

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI
PADA BTN KCPS (Kantor Cabang Pembantu Syariah) PALU**



SKRIPSI

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:

WAFIQ AZIZAH
NIM: 18.3.15.0175

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan dibawah ini, menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**Analisis Kelayakan Pembiayaan Kpr Bersubsidi Pada Btn Keps Palu**” benar adalah hasil karya penulis sendiri, jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Palu, 01 Agustus 2023
Penyusun,



WAFIQ AZIZAH
NIM: 18.3.15.0175

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Pembiayaan Kpr Bersubsidi Pada Bank BTN KCPS Palu” oleh mahasiswa atas nama Wafiq Azizah NIM: 18.3.15.0175 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat diajukan untuk di ujikan.

Palu, 12 September 2022 M.
15 Safar 1444 H.

Mengetahui,

Pembimbing I



Dr. H. Sofyan Bachmid, S.Pd., M.M
NIP. 19680325 200 003 1 002

Pembimbing II



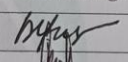
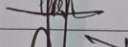
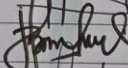
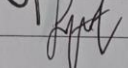
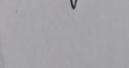
Muhammad Syafaat, SE, Ak., MSA
NIP. 19841006 201 903 1 003

PENGESAHAN SKRIPSI

PENGESAHAN SKRIPSI

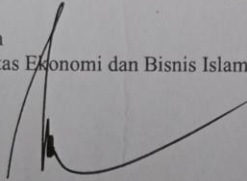
Skripsi saudara Wafiq Azizah, Nim: 18.3.15.0175 dengan judul "*Analisis Kelayakan Pembiayaan Kpr Berubsidi Pada Btn Kcps Palu*" yang telah diujikan dihadapan dewan penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu pada tanggal 27 Oktober 2022 M, yang bertepatan dengan tanggal 1 Rajul Akhir 1444 H. Di pandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah dan dapat diterima sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada jurusan perbankan syariah dengan beberapa perbaikan.

DEWAN PENGUJI

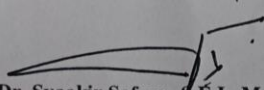
Jabatan	Nama	Tanda Tangan
Ketua Tim Penguji	Drs. Sapruddin M.H.I	
Munaqisy I	Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I	
Munaqisy II	Nursyamsu, S.H.I., M.S.I	
Pembimbing I	Dr. H. Sofyan Bachmid, S.Pd., M.M	
Pembimbing II	Muhammad Syafaat, SE, Ak., MSA	

Mengetahui :

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I
NIP. 19650505 199903 1 002

Ketua
Jurusan Perbankan Syariah


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

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسوله وآله وصحبه.. وبعد

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. Tuhan Yang Maha pengasih lagi Maha penyayang. Karena berkat izin dan ridha-Nyalah sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Shalawat dan salam penulis persembahkan dan semoga senantiasa tercurah kepada, nabi Muhammad Saw. Beserta para keluarga, sahabat, tabi'in, dan para pengikutnya yang senantiasa memelihara dan menghidupkan sunnah-sunnahnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak mendapatkan bantuan moral maupun materil dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis yaitu Ibu Asniar H yang rela bertaruh nyawa demi melahirkan penulis ke dunia ini dan Bapak Kiflin (Almarhum) yang sudah lebih dulu menghadap Ilahi terima kasih atas segala kasih sayang, canda tawa diwaktu yang sangat singkat dimasa kecil.
2. Kakek dan nenek penulis yaitu Bapak Hamsa Sahnudo dan Ibu Sania yang rela banting tulang diusia yang sudah tua demi membesarkan dan menyekolahkan penulis dari Sekolah Dasar sampai dengan Perguruan Tinggi. Yang selalu mendoakan, menasehati, dan menyayangi penulis layaknya anak sendiri yang selalu berusaha memenuhi kebutuhan dan keinginan penulis dan juga yang selalu ada untuk penulis baik suka maupun duka.

3. Bapak Prof. Dr. H. Sagaf S Pettalongi, M.Pd. selaku Rektor UIN Palu beserta segenap unsur pimpinan UIN yang telah mendorong dan memberi kebijakan kepada penulis dalam berbagai hal.
4. Bapak Dr. H, Hilal Malarangan ,M.H.I. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI), yang telah banyak mengarahkan penulis dalam proses perkuliahan.
5. Bapak Dr. Syaakir Sofyan, S.E.I., M.E.I selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah dan Bapak Abdul Jalil, S.E., M.M selaku Sekretaris Prodi Perbankan Syariah UIN Palu yang telah banyak mengarahkan penulis dalam proses perkuliahan.
6. Bapak Dr. H. Sofyan Bachmid, S.Pd., M.M selaku pembimbing I dan Bapak Muhammad Syafaat, SE, Ak., MSA selaku pembimbing II. Kepada kedua pembimbing penulis ucapkan terima kasih atas segala ilmu, bimbingan, saran dan motivasi yang dicurahkan kepada penulis.
7. Seluruh dosen di kampus UIN Palu, penulis ucapkan beribu terima kasih atas semua ilmu yang telah diajarkan kepada penulis. Tidak lupa pula kepada seluruh jajaran staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya staf Prodi Perbankan Syariah yang telah banyak membantu penulis dalam mengurus segala keperluan administrasi. Sekali lagi penulis ucapkan terima kasih.
8. Bapak Rifai S.E M.M selaku Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Palu dan staf-stafnya yang yang mengizinkan penulis mencari referensi sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.

9. Bapak Suryo Jati Kusumo pimpinan Bank BTN KCPS palu yang telah memberikan izin kepada penulis untuk meneliti di bank BTN KCPS palu dan Bapak Aris Suryanto salah satu security Bank BTN KCPS palu yang telah membantu dan memberi dorongan kepada penulis ketika penulis mengalami masalah/kendala pada saat penelitian di Bank BTN KCPS palu.
10. Kepada keluarga khususnya kakek Hi. Suduri dan nenek Hj. Arni dan tante ila, tante lulun, tante ainar, om bar, om hamlin, om hamlan, om iyan dan om amu yang telah membantu memberikan dana dalam penyelesaian studiku, yang membantu memenuhi kebutuhan dikos dan juga yang selalu memotivasi dan menasehati agar selalu sabar dalam menjalani kehidupan dan adik-adiku yang tersayang nadia dan nadifa doa dari kalian yang kuharapkan, dan terima kasih juga untuk tua manton, tante zainab dan om amir yang selalu memberikan pesan baik untukku. semoga Allah Swt selalu memberikan yang terbaik.
11. Teman-teman di lingkungan UIN Palu, para teman dan sahabat seangkatan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yaitu Julfiana, Ana mardiana, AnisaTul Mar'a dan Nurafni yang selalu memberikan motivasi, dukungan dan semangatnya. Terkhusus Mardatila Toarima dan Fauzan Armadi yang selalu menemani dalam suka maupun duka selama perkuliahan sampai dengan tahap penyusunan skripsi ini dan juga untuk teman-teman lain, yang tidak bisa disebutkan namanya.
12. Teman-teman KKP Dan KKN yang peneliti kenal di lapangan telah banyak memberikan pembelajaran dan motivasi untuk penulis.

