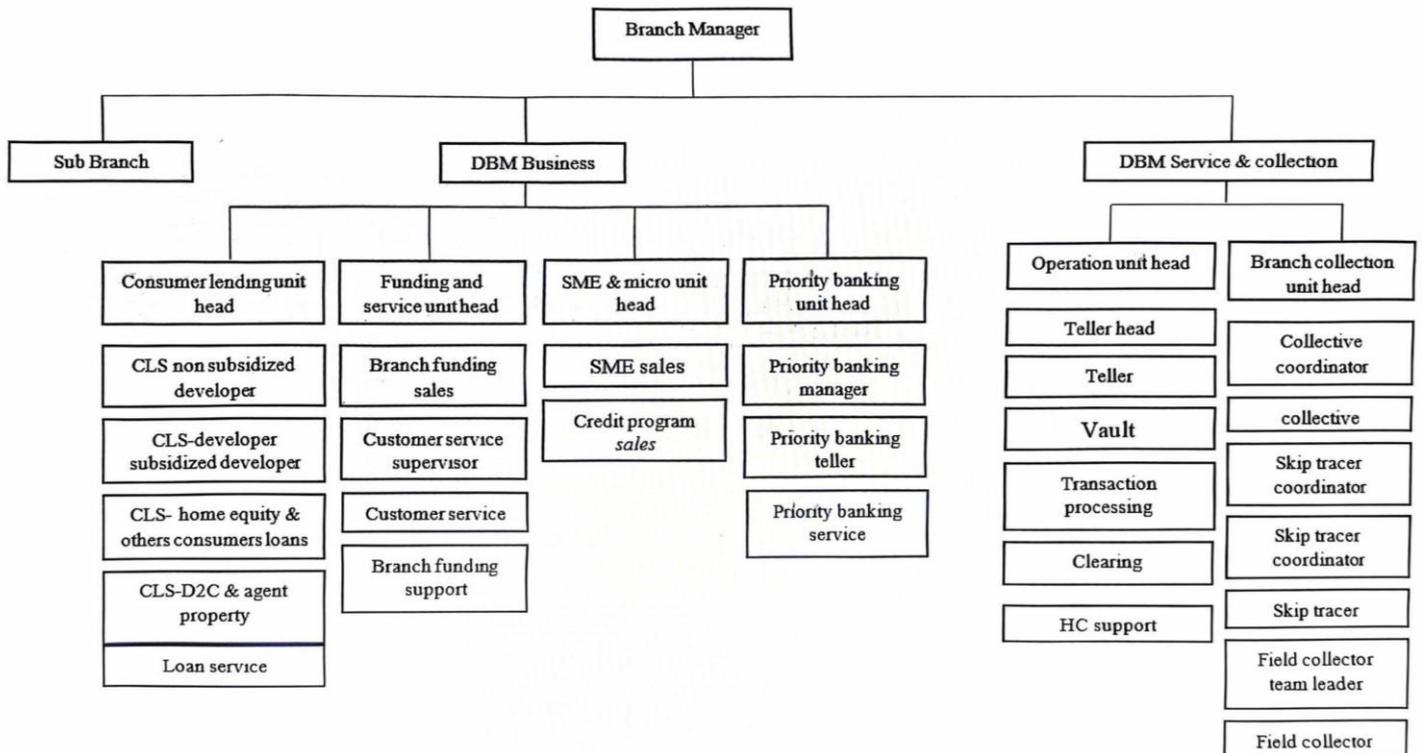
b. Misi

- 1) Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
- 2) Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.
- 3) Menjadi *Home Of Indonesia's Best Talent*.
- 4) Meningkatkan *Shareholder Value* dengan berfokus pada pertumbuhan *Profitabilitas* yang berkelanjutan sebagai perusahaan *Blue Chip* dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
- 5) Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

## 2. Struktur Organisasi Bank BTN KC Kota Palu

Adapun struktur organisasi pada Bank Tabungan Negara KC Palu sebagai berikut.<sup>68</sup>

Gambar 4.1



<sup>68</sup>Ibid

## **B. Profil Produk KPR Subsidi**

Kredit Pemilikan Rumah adalah KPR yang dibuat oleh pihak Bank Tabungan Negara (KPR) dan merupakan salah satu program dari pemerintah yang dijadikan fasilitas dalam pemberian rumah sederhana bagi rakyat yang mempunyai penghasilan rendah dibawah rata-rata. Yang dikenakan subsidi yaitu beban bunga atau uang muka. Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapat dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan bantuan bangun dan dapat memperoleh rumah. Dalam bantuan pembangunan tersebut menteri mempunyai beberapa peraturan yaitu peraturan menteri pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Bantuan Perolehan Rumah Republik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada peraturan menteri tersebut ada beberapa hal yaitu: Kemudahan Bantuan dalam memperoleh rumah, fasilitas likuiditas, pembiayaan perumahan, subsidi bunga kredit perumahan, subsidi bantuan uang muka, pemanfaatan rumah sejahtera, dan pengembalian kemudahan dalam peroleh rumah.<sup>69</sup>

### **1. Tahapan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

#### **a. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Adapun Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdiri dari beberapa hal yaitu:

- 1). Fungsi terkait: *Retail Service Section Head, Loan Service unit, Teller Service, Branch Manager, and Accounting Control.*
- 2). Dokumen yang digunakan: daftar usulan pemohon, surat penolaka, surat penegasan, persetujuan pemberian kredit (spek), surat persetujuan debitur rangkap lima (SPD5) surat perjanjian kredit.

---

<sup>69</sup> Sri Kumala Dewi, Henny Andriyani Wirananda, “ Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan”, (*Management Studies And Entrepreneur Journal* ) Vol 4 (2023) 983-992.

3). Catatan akuntansi yang digunakan: Buku register, sistem layanan informasi keuangan (SLIK), sistem E-Loan.