13. Semua rekan penulis, dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu telah bekerja sama, ikhlas meluangkan waktu dan membantu untuk mencari perlengkapan bahan dan penyusunan skripsi ini.
14. Kepada diri sendiri yang tidak pernah menyerah dengan keadaan, yang sudah mau bangkit lagi walaupun rasanya sulit, terima kasih karena selalu berusaha berpikir positif dan terima kasih karena selalu berusaha untuk bersabar dalam segala hal.

Akhirnya kepada semua pihak, penulis senantiasa medoakan semoga segala bantuan yang telah diberikan mendapat balasan yang tak terhingga dari Allah Swt. Dan semoga hasil penelitian dalam skripsi ini membawa keberkahan serta memberi manfaat bagi para pembacanya, kemajuan pendidikan di Indonesia, dan menjadi amal jariyah bagi penulisnya. *Aamiin Ya Rabbal 'Alamin*

Palu, 12 September 2022 M
15 Safar 1444 H

Penulis,

WAFIQ AZIZAH
NIM. 18.3.15.0175

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Penegasan Istilah.....	9
E. Garis-Garis Besar Isi	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kerangka Teori.....	23
1. Teori Pembiayaan.....	23
2. Unsur-unsur Pembiayaan	28
3. Manfaat Pembiayaan	30
4. Jenis-jenis Pembiayaan.....	31
5. Metode Pembiayaan KPR subsidi	34
6. Analisis Pembiayaan	36
C. Kerangka Pemikiran.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Pendekatan dan Desain Penelitian	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Kehadiran Peneliti	44
D. Data Dan Sumber Data.....	44
E. Teknik Pengumpulan Data.....	45
F. Teknik Analisis Data.....	46
G. Keabsahan Data.....	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	50
A. Gambaran Umum Bank BTN KCPS Palu	50
B. Mekanisme Pembiayaan KPR Subsidi Pada bank BTN KCPS Palu.....	57
C. Mekanisme Penetapan Kelayakan Nasabah Untuk Diberikan Pembiayaan KPR Subsidi Pada Bank BTN KCPS Palu	65

BAB V	PENUTUP	76
	A. Kesimpulan	76
	B. Implikasi penelitian.....	77
DAFTAR PUSTAKA		79
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tabel Penelitian Terdahulu	19
---	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berfikir.....	41
Gambar 2. Struktur Organisasi Bank BTN KCPS Palu	54

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran 2. Daftar Informan

Lampiran 3. Lembar Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 4. Undangan Seminar Proposal

Lampiran 5. Kartu Menghadiri Seminar Proposal

Lampiran 6. Surat Izin Meneliti

Lampiran 7. Surat balasan Penelitian

Lampiran 8. Dokumentasi

ABSTRAK

Nama : Wafiq Azizah
Nim : 18.3.15.0175
Judul Skripsi :ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI PADA BTN KCPS (Kantor Cabang Pembantu
Syariah) PALU

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses yang dilakukan oleh bank syariah guna untuk menilai keadaan pemohon pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah dengan menganalisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum memberikan pembiayaan KPR Subsidi. namun dalam hal ini ada satu permasalahan yang terkait dengan kelayakan dari nasabah yang pernah memiliki rumah kemudian pada saat pengajuan KPR Subsidi nasabah tersebut mendapatkan persetujuan untuk mendapatkan pembiayaan KPR Subsidi sedang diketahui bahwa persyaratan utama untuk mendapatkan pembiayaan KPR Subsidi adalah belum pernah memiliki rumah.

Berkenaan dengan hal tersebut, maka uraian dalam skripsi ini berangkat dari masalah bagaimana mekanisme pembiayaan KPR subsidi pada Bank BTN KCPS palu?, dan bagaimana mekanisme penetapan kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan KPR subsidi pada Bank BTN KCPS palu?.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif yang menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber data penelitian ini diperoleh dari data primer (Pimpinan, *financing service, developer*) dan data sekunder (Dokumentasi berupa laporan-laporan yang ada).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR Subsidi pada BTN KCPS palu terdiri dari beberapa tahapan yaitu pengajuan, wawancara, survei lapangann, pengecekan data di SLIK OJK, survei lapangan, persetujuan dan akad namun pada tahap survei bank hanya melakukan survei terhadap calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha sedangkan yang bekerja sebagai karyawan hanya akan disurvei melalui telepon. Mekanisme penetapan kelayakan pembiayaan pada Bank BTN KCPS palu menggunakan prinsip 5C akan tetapi dari lima prinsip tersebut ada dua prinsip yang belum diterapkan dengan maksimal yaitu analisis *Capital* dan *Condition Of Economy* kedua prinsip tersebut tidak diterapkan karena pihak Bank mengatakan bahwa dua prinsip tersebut tidak berpengaruh terhadap pembiayaan KPR subsidi.

Dari kesimpulan yang diperoleh disarankan pada pihak bank syariah KCPS Palu agar melakukan wawancara kepada seluruh calon nasabah baik itu nasabah yang yang bekerja sebagai wirausaha ataupun sebagai karyawan dan melakukan penilaian yang efektif kepada calon nasabah dengan menerapkan penilaian prinsip 5C secara maksimal.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota besar. Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk memndirikan sebuah rumah. Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para *developer* berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya di bidang perumahan. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah tempat tinggal. Dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para *developer* memutar otak untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara. Salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga terjangkau.¹

Oleh karena itu, diperlukan peran serta lembaga keuangan bagi pembangunan ekonomi, terutama peran perbankan sangat besar dalam memajukan perekonomian. Pada saat ini dan masa mendatang kita tidak akan lepas dari dunia perbankan jika hendak menjalankan aktifitas keuangan, baik perorangan ataupun suatu perusahaan.²

Istilah Pembiayaan bukan hal yang asing lagi dalam masyarakat, tetapi merupakan istilah yang sangat populer, baik di kalangan masyarakat perkotaan maupun pedesaan.³ Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah

¹ Fadli Alanshari, Doni Marlius. 2018. Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittingg Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi.

² Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 57

³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2002), 299.

direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁴

Sedangkan dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 disebutkan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁵

Menurut Teori Kasmir pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

⁴ Rahmat Ilyas. *Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah. Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam* Vol. 4 No. 2 Tahun 2019, 126.

⁵ Ibid.,

mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

Kegiatan pembiayaan ini meliputi semua aspek ekonomi baik di bidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa. Jadi dapat diartikan bahwa pembiayaan dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang. Kegiatan pembiayaan dapat dilakukan antar individu dengan badan usaha atau antar badan usaha yang bersifat formal dan secara khusus yang bergerak di bidang perkreditan atau pembiayaan, yaitu bank dan lembaga keuangan lainnya. Dalam perbankan pembiayaan yang sehat mengharuskan setiap pembiayaan harus memenuhi standar teknis, seperti kelayakan pinjaman, kelayakan bisnis, kelayakan hukum, kelayakan keuangan dan kelayakan jaminan. Penerapan tersebut mau tidak mau harus diterapkan oleh bank karena selain hal tersebut sudah menjadi keharusan, bank pun mengharapkan jaminan keamanan atas dana yang telah dihimpun serta harapan mendapatkan *return* yang optimal.⁷

Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan, dengan analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 122.

⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2000), 72.

dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah.⁸

Adapun penelitian yang menyangkut pembiayaan pernah dilakukan oleh Sari, Raden, Dwiatmanto mereka melakukan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri pada tahun 2016. Dalam penelitiannya mereka melihat dari aspek sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (kpr) btn bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen kredit. Kesimpulan dari penelitian mereka adalah dimana bank btn tersebut belum melaksanakan prosedur wawancara serta adanya beberapa kelemahan sistem saat memproses permohonan kredit, dan pada saat menganalisis kredit yang hanya pihak Ots dan bagian penilaian jaminan yang mengotorisasinya dan belum adanya pelaksanaan *Surprise Audit*.

Salah satu jenis pembiayaan yang menjadi fokus penulis adalah pembiayaan dilihat dari sektor perumahan yang mana bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan khususnya pembiayaan terhadap KPR Subsidi. Dalam hal pelunasan pembiayaan yang diberikan pihak bank terhadap pengembang yaitu dengan cara pembayaran dipotong dari rumah yang dijual oleh pihak pengembang kepada Bank.

⁸ Amirudin K. *Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar. Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* Vol. 2, No. 2, Tahun 2018, 64.

Pelaksanaan pembiayaan pasti menggunakan aspek pendekatan yang berkaitan dengan prinsip penilaian analisis pembiayaan, guna kelancaran pembiayaan yang dilakukan. Salah satu bank yang menggunakan prinsip penilaian kredit (pembiayaan) adalah BTN Syariah cabang palu. BTN Syariah Cabang Palu adalah salah satu bank yang operasionalnya berbasis sistem syariah baik produk dan pelayanannya. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah Bank milik pemerintahan yang sudah puluhan tahun memfokuskan dalam layanan jasa dan produknya pembiayaan kepada masyarakat terutama dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah (KPR).⁹

Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Palu salah satu bank syariah yang memberikan pembiayaan kepada para calon nasabah. Pembiayaan yang banyak dilakukan oleh nasabah adalah pembiayaan pada program KPR BTN Syariah salah satunya pembiayaan pada produk KPR Subsidi.

KPR Subsidi adalah suatu pembiayaan yang diperuntukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Berdasarkan peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat yang berpenghasilan rendah mendapatkan

⁹ M Robby kaharuddin, Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Btn Syariah Cabang Palembang, *Adl Islamic Economic*, Vol. 2 No. 1 2020, 182.

dukungan kepemilikan atas rumah melalui kebijakan kemudahan, bantuan pembangunan dan perolehan rumah.¹⁰

Dalam pemberian pembiayaan, bank tidak akan ceroboh secara langsung memberikan pembiayaan, ada prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk mengetahui apakah nasabah layak diberikan pembiayaan. Analisis pembiayaan merupakan suatu proses yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai keadaan pemohon pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah dengan menganalisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum memberikan pembiayaan KPR Subsidi.

KPR Subsidi banyak diminati oleh masyarakat selain karena harganya terbilang cukup murah proses pembuatannya juga terbilang sangat cepat. Bahkan peminat KPR Subsidi bukan hanya masyarakat berpenghasilan rendah tetapi juga masyarakat yang berpenghasilan tinggi. Oleh sebab itu, analisis kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah harus dilakukan dengan benar dan tepat, selain untuk menghindari pembiayaan bermasalah/kredit macet juga untuk menghindari ketidaktepatan pemberian pembiayaan KPR Subsidi.

Hal tersebut dibuktikan Berdasarkan hasil penelitian ulumudin transaksi jual beli perumahan bersubsidi di Perumahan Citra Alam Permai yaitu dengan mengajukan permohonan serta memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditetapkan. Sedangkan tinjauan hukum Islam tentang jual beli Perumahan

¹⁰ Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami. *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon. Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi*, Vol. 12, No. 2 Tahun 2020, 210.

Bersubsidi yang kurang tepat sasaran yang terjadi di Perumahan Citra Alam Permai dianggap tidak sah. Hal itu dikarenakan terdapat manipulasi data dan unsur penipuan didalamnya, dan juga penerima subsidi dari pemerintah yang tidak tepat sasaran yang mana pada prakteknya terdapat orang mampu/kaya dapat membeli perumahan subsidi tersebut. Hal itu dapat dibuktikan dengan adanya tiga unit rumah yang bertuliskan dikontrakkan, dan keadaan rumah tersebut sudah banyak tumbuh rumput liar serta tidak terawatnya halaman rumah karena tidak berpenghun itu menandakan bahwa si pemilik rumah memiliki rumah lebih dari satu sedangkan dalam ketentuan di awal rumah subsidi itu adalah rumah pertama dan rumah tersebut harus ditempati minimal satu tahun oleh pemilik, padahal penyerahan rumah di Perumahan Citra Alam Permai baru terjadi tiga bulan setelah rumah tersebut diserahkan.¹¹

Berdasarkan hasil observasi awal peneliti melalui wawancara dengan salah satu pegawai Bank BTN KCPS, dalam proses wawancara tersebut peneliti menemukan fenomena yang terkait dengan KPR Subsidi yang merupakan salah satu program pemerintah dalam pembiayaan perumahan yang diperuntukkan khusus masyarakat berpenghasilan rendah akan tetapi pemberian pembiayaan KPR Subsidi tersebut masih belum sepenuhnya tepat sasaran.¹² Hal ini dibuktikan dengan adanya salah satu nasabah KPR Subsidi Bank BTN KCPS Palu yang

¹¹ Ikhyak ulumudin. 2016. *Jual Beli Kpr Bersubsidi Menurut Permenpupr No. 26/Prt/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Study Pada Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan)*. Skripsi Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung.

¹² Wawancara Dengan Rizki (*financing service*), tanggal 03 November 2021 di Bank Btn Kcps Palu

bernama Ibu Sri wahyuni dimana pada saat wawancara Sri wahyuni mengatakan bahwa sebelumnya dia memiliki rumah hanya saja rumah tersebut mengalami kerusakan yang di akibatkan oleh gempa pada tahun 2018 sehingga ibu sri wahyuni memutuskan untuk melakukan pembiayaan rumah subsidi yang sekarang sudah ditempatinya selama kurang lebih 4 tahun.¹³

Berdasarkan uraian diatas, peneliti ingin mengkaji kelayakan pembiayaan KPR subsidi. Kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pembiayaan dilakukan analisis 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition* dan *Collateral*. Prinsip 5C tersebut kadang di tambah 1C, yaitu *constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah dasar penilaian 5C belum cukup. Sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat amanah, kejujuran, kepercayaan, dari masing-masing nasabah.¹⁴

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang belakang masalah diatas peneliti akan membahas tentang hal hal yang berkaitan dengan produk pembiayaan kepemilikan rumah subsidi. Maka dapat dirumuskan bahwa pokok pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

¹³ Ibu Sri Wahyuni, Nasabah KPR Subsidi BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di BTN GrandLando Kalukubula, 12 Juli 2022.

¹⁴ M Robby kharuddin, *Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Btn Syariah Cabang Palembang, Adl Islamic Economic*, Vol. 2 No. 1 2020, 183.

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR subsidi pada Bank BTN KCPS Palu?
2. Bagaimana mekanisme penetapan kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN KCPS Palu?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR subsidi pada Bank BTN KCPS Palu?
3. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme penetapan kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN KCPS Palu?

2) Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat penelitian bagi penulis yaitu agar dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta dapat mengaplikasikan teori yang diperoleh selama perkuliahan.
- 2) Manfaat penelitian terhadap akademik untuk menambah daftar pustaka Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam serta menjadi bahan referensi bagi peneliti lain yang berkeinginan meneliti pada permasalahan yang sama demi perbaikan ke depan yang lebih baik.

D. Penegasan istilah

Agar tidak terjadi kesalah pahaman penafsiran yang berbeda dalam judul ini, maka perlu di jelaskan beberapa istilah atau kata yang di anggap penting untuk diberikan pengertian agar mudah dipahami.

Adapun istilah atau yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Kelayakan

Kelayakan adalah penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan *financial* dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan¹⁵

2. Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pada pembiayaan adanya bank sebagai penyedia dana, mitra usaha sebagai pengguna dana dan akad sebagai kontrak perjanjian.¹⁶

3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.¹⁷ KPR BTN iB adalah produk

¹⁵ Indra Agus. 2020. *Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian KPR Subsidi Di BTN Syariah Parepare*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare.

¹⁶ Muhammad, *Manajemen Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005). 304.

¹⁷ 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 Akuntansi Going Concern, Vol. 13 No. 3 2018, 832.

pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen, baik baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad murabahah (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.¹⁸

4. Subsidi

Subsidi adalah Bantuan dari pemerintah berupa uang dan sebagainya yang diberikan kepada lembaga, perkumpulan, yayasan dan lain lain.

5. Bank Tabungan Negara Syariah

BTN Syariah merupakan unit usaha syariah (UUS) dari Bank BTN (persero). Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 kantor cabang, 1 kantor cabang pembantu syariah, dengan 119 kantor layanan syariah.¹⁹

E. Garis-garis besar isi

Sistematika penulisan ini merupakan gambaran umum mengenai isi dari keseluruhan pembahasan, yang bertujuan untuk memudahkan pembaca dalam mengikuti alur pembahasan yang terdapat dalam penulisan proposal ini. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

¹⁸ BTN Syariah, “*Profil BTN Syariah*”. Situs Resmi BTN Syariah. <http://www.btn.co.id/> (03 Maret 2022).

¹⁹ BTN Syariah, “*Profil BTN Syariah*”. Situs Resmi BTN Syariah. <http://www.btn.co.id/> (03 Maret 2022).

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah yang akan diteliti, tujuan dan manfaat penelitian serta penegasan istilah.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang penelitian terdahulu, kerangka teori, dan kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini yaitu metode penelitian yang diuraikan sebagai syarat keilmuan penelitian yaitu meliputi jenis penelitian, rancangan penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data dan pengecekan keabsahan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan yang berisi tentang data-data yang didapatkan dilapangan apakah sesuai dengan teori. Dalam bab ini akan membahas tentang analisis kelayakan pembiayaan KPR Bersubsidi Pada Bank BTN KCPS Palu.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mengenai penelitian Analisis kelayakan pembiayaan kpr bersubsidi telah beberapa peneliti menjadikan kajian jurnal maupun karya tulis lainnya. Namun secara khusus memiliki persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu berikut menjadi referensi bagi penelitian ini :

Sari, Raden, Dwiatmanto dengan judul penelitian: “Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri)”. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Fokus penelitian ini adalah pada pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen kredit. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa : 1. Pada prosedur pemberian kredit : Bank BTN belum melaksanakan prosedur Wawancara 2 (dua), dimana wawancara 2 (dua) dilakukan oleh *Loan Administration* (LA) guna mengetahui lebih jauh lagi tentang keseriusan calon debitur untuk mendapatkan kredit dan untuk mencocokkan data. 2. Pada saat permohonan kredit : Dokumen dan catatan yang digunakan pada sistem dan prosedur permohonan kredit masih ada kelemahan yaitu dimana formulir yang digunakan untuk merekam wawancara hanya dibuat satu rangkap, dan juga formulir dari hasil rekam wawancara tersebut belum

lengkap. 3. Pada saat analisa kredit: pihak yang mengotorisasi *On The Spot* (OTS) dan *Appraisal* (penilaian jaminan) adalah *Loan Administration* (LA). Pada saat penilaian jaminan hanya di lakukan oleh LA saja dan belum ada *Appraisal company* yang ikut melaksanakan penilaian jaminan. 4. Pada saat pencairan: Dokumen dan catatan yang digunakan pada saat pencairan dana belum menunjukkan adanya bukti pencairan kredit atau bukti transfer berupa surat ataupun lembar hasil pencairan kredit yang resmi dari pihak bank ke rekening *developer* yang dilakukan oleh TP. 5. Belum adanya *Surprise Audit* yang dilaksanakan setahun sekali oleh pihak interen yaitu di dalam BTN sendiri, agar mengetahui kinerja karyawannya dalam melaksanakan pemberian kredit apakah sudah menjalankan tugas dengan baik dan benar dan apakah sudah menyiapkan dokumen-dokumen yang akan diperiksa.¹

Adapun persamaan yang dilakukan oleh penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif melalui data primer dan sekunder dan membahas tentang produk KPR subsidi.

Perbedaan antara penelitian terdahulu yaitu lokasi penelitian dan juga penelitian terdahulu melakukan penelitian terhadap sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) BTN bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen kredit.

¹ Wulan Angka Sari, Raden Rustam Hidayat, Dwiatmanto. *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Btn Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri)*. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*|Vol. 41 No.1 Tahun 2016, 98.

Takalamingan, David, Meily. Dengan judul penelitian : “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”. Jenis penelitian pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian ini menggambarkan keadaan yang akan diteliti secara mendalam, terlebih khusus dalam sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. Hasil penelitian diketahui bahwa: 1. Bank Tabungan Negara cabang Manado telah melaksanakan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dengan baik dan benar, sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan, ditambah dengan adanya sistem *E-Loan* yang dapat memudahkan dalam proses pemberian kredit dan pengambilan keputusan, sehingga keputusan yang diambil bisa lebih efektif dan efisien dari pada sistem yang tidak menggunakan *E-Loan*. 2. Dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang dilakukan sudah baik. Prosedur-prosedur pada tiap sistem kredit yaitu prosedur permohonan KPR Subsidi, prosedur pengambil keputusan pemberian KPR Subsidi, dan prosedur pembayaran angsuran KPR Subsidi sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya. 3. Pelaksanaan pengendalian internal yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Manado pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sudah cukup baik karena dilaksanakan sesuai dengan standar operasional prosedur dan kebijakan direksi. Dengan mengikuti struktur organisasi perusahaan, dimana tugas dan tanggung jawab serta wewenang yang

dilakukan dengan cara terstruktur sehingga program-program yang dijalankan bisa berjalan dengan baik dan memiliki otoritas yang jelas, dan terdapat pemisahan fungsi yang cukup baik dalam melaksanakan pengendalian internal. Adanya informasi yang di dapat sangat akurat dan komunikasi yang baik antara pihak bank, debitur, dan notaris dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. 4. Dalam sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang ada pada Bank Tabungan Negara mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet. Yang menyebabkan terjadinya kredit macet karena adanya beberapa faktor, seperti faktor debitur sakit, faktor debitur tidak memiliki pekerjaan, rumah tidak standar, dan karakter debitur. Dari faktor-faktor penyebab ini Bank Tabungan Negara cabang Manado melakukan upaya untuk menanggulangi kredit macet tersebut dengan cara melakukan tagihan yang di ikuti dengan surat peringatan sebanyak tiga kali dengan waktu yang sudah ditentukan oleh pihak bank dan upaya terakhir yakni bank melakukan pelelangan terhadap rumah yang belum juga membayar angsuran setelah diberikannya surat peringatan yang ketiga.²

Adapun persamaan yang dilakukan oleh penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif dan melakukan penelitian terhadap produk kpr subsidi.