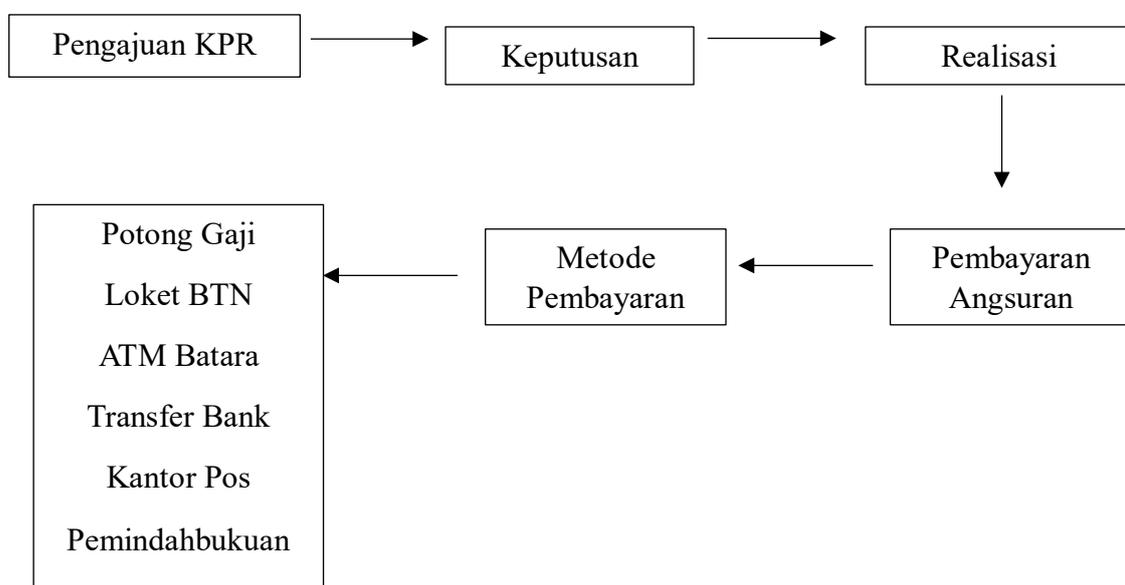
b. Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi pihak calon debitur untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yaitu: Warga Negara Indonesia, memiliki E-KTP, tidak memiliki rumah, belum pernah memperoleh subsidi perolehan berupa pemilikan rumah dari pemerintah, memiliki NPWP, memiliki SPT Tahunan, dan memiliki penghasilan Rp. 4.000.000,00. Serta disertai Dokumen pemohon, Dokumen Penghasilan, Dokumen khusus swasta/pekerja mandiri, Surat pernyataan Debitur, Berita acara serah terima.

c. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Adapun Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdiri dari beberapa hal yaitu calon nasabah mengajukan Prosedur permohonan pengajuan KPR Subsidi, Prosedur keputusan atas permohonan kredit, prosedur realisasi, Prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan, dan Pembayaran angsuran KPR bisa dilakukan dengan 6 cara yaitu: pembayaran angsuran dipotong langsung dengan gaji, pembayaran langsung ke loket BTN, pembayaran melalui ATM Batara, pembayaran dengan transfer, pembayaran melalui kantor pos, dan pembayaran dengan cara pemindahbukuan.

**Gambar 4.2**  
**Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**



Gambar 4.3

**Produk KPR Subsidi Bank Tabungan Negara**



**2. Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Palu**

Pada tahun 2024 PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palu menyatakan optimisme mengenai program penyaluran pembiayaan perumahan KPR subsidi yang menargetkan sebanyak 1.900 unit. Branch Manager Bank BTN Cabang Palu, Sigit Sulistiyo mengatakan bahwa tahun sebelumnya untuk jumlah keseluruhan perumahan subsidi yang dipasarkan sebanyak 2.078 unit atau melampaui realisasi target dari 1.000 lebih unit rumah.<sup>70</sup>

Pak Sigit Sulistiyo selaku Branch Manager Bank Tabungan Negara KC Palu memberikan pernyataan mengenai penyaluran pembiayaan KPR Subsidi yaitu:

“Secara presentase dari total penyaluran KPR subsidi di Sulteng, kami memperoleh lebih dari sekitar 100 persen. Kita prediksi minimal bisa mencapai sebanyak 2.500 unit perumahan”

<sup>70</sup> <https://metrosulawesi.net/berita> “Tahun Ini BTN Palu Pasarkan 1.900 Unit Rumah”, diakses pada 18 Desember 2024.

Target yang dibebankan tahun ini akan terealisasi dengan baik. Namun demikian, pihaknya juga tetap berkomitmen melakukan akselerasi penyaluran KPR subsidi karena melihat antusiasme masyarakat yang ingin memiliki rumah Impiannya, Pak Sigit juga menambahkan pernyataan mengenai hal tersebut yaitu:

“Walaupun tipe subsidi mendominasi penjualan, namun tipe komersil juga kita upayakan dapat terjual dengnga baik sekitar 50-60 unit dalam setahun. Berbeda dengan KPR subsidi yang rata-rata mampu terjual 200 unit perbulan”.

Selain itu angka itu bisa terus akselerasi hingga ke 3.000 unit jika keran penyaluran pembiayaan terus dilakukan. Pasalnya pihak Bank menilai pengembang (*Developer, red*) di Sulteng terus melakukan penawaran promo yang menarik ke konsumen. Pak Sigit juga menambahkan pernyataan mengenai hal tersebut yaitu:

“Hal itu sejalan dengan BTN Palu yang semakin ekspansif mengembangkan lini bisnis. Karena program utama kami adalah ekonomi pasar properti, khususnya di Sulteng. Artinya, Semua sesuai dengan konsep awal.”<sup>71</sup>

Disamping itu, pihak Bank BTN Cabang Palu ingin juga mengakselerasi produk lainnya seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR), Tabungan Deposito/Giro, dan semua instrumen yang dimiliki. Bahkan, sudah menyasar transaksi non tunai lewat mobile banking.

Hal diatas relevan dengan pernyataan yang diberikan oleh ibu Ledy selaku nasabah pembiayaan KPR Subsidi, yang menyatakan bahwa:

“Menurut saya proses pembiayaan KPR subsidi di bank BTN KC Palu tergolong sangat mudah dan cepat, kemudahan yang diberikan Bank BTN pada program pembiayaan KPR ini adalah saya bisa mendapatkan rumah lebih cepat sesuai keinginan saya dan bisa mencicil rumah dalam waktu 15 tahun sesuai dengan kesepakatan dengan pihak bank BTN”.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Sigit Solistiyo, Branch Manager, Wawancara oleh Reporter di Bank Tabungan Negara KC Palu, 2024.

<sup>72</sup> Ledy, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desember 2024.

Ibu Delfiana yang merupakan nasabah Pembiayaan KPR subsidi juga memberikan pernyataan mengenai persyaratan Pembiayaan KPR subsidi yang tidak sulit, yaitu:

“Menurut saya persyaratan yang diminta oleh pihak Bank BTN juga tidak terlalu ribet. Persyaratan yang harus kita penuhi hanya KTP, KK, NPWP, dan mengisi formulir tambahan pengajuan pembiayaan KPR subsidi.”<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil wawancara kedua nasabah Pembiayaan KPR subsidi di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa produk pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara KC Palu menurut nasabah proses pendaftarannya tidak terlalu sulit. Persyaratan yang diminta pihak bank tidak banyak untuk mendapatkan pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara tergolong mudah karena pihak Bank selalu menemani nasabah dalam proses pembiayaan.

Berdasarkan wawancara mengenai prosedur pemberian pembiayaan KPR subsidi pada nasabah di Banj Tabungan Negara KC Palu Pak Abdi R selaku *Loan Service* Bank Tabungan Negara KC Palu memberikan penjelasan, yaitu;

“Sebenarnya kalo prosedur kita biasanya langsung dari Developer atau Agen Properti, jadi kebanyakan itu untuk calon Debitur mereka hubungi dulu Developer, jadi biasanya Debitur dia pilih dulu golongan mana yg dia ambil seperti KPR subsidi kemudian Debitur hubungi Developer atau Agen Properti. Karena kebanyakan calon Nasabah/Debitur langsung ke Developer atau Agen Properti kemudian Developer atau Agen yang membantu melengkapi berkas dan persyaratan nasabah. Jika sudah lengkap baru mereka datang ke BTN untuk di cek layak atau tidaknya berkas dan pesyaratan calon nasabah.”<sup>74</sup>

Berdasarkan pernyataan informan diatas, penulis menyimpulkan bahwa Presedur pemberian pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara KC Palu dari proses awal untuk melakukan analisis kelayakan Nasabah yang ingin mengambil KPR kebanyakan melalui Developer atau Agen Properti terlebih dahulu, kelengkapan berkas dan persyaratan nasabah akan dibantu oleh pihak Developer atau Agen Properti. Setelah berkas dan persyaratan sudah lengkap Calon

---

<sup>73</sup> Delfiani, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desemeber 2024.

<sup>74</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024.

Debitur dan Developer atau Agen Properti datang ke Bank Tabungan Negara untuk melakukan proses analisis kelayakan, proses persetujuan dan proses pencairan. Dalam proses persetujuan dan pencairan, berkas pengajuan calon nasabah harus melalui tahap analisis kelayakan agar tidak terjadi kesalahan pemberian pembiayaan yang dapat merugikan bank. Proses tersebut dimulai dengan memeriksa legalitas berkas pengajuan, yang pada formulir permohonan pembiayaan harus ditandatangani oleh suami-istri atau orang tua sehingga tidak dibenarkan pengajuan pembiayaan tanpa diketahui oleh suami/istri atau orang tua. Jika legalitas berkas telah memenuhi syarat, langkah selanjutnya adalah *survey* lapangan terhadap calon anggota dan keadaan usahanya.

Dalam dunia perbankan pada umumnya menganalisis proses pemberian pembiayaan kepada nasabah dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition*). Meski sudah dipertimbangkan dengan prinsip 5C namun masih sering kali terjadi masalah dalam pembiayaan yaitu terjadinya pembiayaan bermasalah yang diakibatkan dimana nasabah tidak mampu mengembalikan atau melunasi pinjaman sesuai kesepakatan. Prinsip analisis pembiayaan 5C didasarkan pada rumus berikut:<sup>75</sup>

#### 1. *Character*

Artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman. *Character* adalah keadaan watak/sifat dari *customer*, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sejauh mana iktikad/kemauan *customer* untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan harus dilandasi oleh kepercayaan, sedangkan yang mendasari kepercayaan adalah keyakinan bank bahwa peminjam mempunyai etika, karakter, dan kualitas pribadi yang positif dan kooperatif.

---

<sup>75</sup> Veithzal Riva'i, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2008), 348.

Hal diatas sesuai dengan penjelasan Pak Abdi R selaku Loan Service di Bank Tabungan Negara KC Palu, yaitu:

“Tujuan bank melakukan penilaian *Character* adalah untuk menilai karakter seseorang apakah calon nasabah memiliki karakter yang baik atau tidak, karakter yang baik menurut kami sebagai pihak bank yaitu dapat diliat dari riwayat kredit sebelumnya, Bertanggung jawab, Disiplin, dan Jujur. Kalau Debitur memiliki kredit lancar atau menunggak sampai memiliki kredit macet yang tidak bisa dijelaskan kredit macetnya itu karena sebabnya apa. Kemudian kami melihat bagaimana modalnya, bagaimana usahanya, dan juga bagaimana pendapatannya. Karakter calon Debitur juga dapat dilihat dari pengalaman, riwayat hidup, dan juga hasil wawancara yang dilakukan pihak bank dengan calon nasabah yang bersangkutan serta wawancara dengan tetangga di lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah tersebut.”<sup>76</sup>

Hal diatas senada dengan pernyataan yang diberikan oleh salah satu nasabah Pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara KC Palu, yaitu:

“Jadi dalam menilai karakter, Bank melakukan wawancara kepada saya dengan pertanyaan yang meliputi modal usaha saya dan juga pendapatan yang saya miliki, Bank juga melihat apakah saya sebagai calon nasabah memiliki sifat tanggung jawab, jujur dan disiplin sebelum diberikan pembiayaan supaya bank bisa melihat saya konsisten dalam membayar KPR. Selain itu Bank juga bertanya mengenai kredit-kredit yang saya jalani sebelumnya.”<sup>77</sup>

Berdasarkan pernyataan kedua informan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam menilai karakter calon Nasabah Bank melakukan pengecekan riwayat kredit serta melakukan wawancara langsung terhadap calon nasabah, Bank juga melakukan penilaian *Character* calon nasabah dengan melihat sifat bertanggung jawab, jujur dan disiplin sehingga, serta bank melakukan wawancara terhadap tetangga lingkungan calon nasabah sehingga dengan cara tersebut Bank dapat mengetahui karakter calon nasabah tersebut.

---

<sup>76</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024.