² 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 Akuntansi Going Concern* Vol. 13 No. 4 Tahun 2018, 838.

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah penelitian terdahulu melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara Cabang Manado. sedangkan penelitian ini dilakukan di Bank BTN KCPS Palu.

Barda hudaya dengan judul penelitian : “Sistem Pendukung Keputusan Kelayakan Penerima Subsidi Kepemilikan Rumah Menggunakan *Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System*”. Tahapan penelitian yang pertama dilakukan adalah mengembangkan konsep penelitian (studi lapangan dan studi pustaka), perencanaan penelitian kemudian menentukan rancangan Sistem, implementasi dan pengujian. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa : 1. Yang berhak menerima subsidi adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik atau swasta (Permenpera No.03/PERMEN/M/2007). 2. Kelompok tersebut memiliki persyaratan diantaranya belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk kedalam masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). 3. Variabel penentuan kelayakan penerima hibah meliputi status penghasilan, besar penghasilan, kepemilikan rumah, kepemilikan kendaraan, dan status pernikahan.³

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dan melakukan penelitian terhadap kelayakan penerima produk kpr bersubsidi.

³ Barda Hudaya. *Sistem Pendukung Keputusan Kelayakan Penerima Subsidi Kepemilikan Rumah Menggunakan Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System*. *Jurnal String* Vol. 3 No. 3 Tahun 2019, 325-328.

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah penelitian terdahulu melakukan penelitian dengan menggunakan sistem pendukung keputusan. Sedangkan penelitian ini dilakukan langsung di Bank BTN KCPS Palu tanpa melalui suatu sistem.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian
1.	“Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Btn Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang	<ul style="list-style-type: none"> Jenis penelitian pendekatan kualitatif Membahas tentang kpr subsidi 	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi penelitian di Pt. bank tabungan Negara (Persero) tbk. Kantor Cabang Kediri. Peneliti terdahulu melakukan penelitian terhadap sistem dan prosedur pemberian kpr bersubsidi dalam Usaha 	Bank BTN belum melaksanakan prosedur Wawancara 2, adanya kelemahan sistem pada saat permohonan kredit, pada saat analisis kredit pihak yang mengotorisai hanya pihak OTS dan pinilaian jaminan, dokumen dan catatan yang digunakan pada saat pencairan dana belum menunjukkan adanya bukti pencairan kredit yang resmi dan belum adanya <i>Surprise Audit</i> yang dilaksanakan setahun sekali oleh pihak interen.

	Kediri)”		Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit	
2.	“Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”	<ul style="list-style-type: none"> Jenis penelitian pendekatan kualitatif Membahas tentang kpr subsidi 	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi penelitian di Bank tabungan Negara Cabang Manado. Peneliti terdahulu melakukan penelitian terhadap sistem dan prosedur pemberian kpr bersubsidi 	Dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian Kpr Subsidi yang dilakukan sudah baik, Pelaksanaan pengendalian internal yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Manado pada Kpr Subsidi sudah cukup baik karena dilaksanakan sesuai dengan standar operasional prosedur

				dan kebijakan direksi, dalam sistem dan prosedur pemberian Kpr Subsidi yang ada pada Bank BTN mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet.
3	“Sistem Pendukung Keputusan Kelayakan Penerima Subsidi Kepemilikan Rumah Menggunakan <i>Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System</i> ”	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis penelitian pendekatan kualitatif • Membahas tentang kelayakan penerima produk kpr subsidi 	<ul style="list-style-type: none"> • Peneliti melakukan Penelitian dengan Menggunakan <i>Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System</i>” 	Yang berhak menerima subsidi adalah keluarga/ rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, menerima subsidi perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan swasta (Permenpera No.03/PERMEN/M/2007), kelompok tersebut

				harus melengkapi persyaratan penerima perumahan subsidi variabel penentuan kelayakan penerima hibah meliputi status penghasilan, besar penghasilan, kepemilikan rumah, kepemilikan kendaraan, dan status pernikahan.
--	--	--	--	--

B. Kajian Teori

1. Teori Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian I believe, I trust, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku shahibul mal.⁴

Untuk mengetahui lebih jauh tentang pembiayaan, perlu dibahas secara singkat sebagai berikut: Pembiayaan, secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikelarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan lembaga pembiayaan, seperti bank syariah, kepada nasabah. Dalam kondisi ini, arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif. Tetapi bisa jadi penyempitan arti ini juga disebabkan karena keterbatasan pemahaman para pelaku bisnisnya.⁵

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.

⁴ Veithzal Rivai, Andria Pertama, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 3.

⁵ Muhammad, *Manajemen Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005). 304.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.

Istilah kredit di dalam perbankan syariah tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.⁶

Menurut Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁷

a. Ada beberapa pengertian pembiayaan menurut para ahli antara lain:

Pembiayaan dalam perbankan syariah dibagi 3 :

- 1) *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- 2) *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak keuntungan yang dapat diberikan

⁶ Indra Agus, *Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kpr Subsidi Di Btm Syariah Parepare*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2020.

⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), 105.

- 3) *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak klaim terhadap pokok keuntungan.

Menurut Kasmir, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan (bank), sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.⁹

Yang dimaksud dengan Pembiayaan berdasarkan Pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah

⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 122.

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), 105.

- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk Ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Muntahiyyah Bi Tamlik
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan isthisna
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang Qardh
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.¹⁰

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 No. UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib hukumnya untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk qardh telah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹

Sebagaimana firman Allah swt dalam surah Al- Mai'dah (5):1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

¹⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 64.

¹¹ Munifa, Saifullah Bombang, Syaakir Sofyan. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah. *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah-JIPSYA* Vol. 1 No. 1, 77.

Terjemahan :

Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janjimu.
(Q.S Al-Ma'idah 5:1).¹²

Pembiayaan juga berarti menaruh kepercayaan (*trust*), maksudnya bank atau lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan dan saling menguntungkan kedua belah pihak.¹³

Hal ini mengacu pada firman Allah SWT Surat An-Nisa Ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahan :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.
(Q.S An-Nisa 4:29)¹⁴

Pengertian lain pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha atau tugas pokok bank syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Berdasarkan

¹² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* Al-Ma'idah (Jakarta: Yayasan Penyelenggara atau Penerjemah 2019), 1.

¹³ Nurnasrina dan p. Adiyes putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: Cahaya Pirdaus, cet. ke 2 2019), 1.