<sup>77</sup> Delfiani, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desember 2024

## 2. *Capital*

Artinya besarnya modal yang diperlukan pinjaman. *Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

Pak Abdi R memberikan pernyataan yang relevan dengan penjelasan diatas, yaitu:

“Biasanya kita selain mengumpulkan berkas, kita melakukan survey pekerjaan atau usaha calon Debitur, kalau pekerjaan calon Debitur itu wirausaha pasti kita akan survey usahanya. Kalau Fix Income pekerjaannya itu kita survey ke perusahaannya seperti hubungi bendaharannya dan cek di rekening gaji atau tabungan nasabah tersebut. Faktor penting dalam penilaian *Capital* atau modal biasanya kita menghitung apakah masih cukup setelah dikurangi biaya hidup dan kewajiban lainnya dari gaji yang dimiliki”<sup>78</sup>

Hal diatas senada dengan pernyataan yang di berikan oleh nasabah KPR subsidi mengenai *Capital* di Bank Tabunga Negara KC Palu, yaitu:

“Dalam melakukan penilaian *Capital* (Modal) Kebetulan info dari pihak Marketing itu ada 3 kategori PNS, Karyawan Swasta, dan Wirausaha. Kebetulan saya memiliki usaha, kemudian pihak Bank melakukan pemeriksaan dan survey terhadap usaha yang sedang saya jalani, jadi Bank memeriksa apakah usaha saya adalah usaha milik sendiri atau mungkin ada kerja sama dengan pihak lain.”<sup>79</sup>

Dari pernyataan kedua informan di atas penulis menyimpulkan bahwa dalam menganalisis *Capital* (Modal) calon nasabah Bank perlu mengetahui modal yang dimiliki oleh calon nasabah merupakan modal pribadi atau masih menggunakan modal dari orang lain dengan melakukan survey ke perusahaan atau usaha yang dimiliki calon nasabah. Kemudian penilaian penting dalam menganalisis *Capital* (Modal) bagi bank itu dengan melihat gaji atau pendapatan calon nasabah.

---

<sup>78</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024

<sup>79</sup> Ledy, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desember 2024.

### 3. *Capacity*

Artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil. *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*Ability to Pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

Pak Abdi R selaku Loan Service di Bank Tabungan Negara KC Palu menjelaskan bahwa:

“Dalam menilai *capacity* (Kemampuan nasabah) apakah calon nasabah memiliki kemampuan dalam mengembalikan pinjaman, itu dapat dilihat lagi dari capital (modal) yang dimiliki calon nasabah, ketika nasabah memiliki modal yang cukup maka bank akan memberikan pembiayaan. Selain itu, cara menganalisis *capacity* calon nasabah yaitu dengan memeriksa slip gaji (jika calon nasabah seorang pegawai), dan jika bukan pegawai, bank akan melakukan survey langsung ke lokasi usaha calon nasabah sehingga bisa dinilai langsung bagaimana kondisi usaha apakah berkembang atau kurang berkembang. Karena dalam analisis tersebut dapat dilihat bagaimana calon nasabah dalam mengelola usahanya sehingga bisa dinilai kesanggupannya dalam mengembalikan pembiayaan yang diberikan.”<sup>80</sup>

Salah satu nasabah yang penulis wawancarai juga memberikan pernyataan mengenai penilaian *capacity* yang dilakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara KC Palu, yaitu:

“Dalam menilai kemampuan membayar kredit KPR, Bank melihat seberapa modal yang saya miliki dalam menjalankan usaha dan bagaimana perkembangan usaha saya dengan cara mendatangi langsung ke tempat usaha saya untuk melakukan survey, setelah itu bank akan memutuskan apakah saya layak diberikan pembiayaan atau tidak.”<sup>81</sup>

Berdasarkan pernyataan informan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam analisis *Capacity* (Kemampuan) Seorang calon nasabah dalam

---

<sup>80</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024

<sup>81</sup> Ledy, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desember 2024.

pengembalian pembiayaan. Bank melihat dari besarnya usaha seseorang dan bagaimana perkembangan usahanya dan melihat slip gaji serta biaya hidup sehingga Bank dapat menilai kemampuan seseorang dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan.

#### 4. *Collateral*

Artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. *Collateral* adalah barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial calon nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Pada hakikatnya bentuk *Collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, visa juga *Collateral* yang tidak berwujud, seperti jaminan (*Borgtocht*), *Letter of Guarantee*, *Letter of Comfort*, rekomendasi, dan avalis.

Pak Abdi R selaku *Loan Service* di Bank Tabungan Negara KC Palu memberikan pernyataan mengenai Jaminan, yaitu:

“Ketika bank menilai bahwa jaminan yang diberikan sesuai dengan pembiayaan yang diinginkan calon nasabah sehingga layak untuk di berikan pembiayaan. Ketika *character, capacity, capital, dan collateral* telah diketahui, bank dapat menilai bagaimana kondisi ekonomi calon nasabah, sehingga bank dapat memutuskan apakah calon nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak. Jadi kita disini rumahnya biasanya ada nilai Taksasi bangunan jadi kita sesuaikan nilai taksasi jaminan sampai nilai pinjaman karena biasanya rumah subsidi atau non subsidi sudah ada nilainya masing-masing sudah dilakukan nilai taksasi sebelumnya dari awal pengajuan. Kemudian sebelum memberikan pembiayaan kredit kami mengambil sertifikat rumah calon nasabah, pihak bank cash ke Developer terus Developer kasih sertifikat ke pihak Bank dan nasabah cicilnya ke Bank”<sup>82</sup>

Salah satu nasabah pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara KC Palu memberikan pernyataan mengenai *Collateral* (Jaminan)

“Dalam pembiayaan KPR subsidi ini memiliki jaminan sertifikat rumah yang diberikan pihak Developer kepada Bank, setelah pihak Bank memberikan Cash ke Developer. Setelah itu saya sebagai calon nasabah melakukan pembiayaan

---

<sup>82</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024

kredit kepada pihak Bank, dan nantinya pihak Bank akan memberikan sertifikat rumah kepada saya setelah melunasi kredit tersebut.”<sup>83</sup>

Berdasarkan pernyataan informan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa *Collacteral* (Jaminan) yang diminta oleh Bank salah satunya yaitu sertifikat rumah sampai calon nasabah dapat menyelesaikan kredit dengan jangka waktu tertentu serta bank melihat nilai Taksasi jaminan atau bangunan sesuai dengan tipe rumah yang diambil baik Rumah subsidi maupun Non subsidi oleh calon nasabah untuk diberikan pembiayaan.

##### 5. *Condition of Economy*

Artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak. *Condition of Economy* adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang memungkinkan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.