¹⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* An-Nisa (Jakarta: Yayasan Penyelenggara atau Penerjemah 2019), 29.

persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (ujrah), tanpa imbalan, atau bagi hasil. Sedangkan dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹⁵

Menurut Undang Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum islam.¹⁶

2. Unsur Unsur Pembiayaan

Unsur –unsur pembiayaan dalam perbankan syariah ada 7 yaitu :

1) Bank Syariah

Merupakan badan hukum usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra Usaha/Partner

Merupakan pilihan yang mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah atas penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah.

3) Kepercayaan

¹⁵ Muhammad, *Management Bank Syariah*, (Yogyakarta:UUP YKPN 2005), 304.

¹⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), 106.

Bank Syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban sesuai perjanjian.

4) Akad

Merupakan kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antar Bank Syariah dan pihak Nasabah/Mitra.¹⁷

5) Risiko

Risiko mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan macet, tidak memenuhi janji janji pada awal akad. Debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajibannya mengembalikan modal atau pembiayaan yang berbentuk barang yang diberikan oleh bank syariah kepadanya.¹⁸

6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain : jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka waktu menengah merupakan jangka waktu yang di perlukan dalam melakukan pembayaran kembali 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

¹⁷ Dewi Lisdawati1, Syaifullah Syaifullah, Rizki Amalia, Dede Arseyani Pratamasyari. Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah : (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu). *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah* Vol. 1 No. 1, 22-23.

¹⁸ Imam Wahyudi dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta:Salemba Empat, 2013), 90.

7) Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.¹⁹

3. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha antara lain:

1) Manfaat Pembiayaan Bagi Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

2) Manfaat Pembiayaan Bagi Debitur

Manfaat pembiayaan bagi debitur dengan adanya pemberian dari bank syariah sangat terbantu dalam menjalankan usahanya untuk lebih produktif dan terbantu dalam pengadaan barang yang memadai guna untuk menambah keuntungan yang lebih besar.

3) Manfaat Pembiayaan Bagi Pemerintah

Dengan adanya pembiayaan dari bank syariah pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, di samping itu akan diperoleh pajak

¹⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), 107.

(berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan).²⁰

- 4) Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat Luas
 - a. Mengurangi tingkat pengangguran
 - b. Memberikan rasa aman kepada masyarakat dengan pelayanan dan jasa bank.
 - c. Melibatkan masyarakat.²¹

4. Jenis Jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

1) Jenis Pembiayaan Dilihat dari Tujuan.

Dalam pembiayaan Bank Syariah ada beberapa pembiayaan dilihat dari tujuan dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

- a. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
- b. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
- c. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan banyak ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk ini termasuk dalam kelompok produk yang menggunakan prinsip jual beli, seperti: murabahah, salam, isthisna, ijarah(sewa), Sedangkan kategori yang ketiga, tingkat

²⁰ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 303.

²¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), 89.

keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai prinsip bagi hasil.²²

1) Pembiayaan dilihat dari jangka waktu

a. Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu pendek maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus dalam satu tahun.

b. Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan diberikan jangka waktu antar satu tahun hingga 3 tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

c. Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan yang nominalnya besar serta pembiayaan untuk pembelian rumah.²³

3) Pembiayaan berdasarkan akad jual beli

Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli terdiri dari:

a. Murabahah

²² Dicki Hartanto, *Bank dan Lembaga Keuangan lain Konsep Umum dan Syariah*, (Yogyakarta:Aswaja Pressindo 2012), 47.

²³ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 11.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam hal ini bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli

b. Salam

Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tanggung, sedangkan pembayaran dilakukan tunai.²⁴

c. Isthisna

Isthisna adalah jual beli pesanan membayar harga jual barang dimuka secara tunai, secara angsuran ataupun membayar pada saat pesanan sudah jadi.

4) Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil

Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. Mudharabah

Mudharabah adalah penanaman dana untuk melakukan kegiatan usaha sesuai prinsip syariah dengan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan bagi hasil yang telah disepakati di awal akad.

b. Musyarakah

²⁴ Syakir Sofyan. 2016. Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. *Bilancia : Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum* Vol. 10 No. 2 Tahun 2016, 101.

Musarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati di awal akad dan kerugian ditanggung semua pemilik yg telah sama-sama memasukkan modalnya dalam usaha tersebut.²⁵

5) Pembiayaan Dilihat dari Segi Jaminan

a. Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

b. Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan tanpa jaminan biasanya diberikan untuk perusahaan yang benar-benar *benefit* dan profesional sehingga kemungkinan pembiayaan bermasalah sangat kecil.²⁶

5. Metode Pembiayaan KPR Subsidi

1. Ba'i Al-murabahah

Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Landasan syariah

²⁵ Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, Perbankan Syariah, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 131.

²⁶ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), 103

murabahah fatwa No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang keuntungan al-tamwil bi'a al-murabahah (pembiayaan murabahah) di lembaga keuangan syariah. Fitur dan mekanisme sebagai berikut:

- a) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah.
- b) Bank dapat membiayai sebagian harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- c) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- d) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa dijanjikan dimuka.²⁷

Dalam akad pembiayaan KPR juga terdapat rincian mengenai jumlah total angsuran, harga rumah, alamat/lokasi, tanggal jatuh tempo, jangka waktu pembiayaan, cicilan /bulan, denda apabila terjadi tunggakan termasuk pasal pasal mengenai pembayaran ekstra misalnya bank membeli rumah dari pengembang dengan harga Rp. 80.000.000,00-, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 23.603.200-, dan ia menjual kepada nasabah dengan harga Rp. 100.603.200-,

28

2. Akad Wakalah

Wakalah atau wakilah berarti menyerahkan, pendeglasian, atau pemberian mandat. Pengertian wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai

²⁷ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Depok:Kencana Edisi kedua 2009), 79.

²⁸ Skripsi terdahulu, *Efektivitas Prosedur Pembiayaan KPR Subsidi pada PT. Bank BTN Syariah menurut ekonomi islam* oleh Piqrul Arif Siregar tahun 2017

pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal hal yang diwakilkan dalam hal ini pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa yang diberikan oleh pihak pertama.²⁹

6. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan proses pencarian informasi mengenai nasabah yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah layak diberikan pembiayaan dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*). Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa, perbuatan, kegiatan untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.³⁰ Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.³¹

Dapat disimpulkan pengertian analisis pembiayaan adalah penyelidikan suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan nasabah untuk mengembalikan atau kemampuan mengangsur pada saat bank akan memberikan pembiayaan baik itu berbentuk barang maupun uang.

²⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta:Ekonesia cetakan pertama, 2003), 60.

³⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia

³¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2000), 92.

Analisis pembiayaan bertujuan untuk menentukan mengantisipasi adanya kemauan (*willingness*) dan kemampuan (*ability*) debitur mengembalikan pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati antara bank dan debitur. Untuk mengetahui kemauan dan kemampuan itu, perlu analisis yang tajam tentang watak, kemampuan, permodalan agunan, dan perspektif usaha debitur.