Dalam hasil wawancara penulis, Pak Abdi R selaku Loan Service memberikan pernyataan mengenai *Condition of Economy*, yaitu:

“Analisis kondisi calon nasabah dilakukan dengan memeriksa SLIK, cek gaji, cek biaya hidupnya, BI Checking, dan jumlah penghasilan. Selain itu biasanya kami oihak bank melihat situasi dan daerah apakah dapat menghambat pembayaran nasabah atau tidak, seperti kondisi usaha calon nasabah di cermati dan di teliti lebih dalam apakah layak untuk dikembangkan karena kondisi perekonomian dapat menghambat usaha yang dijalankan nasabah. Contohnya seperti harga pasar yang sulit diprediksi harganya dapat mengganggu perkembangan usaha nasabah tersebut, hal lainnya seperti perubahan cuaca yang berkepanjangan juga dapat menghambat usaha nasabah apabila calon nasabah memiliki usaha perkebunan.”<sup>84</sup>

Salah satu nasabah memberikan pernyataan serupa mengenai *Condition of Economy*, Yaitu:

“Sama seperti yang lain sebagaimana pihak bank melakukan survey langsung ke lokasi tempat tinggal/usaha kami calon nasabah dan melakukan

---

<sup>83</sup> Delfiani, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desemeber 2024

<sup>84</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024

wawancara mengenai kondisi ekonomi kami seperti apa contohnya biaya hidup dan jumlah penghasilan.”<sup>85</sup>

Berdasarkan pernyataan kedua informan tersebut penulis mengambil kesimpulan bahwa *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) yang dilakukan pihak bank kepada calon nasabah yaitu dengan melakukan survey, melakukan *BI Checking*, memeriksa SLIK, serta melakukan wawancara terhadap calon nasabah mengenai biaya hidup serta jumlah penghasilan yang mereka miliki.

### ***3. Kendala dan Solusi Dalam Menganalisis Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi Pada Nasabah Di Bank Tabungan Negara KC Palu***

Analisis pemberian pembiayaan yang dilakukan setiap Bank pasti memiliki kendala dalam setiap prosesnya. Dalam pemberian pembiayaan, pihak Bank harus melakukan berbagai prosedur untuk memutuskan apakah akan memberi dana kepada nasabah atau tidak. Proses analisis yang dilakukan bank berguna untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah di kemudian hari. Selanjutnya penulis akan menguraikan apa saja yang menjadi kendala serta solusinya dalam menganalisis Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi pada Bank Tabungan Negara KC Palu.

#### **a. Kendala Kredit Calon Nasabah**

Dalam proses pemberian pembiayaan pihak Bank tentunya menganalisis terlebih dahulu, salah satunya dengan melakukan *BI Checking*. Pada saat melakukan *BI Checking* atau pengecekan kredit calon nasabah, sering kali mendapat calon nasabah yang memiliki kredit-kredit di tempat lain, kendala yang

---

<sup>85</sup> Ledy, *Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi*, Wawancara oleh penulis di Perumahan BTN Bukit Baliase Indah, pada tanggal 16 Desember 2024.

terjadi apabila calon nasabah memiliki catatan kredit macet. Solusi yang diberikan pihak bank adalah mengarahkan pada calon nasabah untuk menyelesaikan kredit di tempat tersebut sebelum pihak Bank melanjutkan proses analisis.

Dalam hal ini Pak Abdi R selaku *Loan Service* di Bank Tabungan Negara KC Palu memberikan pernyataan mengenai kendala dan solusi yang di hadapi dalam proses Analisis Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi pada nasabah, yaitu:

“Kendala yang kami hadapi ketika menganalisis pemberian pembiayaan KPR Subsidi yang pertama yaitu calon nasabah masih memiliki pinjaman di tempat lain atau biasanya memiliki kredit di tempat lain, seperti saat melakukan BI Checking atau pengecekan kredit calon nasabah/SLIK OJK. Yang dimana calon nasabah yang memiliki banyak pinjaman kredit di tempat lain. Untuk mengatasi hal ini solusi yang kami berikan adalah mengarahkan kepada calon nasabah untuk menyelesaikan kredit di tempat tersebut sebelum kami melanjutkan analisis, namun kembali lagi pada nasabah apakah masih ingin melanjutkan permohonan pembiayaan atau tidak. Selain itu solusi yang kami berikan izin prinsip yaitu kita izin prinsip pemutusan pejabat-pejabat di Bank Tabungan Negara yang berwenang dengan menyampaikan kendala-kendala yang ada pada nasabah kemudian mereka akan memutuskan apakah pemberian kredit disetujui atau tidak”<sup>86</sup>

Dari hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan pada kendala kredit calon nasabah masih bisa diatasi dengan cara mengarahkan nasabah untuk menlunasi kredit di tempat lain, serta pihak Bank memberikan memberi izin prinsip yaitu pemutusan pejabat-pejabat di Bank Tabungan Negara yang berwenang dengan menyampaikan kendala-kendala yang ada pada nasabah kemudian mereka akan memutuskan apakah pemberian kredit disetujui atau tidak. Namun kembali lagi pada calon nasabah apakah ingin melanjutkan pengambilam pembiayaan atau tidak.

#### **b. Kendala Pendapatan Atau Kemampuan Bayar Nasabah**

Dalam proses pemberian pembiayaan KPR Subsidi pada calon nasabah Bank Tabungan Negara KC Palu, pihak bank melakukan analisis pendapatan

---

<sup>86</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024.

pada calon nasabah. Ada banyak proses analisis yang dilakukan pihak bank dalam pemberian pembiayaan, dimana pihak bank lebih mengutamakan calon nasabah yang memiliki pendapatan tetap. Proses analisis pendapatandapat dilihat dari kondisi usaha calon nasabah, dimana melihat keadaan daerah calon nasabah seperti apa iklim apabila calon nasabah memiliki usaha perkebunan, melihat lancar atau tidaknya kondisi usaha calon nasabah jika calon nasabah adalah wirausaha.

Proses analisis kemampuan membayar calon nasabah juga dapat dilihat dari karakter calon nasabah melalui hasil wawancara, apakah calon nasabah memiliki karakter yang bai atau tidak dilihat dari modalnya, bagaimana usahanya, biaya hidupnya, dan bagaimana pendapatannya.

Dalam hal ini Pak Abdi R selaku *Loan Service* di Bank Tabungan Negara KC Palu juga memberikan pernyataan mengenai kendala dan solusi dalam analisis pemberian pembiayaan, yaitu:

“Kendala yang sering kami alami pertama yaitu seperti kelengkapan dokumen nasabah dan analisis kemampuan bayar nasabah, karena ini produk KPR Subsidi yang menjadi sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maka kami mengutamakan calon nasabah itu memiliki pendapatan tetap. Solusi dalam menghadapi hambatan kelengkapan dokumen calon nasabah tersebut dengan cara menurunkan platform melalui media sosial untuk memberitahu calon nasabah mengenai kelengkapan dokumen, untuk solusi analisis kemampuan bayar kami melakukan BI Checking, memeriksa SLIK OJK, pendapatan, biaya hidup, dan memastikan usaha yang dimiliki calon nasabah dapat menjamin dalam pengambilan pembiayaan.”<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Abdi R, *Loan Service*, Wawancara oleh penulis di Bank Tabungan Negara KC Palu, pada tanggal 3 Desember 2024.

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa ada beberapa kendala dan solusi dalam menganalisis pemberian Pembiayaan KPR Subsidi, yaitu:

**Kendala:**

Adapun Kendala dalam menganalisis pemberian pembiayaan KPR yaitu:

1. Mengenai kelengkapan dokumen calon nasabah Pembiayaan KPR Subsidi.
2. Mengenai analisis kemampuan nasabah membayar kredit.
3. Saat melakukan BI Checking atau pengecekan kredit pada calon nasabah, dimana nasabah yang memiliki kredit-kredit di tempat lain atau masih memiliki pinjaman, terutama nasabah yang memiliki catatan kredit macet.

**Solusi:**

Adapun solusi dalam menganalisis pemberian pembiayaan KPR yaitu

1. Membuat platform melalui media sosial untuk memberi tahu calon nasabah mengenai kelengkapan dokumen pengambilan pembiayaan.
2. Melakukan *BI Checking* dan memastikan usaha yang dimiliki calon nasabah dapat menjamin dalam pengambilan pembiayaan, serta memeriksa SLIK OJK, biaya hidup dan pendapatan calon nasabah.
3. Mengarahkan kepada calon nasabah untuk menyelesaikan kredit/pinjaman yang mereka miliki di tempat lain sebelum melanjutkan analisis, namun kembali lagi pada nasabah apakah ingin melanjutkan permohonan pembiayaan atau tidak.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Sebagai kesimpulan akhir dari skripsi ini, yaitu pembahasan tentang analisis pemberian pembiayaan KPR Subsidi pada nasabah di Bank Tabungan Negara KC Palu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Tahapan dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) terdiri dari beberapa hal yaitu: Dokumen pengajuan KPR Subsidi meliputi: Dokumen pemohon, Dokumen penghasilan, Dokumen khusus swasta/pekerja mandiri, Surat pernyataan Debitur, Berita acara serah terima. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdiri dari beberapa hal yaitu calon nasabah mengajukan Prosedur permohonan pengajuan KPR Subsidi, Prosedur keputusan atas permohonan kredit, prosedur realisasi, Prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan, dan Pembayaran angsuran KPR bisa dilakukan dengan 6 cara yaitu: pembayaran angsuran di potong langsung dengan gaji, pembayaran langsung ke loket BTN, pembayaran melalui ATM Batara, pembayaran dengan transfer, pembayaran melalui kantor pos, dan pembayaran dengan cara pemindahbukuan

Analisis Pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara KC Palu yaitu: 1.) *Character*/karakter, dalam menilai character calon nasabah Bank melakukan wawancara langsung terhadap calon nasabah. 2.) *Capital*/ modal, dalam menilai modal calon nasabah Bank perlu mengetahui apakah modal calon nasabah merupakan modal pribadi atau orang lain dan Bank juga dengan melihat gaji atau pendapatan calon nasabah. 3.) *Capacity*/kemampuan, dalam menilai capacity calon nasabah Bank melihat dari pendapatan, biaya hidup, besarnya usaha dan perkembangan usaha calon nasabah. 4.) *Collateral*/jaminan, dalam analisis pemberian pembiayaan KPR subsidi Bank tidak meminta jaminan namun bank melihat nilai Taksasi jaminan atau bangunan sesuai dengan tipe rumah yang diambil baik Rumah subsidi maupun Non subsidi oleh calon nasabah untuk diberikan pembiayaan. 5.) *Condition*/kondisi, yaitu pihak bank kepada dengan melakukan survey kepada calon nasabah, melakukan *BI Checking*, memeriksa SLIK, serta

melakukan wawancara terhadap calon nasabah mengenai biaya hidup serta jumlah penghasilan yang mereka miliki.

Ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam menganalisis pemberian pembiayaan KPR Subsidi, yaitu mengenai kelengkapan dokumen calon nasabah pembiayaan KPR, mengenai analisis kemampuan bayar nasabah dan pada saat melakukan BI Checking. Adapun solusi untuk mengatasi kendala tersebut ialah dengan menurunkan platform media sosial, BI Checking dan memastikan usaha yang dimiliki calon nasabah dapat menjamin pengambilan dan mengarahkan kepada calon nasabah untuk menyelesaikan kredit di tempat lain sebelum melanjutkan analisis.

## **B. Saran**

Dari penelitian yang dilakukan maka dapat diambil beberapa hal yang dapat digunakan sebagai saran atau masukan kepada beberapa pihak, antara lain:

1. Diharapkan kepada pihak Bank Tabungan Negara KC Palu agar tetap mempertahankan kualitas dan kemudahan dalam melakukan proses pemberian pembiayaan KPR Subsidi pada calon nasabahnya.
2. Diharapkan kepada calon nasabah atau masyarakat yang ingin mengajukan Pembiayaan KPR Subsidi agar memperhatikan setiap persyaratan yang diberikan guna kelancaran dalam proses analisis.
3. Selanjutnya untuk pihak Universitas diharapkan agar kiranya bisa mengadakan seminar, guna pengetahuan awal pemberian pembiayaan KPR Subsidi kepada Mahasiswa/i-nya.
4. Saran bagi jurusan diharapkan dapat selalu memperbaharui dan mengembangkan koleksi Jurbal UIN Datokarama Palu terkhusus jurnal FEBI/Perbankan Syariah guna memudahkan mahasiswa yang mencari referensi terkait judul yang diteliti.
5. Bagi peneliti selanjutnya disarankan mampu untuk mengembangkan hasil dari penelitian ini dengan mengubah objek dan subjek dalam penelitian ini agar lebih mampu menjelaskan mengenai analisis pembiayaan pada nasabah.

Adapun implikasi dari penelitian ini yaitu:

1. Bagi Kebijakan Pemerintah:

Membantu evaluasi efektivitas program perumahan subsidi dalam mencapaitarget penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Memberikan masukan untuk penyempurnaan regulasi terkait KPR bersubsidi, khususnya dalam aspek penilaian kelayakan nasabah dan Membantu mengidentifikasi celah dalam implementasi program yang perlu diperbaiki.

2. Bagi Operasional Bank:

Membantu mengoptimalkan proses analisis kredit agar lebih efisien namun tetap prudent, Memberikan masukan untuk standardisasi prosedur pemberian KPR subsidi dan Membantu meningkatkan kualitas layanan dan kecepatan proses KPR.

3. Bagi Kesejahteraan Masyarakat:

Membantu mewujudkan impian memiliki rumah sendiri dengan cara yang terjangkau Memberikan alternatif solusi pembiayaan yang lebih murah dibanding KPR komersial dan Meningkatkan kualitas hidup melalui kepemilikan tempat tinggal yang layak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, V., dan Isharijadi, *Analisis Faktor 3R dan 5C Dalam Pemberian Kredit KPR Kepada Nasabah di BTN Kota Madiun*, Forum Ilmiah Pendidikan Akuntansi, 2020.
- Alby Anggito dan Johan Setiawan, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Sukabumi: CV Jejak Publisher, 2018.
- Amiruddin K, *Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar*, Jurnal Ekonomi, Keuangan, dan Perbankan Syariah, 2018.
- Andrianto, *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, Jawa Timur: Qiara Media, 2020.
- Anugrah Atma Adiguna, Simulasi KPR BTN, Btn.co.id  
Btn.co.id 2024
- Dewi Hilmiyatus syansiah 1 Hayatul Millah, *Efektivitas Program Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank KCP Syariah Probolinggo*, Jurnal Kewarganegaraan, 2022.
- Department of Economic and Social Affairs, Countries in the world by population, [www.worldometers.info](http://www.worldometers.info), Akses 23 September 2024
- Dyah Ayu Sekar Sukmaningrum, *Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5C Dalam Pembiayaan KPR*, *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial*, 2023.
- Eriyanto, *Analisis isi Pengantar Metodologi untuk Penelitian Ilmu Komunikasi dan Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Fifi Hayrani Siregar, Henny Andriyani Wirananda, *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan)*, *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 2023.
- Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008.
- Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E. Saerang, Meily Y.B Kalalo, *Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit*

*Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*, Jurnal Riset Akutnansi Going Concern, 2018.

Ilyas Rahmat, *Analisis Sistem Pembiayaan Pada Perbankan Syariah*, Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah, t.t.t

Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana, 2011

Jopie Jusuf, *Analisis Kredit untuk Credit (Account) Officer*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.

Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002.

Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.

Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analisis, diterjemahkan oleh Tjecep Rohendi Rohili dengan judul Analisis Data Kualitatif: Buku tentang metode-metode baru*, Jakarta: UI Pres, 2005.

Mica Siar Meiriza, Dewi Larasati Sinaga, Fitri Ulinda Tinambunan, Sarah Lylia Saragi, Veranita Sitio, "Teori Ekonomi Keynesian Mengenai Inflasi dan Pengaruhnya Terhadap Ekonomi Modern", INNOVATIFE: Journal Of Sciense Research, 2024.

Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah*, Jurnal Amwaluna, 2018.

Muhammad, *Lembaga-lembaga keuangan umat kontemporer*, Yogyakarta: UII Press, 2002.

Muzakkar, *Analisis Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pendapatan Bunga Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Makassar*, Jurnal Riset Edisi III, 2016.

Nasution, Muhammad Ichsan, "Peranan Penilaian Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan di BTN Syariah Kantor cabang Medan" Repository: UIN Sumatera Utara, 2018.

- Nanik Eprianti, Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat *NonPerforming Financing* (NPF), *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2019.
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama, 2004.
- Rahman, T, *Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru*, UIN Suska Riau, 2019.
- Ridwan M, Rahmatunnisa F.E, Salmah Azzahra S, Listiani T, Agustine T, *Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon*, *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2021.
- Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Satria, M.R, dan Setiani, T, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah*, *Amwaluna Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2018.
- Sakina Rakhma Diah Setiawan, *BTN Fokus Lakukan Transformasi*, [btn.co.id](http://btn.co.id)
- Skandar, *Metodologi Penelitian Pendidikan dan Sosial*, Jakarta: Ikapi, 2013.
- Suci Anggraini, *Analisis Pengajuan dan Persetujuan KPR Bersubsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang (KC) Magelang*, Universitas Tidar, 2021.
- Sudiarto, Kurniawan, UI Haq, H, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram*, *Unizar Law Review*, t.t.t
- Sri Kumala Dewi, Henny Andriyani Wirananda, “Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan”, *Management Studies And Entrepreneur Journal*, 2023
- Totok Ismawanto dan Hasto Finanto, *Penerapan Prinsip 3R dan 6C Dalam Penyaluran Kredit Untuk Meminimalisir NPL (Non-Performance Loan) dan Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus Pada Bank*

*BTN Cabang Balikpapan*), *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 2019.

Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 1 ayat 11.

Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan dan Ekonomi Global: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Wenny Djuarni, Rita Ratnasari Implementasi Prinsip 5C Dalam Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah, *AR-RIHLAH: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 2023.

Wenny Djuarni, Windi Arini Pondianty, Analisis Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Guna Bhakti Untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada Bank BJB Kantor Cabang Pembantu Nasabah, *AR-RIHLAH: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 2023.

Winarno Surakhmad, *Dasar dan Teknik Research, Pengantar Metodologi Ilmiah*, Bandung: Torsito, 2000.

Winda Elo Mendari dan Ratna Widayati, *Upaya Penanganan Kredit Bermasalah Pada Bank Nagari Cabang Utama Padang*, OSF Preprints ewm65, Center for Open Science, 2019.

Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisnos, edisi revisi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

Yuniar Maulidya, *Analisis Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Karawang*, *Jurnal Manajemen dan Bisnis Ekonomi*, 2023.

#### **Sumber Lainnya:**

<http://www.bank-btn.co.id> diakses pada tanggal 10 Desember 2024.

# LAMPIRAN

## 1. Persetujuan Judul



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU**  
 جامعة داتوكاراما الإسلامية الحكومية بالو  
**STATE ISLAMIC UNIVERSITY DATOKARAMA PALU**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
 Jl. Diponegoro No.23 Palu, Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165  
 Website : [www.uindatokarama.ac.id](http://www.uindatokarama.ac.id) email: [humas@uindatokarama.ac.id](mailto:humas@uindatokarama.ac.id)

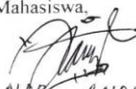
---

**PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI**

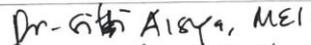
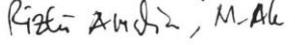
Nama	: NUR ANDINI	NIM	: 195150052
TTL	: PARIGI, 02 OKTOBER 2001	Jenis Kelamin	: PEREMPUAN
Jurusan	: PERBANKAN SYARIAH	Semester	: 9
Alamat	: BTN BUKIT BALIASE INDAH	HP	: 083241435469

Judul :

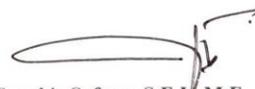
- o Judul I ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN MASYARAKAT MUSLIM DI PERUMAHAN BTN BUKIT BALIASE INDAH LEBIH MENGGUNAKAN AKAD KPR KONVENSIONAL
- o Judul II IMPLEMENTASI STRATEGI PENABARAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BTN BUKIT BALIASE INDAH PADA BANK SULTENG CABANG PALU
- o Judul III PERSEPSI MAHASISWA TENTANG INVESTASI SYARIAH (STUDI PADA MAHASISWA PERBANKAN SYARIAH UIN DATOKARAMA PALU)

Palu, .....2023  
 Mahasiswa,  
  
 NUR ANDINI  
 NIM 195150052

Telah disetujui penyusunan skripsi dengan catatan :

Pembimbing I :  Dr. Githa Aisyah, MEl.	Ketua Jurusan,
Pembimbing II :  a.n. Dekan Wakil Dekan BIDANG AKADEMIK DAN KELEMBAGAAN.	

  
 Dr. Ermawati, S.Ag., M.Ag.  
 NIP.19770331200312 2 002

  
 Dr. Syaakir Sofyan, S.E.I., M.E.  
 NIP. 19860204 201403 1 002

## 2. SK Pembimbing

**KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU  
NOMOR : 5/2 TAHUN 2024  
TENTANG  
PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU  
TAHUN AKADEMIK 2023/2024**

- Membaca** : Surat saudara : **Nur Andini** / NIM **19.5.15.0052** mahasiswa jurusan **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu, tentang pembimbingan penulisan skripsi pada program Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu dengan judul skripsi : **ANALISIS TINGKAT PEMAHAMAN MASYARAKAT MUSLIM DI PERUMAHAN BTN BUKIT BALIASE INDAH LEBIH MENGGUNAKAN AKAD KPR KONVENSIONAL**
- Menimbang** : a. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan pembimbingan skripsi tersebut, dipandang perlu untuk menunjuk dosen pembimbing mahasiswa yang bersangkutan.  
b. bahwa mereka yang namanya tercantum dalam keputusan ini dipandang cakap dan mampu melaksanakan tugas pembimbingan tersebut.  
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan b tersebut, dipandang perlu menetapkan Keputusan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Datokarama Palu.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 tentang Standar Pendidikan Nasional  
4. Peraturan Presiden Nomor 61 Tahun 2021 tentang Universitas Islam Negeri Datokarama Palu;  
5. Peraturan Menteri Agama Nomor 30 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Datokarama Palu;

6. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor: 041606/B.II/3/2021 tentang Pengangkatan Rektor Universitas Islam Negeri Datokarama Palu.

7. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor : 457/Un.24/KP.07.6/12/2021 tentang Pengangkatan Dekan Universitas Islam Negeri Datokarama Palu

#### MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU TENTANG PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU TAHUN AKADEMIK 2023/2024
- PERTAMA : 1. **Dr. Sitti Aisyah, S.EI., M.EI.** (Pembimbing I)  
2. **Rizki Amalia, S.Si., M.Ak.** (Pembimbing II)
- KEDUA : Pembimbing I bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan substansi/isi skripsi.  
Pembimbing II bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan metodologi penulisan skripsi.
- KETIGA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan ini, dibebankan pada anggaran DIPA UIN DATOKARAMA Palu Tahun Anggaran 2024.
- KEEMPAT : Jangka waktu penyelesaian skripsi dimaksud selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditetapkannya Keputusan ini.
- KELIMA : Segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan ini.

Ditetapkan di : Palu

Pada Tanggal : 3 April 2024

Dekan,



**Dr. Sagir Muhammad Amin, M.Pd.I**

NIP. 19650612 199203 1 004

***Tembusan :***

1. Dosen Pembimbing yang bersangkutan;
2. Mahasiswa yang bersangkutan;

### 3. Surat Izin Meneliti


**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU**  
 جامعة داتوكاراما الإسلامية الحكومية بالو  
**STATE ISLAMIC UNIVERSITY DATOKARAMA PALU**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
 Jl. Diponegoro No 23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.  
 Website : www.iainpalu.ac.id email: humas@iainpalu.ac.id

---

Nomor **4609** /Un.24/F.V/PP.00.9/10/2024 Palu 3 Oktober 2024  
 Sifat : Penting  
 Lampiran : -  
 Hal : Izin Penelitian

Kepada Yth.  
**Pimpinan Bank BTN KC Palu**  
 di -  
 Tempat

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan hormat disampaikan bahwa mahasiswa (i) yang tersebut di bawah ini :

Nama	: Nur Andini
NIM	: 195150052
TTL	: Parigi, 02 Oktober 2001
Semester	: XI (Sebelas)
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi	: Perbankan Syariah
Alamat	: BTN Bukit Baliase Indah No.5 Blok C, Desa Baliase

Untuk melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul: **"Analisis Prinsip Sc Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu"**

Untuk maksud tersebut diharapkan kiranya kepada yang bersangkutan dapat diberikan izin untuk melakukan Penelitian di Bank BTN KC Palu

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

*Wassalam.*

0852 4193 5969 Dekan,

#### 4. Wawancara Bersama Pihak Bank



**5. Foto Bersama Pihak Bank (*Loan Service*)**



**6. Foto Bersama Nasabah KPR Subsidi BTN KC Palu**