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah sebagai berikut:

1. *Character*

Menurut para ahli ekonomi, mereka mengungkapkan berbagai macam pengertian *character*. Menurut pendapat dan pemikiran mereka masing-masing diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Ismail, *Character* adalah watak yang menggambarkan kepribadian calon debitur, oleh sebab itu bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa

calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjamannya sampai dengan lunas.³²

- b. Menurut Teguh Pudjo Mulyono, *Character* adalah watak atau sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan usahanya.³³
- c. Menurut Maryanto Supriyono, *Character* adalah sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan kreditur.³⁴

2. *Capacity*

Para ahli ekonomi memberikan pendapat mereka mengenai *capacity* (kemampuan atau kesanggupan) sebagai berikut :

- a. Menurut Neni Sri Imaniaty, *Capacity* adalah kemampuan calon debitur sehingga diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.
- b. Menurut pendapat Ismail, *Capacity* adalah kemampuan keuangan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan, jadi semakin baik kemampuan calon debitur maka semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaannya.

³² Ismail, Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), 112.

³³ Teguh Pudjo Muljono, Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersil (Yogyakarta: BPFE, 1996), 11.

³⁴ Maryanto Supriyono, Buku Pintar Perbankan (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), 162.

- c. Menurut Teguh Pudjo Mulyono, *Capacity* adalah penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang akan dilakukannya yang dibiayai oleh Bank.
- d. Menurut Maryanto Supriyono, *Capacity* adalah analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban dimasa sekarang maupun mendatang.³⁵

3. *Capital*

Standar berikut adalah modal atau modal yang dimiliki oleh calon nasabah, yang terutama diterapkan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk membangun proyek-proyek kecil, kecil dan sederhana atau bisnis peminjam. Dengan mengetahui modal atau aset yang dimiliki oleh bisnis nasabah tersebut, bprs dapat memiliki sumber dana untuk pembiayaan yang lancar di masa depan. Dalam hal itu, pihak bprs juga dapat mengetahui bagaimana menerapkan laporan keuangan perusahaan sebagai referensi apakah sesuai untuk memberikan dana atau tidak.³⁶

Selain itu, menurut Tri Widiyono *Capital* adalah modal yang dimiliki oleh debitur, yaitu apa yang dijadikan modal debitur dalam melakukan usahanya.

³⁵ Mar'atu Solikhah, *Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank Btm Kcps Madiun*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.

³⁶ Arif Rahman Siregar, Nurul Inayah. *Penerapan 5C pada Pembiayaan dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah do PT BPRS Puduarta Insani*. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM)* Vol. 2 No. 1 Tahun 2022, 542.

Pengertian modal adalah termasuk modal dasar, modal yang ditempatkan dan modal yang disetor. Termasuk dalam cakupan modal adalah sharing pembiayaan yaitu jumlah tertentu yang harus disediakan sendiri oleh debitur dalam suatu pembiayaan terhadap objek kredit.³⁷

4. *Collateral*

Standar keempat adalah jaminan atau jaminan yang diberikan kepada pemberi pinjaman potensial ketika memohon pembiayaan ke bprs. Seperti namanya, jaminan ini akan berfungsi sebagai jaminan, penjaga dan bukti untuk bprs jika nasabah tidak mampu membayar pembiayaan yang diambil. Oleh sebab itu, secara ideal, jumlah agunan atau jaminan material atau non-material akan lebih besar dari jumlah dana yang ditawarkan.

5. *Condition of economy*

Kriteria prinsip terakhir 5C adalah kondisi dimana keadaan atau kondisi ekonomi bersifat umum atau khusus untuk bisnis yang dioperasikan oleh pelanggan. Jika kondisi perekonomian secara umum tidak berjalan lancar dan bidang bisnis dan usaha nasabah tidak menjanjikan keberhasilan. Dalam hal itu, pihak bprs mempertimbangkan kembali pembiayaan tersebut. Karena kemampuan masa depan pelanggan untuk membayar tidak pasti karena situasi ekonomi yang tidak stabil.³⁸

³⁷ Mar'atu Solikhah, *Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank Btm Kcps Madiun*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.

³⁸ Arif Rahman Siregar, Nurul Inayah. *Penerapan 5C pada Pembiayaan dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah do PT BPRS Puduarta Insani*. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM)* Vol. 2 No. 1 Tahun 2022, 542.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah, dasar analisis 5C belumlah cukup sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat Amanah, Kejujuran, Kepercayaan, dari masing-masing nasabah.³⁹

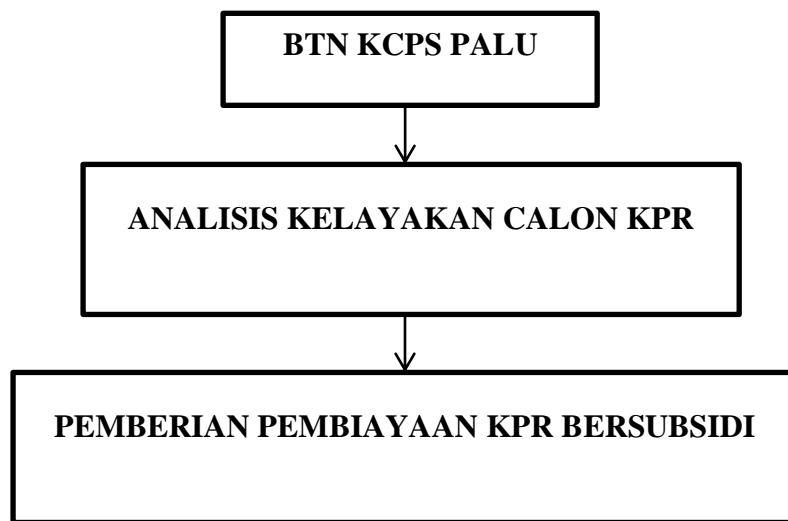
Di dalam Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.⁴⁰

C. Kerangka Pemikiran

Kerangka pikir adalah sebuah konsep penelitian yang dibuat berdasarkan pola pikir penelitian sendiri dengan maksud dapat mempermudah langkah penelitian dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

³⁹ Muhammad Lathief Ilhamy, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (FEBI UIN-SU Press, 2018), 11.

⁴⁰ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 193.



GAMBAR 2.2 Bagan Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Dan Desain Penelitian

Dalam penyusunan proposal ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yang menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif bertujuan cenderung menggunakan analisis yang mana penelitian deskriptif bertujuan untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena atau keadaan dan merupakan penelitian alamiah yang mengandalkan manusia sebagai alat penelitian, sehingga penulis memperoleh data yang akurat.

Dalam sistem kualitatif ini penulis mengemukakan alasan-alasan dengan menggunakan pendekatan tersebut, penulis dapat menguraikan dan mendapatkan kepastian dan keaslian jawaban responden melalui distribusi responden melalui distribusi frekuensi, karena hal tersebut merupakan hal yang penting bagi penelitian kualitatif. Atas dasar alasan-alasan tersebut, maka pembahasan penelitian proposal ini berusaha memperoleh data yang berbentuk informasi dalam kelayakan pemberian pembiayaan.¹

B. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini bertempat di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Jl. Emmy Saellan, Tatura Selatan, Kec. Palu Selatan Kota Palu

¹ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung (ID): Penerbit Alfabeta. 2015.

Sulawesi Tengah. Peneliti memilih Bank Btn dengan alasan Bank BTN merupakan Bank Tabungan Negara Berbasis Syariah dikota Palu dan salah satu bank yang memilliki produk KPR subsidi.

C. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini kehadiran peneliti dilapangan sangat penting dan diperlukan secara optimal. Oleh karena peneliti merupakan instrument utama dalam proses penelitian sekaligus pengumpulan data. Adapun posisi peneliti dalam hal ini adalah sepengetahuan pihak-pihak tertentu, khususnya lokasi yang terkait dengan objek penelitian ini. Seperti pimpinan bank dan *financing service* (bagian pembiayaan) bank.

Kehadiran peneliti dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kreatifitas peneliti selama melakukan penelitian. karena salah satu ciri utama penelitian kualitatif yaitu menjadi instrumen penelitiannya adalah manusia dengan tidak ada jarak antara peneliti dan yang diteliti sehingga akan diperoleh pemahaman dan penghayatan objek yang diteliti.

D. Data dan Sumber Data

Sumber data yang ada dalam penelitian ini berasal dari Bank BTN KCPS Palu. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi atas sumber data sebagai berikut :

- a. Data primer

Data primer merupakan data yang diambil secara langsung oleh peneliti dimana data tersebut diperoleh dari sumber utama yang dikelola sendiri oleh peneliti. Data yang di dapat peneliti adalah hasil dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Subjek penelitian ini adalah bank btn kcps palu.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti melalui pihak dari luar atau pihak lain (eksternal) yang secara tidak langsung diperoleh dari data dokumentasi atau laporan yang tersedia. Data sekunder dapat diperoleh dari hasil bacaan buku, jurnal, artikel, dan pustaka lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam kaitannya dengan penelitian ini, penulis menggunakan cara atau teknik pengumpulan data sebagai berikut :²

a) Observasi (pengamatan)

Observasi yang dimaksud yaitu sebagai pengamatan dan pencatatan secara tersusun terhadap gejala yang nampak pada objek penelitian. Kelayakan pembiayaan kpr subsidi akan menjadi objek yang akan diamati dan dicatat yang mana akan diselidiki terlebih dahulu dalam hal ini untuk memperoleh

² Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung (ID): Penerbit Alfabeta. 2015.

data yang akurat dan valid yang mana akan melakukan pengamatan secara langsung pada lokasi penelitian yaitu di Bank BTN KCPS Palu.

b) Wawancara

Pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara langsung kepada informan dalam hal ini yaitu Pimpinan, pegawai bank bagian pembiayaan (*financing service*), dan pihak developer yang dianggap dapat memberikan keterangan atau informasi tentang masalah yang diteliti mempunyai kaitan dengan objek penelitian. Dan penelitian ini dilakukan pada Bank BTN KCPS palu.

c) Dokumentasi

Pengumpulan dokumentasi dilakukan dengan cara membaca, mencatat atau meng*copy* dokumen-dokumen, arsip-arsip maupun laporan data-data lain yang terkait dengan permasalahan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Data yang akan dianalisis secara deskriptif kualitatif sesuai dengan jenis penelitian, melalui teknik ini, penulis berusaha mengungkapkan dan memberi penjelasan penelitian serta menempatkan sasaran penelitian sebagai subjek yang memberi arti secara penuh suatu kondisi faktual (menjadi objek), sehingga memperoleh hasil yang di harapkan (kualitas).

Prosedur analisis data dalam penelitian kualitatif terdiri dari tiga alur kegiatan yang berlangsung secara bersamaan yakni : reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.³

a. Reduksi Data

Menurut Miles dan Huberman yang dimaksud dengan mereduksi data adalah pemilihan data, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari wawancara.⁴

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah sejumlah informasi yang tersusun dan memberikan kemungkinan-kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan apa yang akan dilakukan selanjutnya. Penyajian data dalam penelitian ini adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan demikian yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks naratif.⁵

c. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan langkah akhir dalam suatu penelitian. Kesimpulan membantu untuk mencari dan memahami makna, keteraturan pola-pola

³ Sugiyono. 2017. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung : Penerbit Alfabeta.

⁴ Arum Prabandari, "Kualitas Pelayanan Berbasis Teknologi Informasi Studi Kasus Pelayanan Izin Gangguan (HO) di Kantor Pelayanan Perizinan Kabupaten Sleman" (Skripsi Sarjana: Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Sosial: 2015), 34

⁵ Djam'an Satori dan Aan Komariah, "Metodologi Penelitian Kualitatif", (Bandung: Alfabeta, 2017), 219.

penjelasan, alur sebab akibat atau proposisi. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ada dalam penelitian.⁶

G. Pengecekan Keabsahan Data

Untuk menentukan keabsahan data maka diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik ini berdasarkan pada berbagai kriteria keabsahan data yang dapat digunakan yaitu derajat kepercayaan (*creadibility*), keterahlian (*transferability*), dan kepastian (*confirmability*).

Pengecekan keabsahan data dilakukan guna memperoleh data yang tepat dan akurat dengan cara mengoreksi data satu-persatu agar bisa diketahui berbagai kesalahan yang ada, kemudian akan disempurnakan lebih lanjut. Dan kemudian untuk mengecek keabsahan data yang di dapatkan maka dilakukan menggunakan cara triangulasi yang memanfaatkan suatu yang lain dari data sebelumnya untuk pengecekan atau sebagai perbandingan dari data tersebut.

Triangulasi terbagi menjadi tiga, yaitu :

1. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber dilakukan dengan cara mencari data dari sumber yang beragam yang masih terkait satu sama lain.

2. Triangulasi teknik

Triangulasi teknik dilakukan dengan cara menggunakan beragam teknik untuk mengungkap data yang dilakukan kepada sumber data.

⁶ Arum Prabandari, “Kualitas Pelayanan Berbasis Teknologi Informasi Studi Kasus Pelayanan Izin Gangguan (HO) di Kantor Pelayanan Perizinan Kabupaten Sleman” (Universitas Negeri Yogyakarta: 2015), 35.

3. Triangulasi waktu

Triangulasi waktu dilakukan dengan cara mengumpulkan data pada waktu yang berbeda.

Triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber. Dilakukan dengan cara mengecek informasi/data yang diperoleh melalui wawancara dengan informan.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum Bank BTN KCPS Palu

1. Sejarah BTN Syariah

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No. 37

14/DIR/DSYA/2004.¹ Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya.

Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala devisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukkan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara 38 sinergi melalui

¹ A Fajrin, digilib.uinsby.ac.id (Diakses pada tanggal 4 Agustus 2022 pukul 04.01)

persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo. Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi.²

Pada tahun 2017 berdiri Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Palu yang berlokasi di Jalan Emy Saelan, Tatura Selatan, Kec. Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah 94111, Indonesia yang wilayah cakupannya seluruh Sulawesi Tengah dan masih berstatus Cabang Pembantu belum penuh sebagai cabang. Meskipun layanannya mencakupi sewilayah sulawesi Tengah tetapi tetap terbatas. Bank BTN kantor cabang Pembantu Syariah palu merupakan salah satu kantor cabang dari Bank Tabungan Negara Syariah makassar dan juga merupakan salah satu Unit Usaha Syariah (UUS) dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jl. Jend. Sudirman Kav. 1, Jakarta 10220.³

² A Fajrin, digilib.uinsby.ac.id (Diakses pada tanggal 4 Agustus 2022 pukul 04.01)

³ Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head* bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 22 Juli 2022.

2. Visi dan Misi Bank BTN KCPS Palu

b. Visi

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

c. Misi

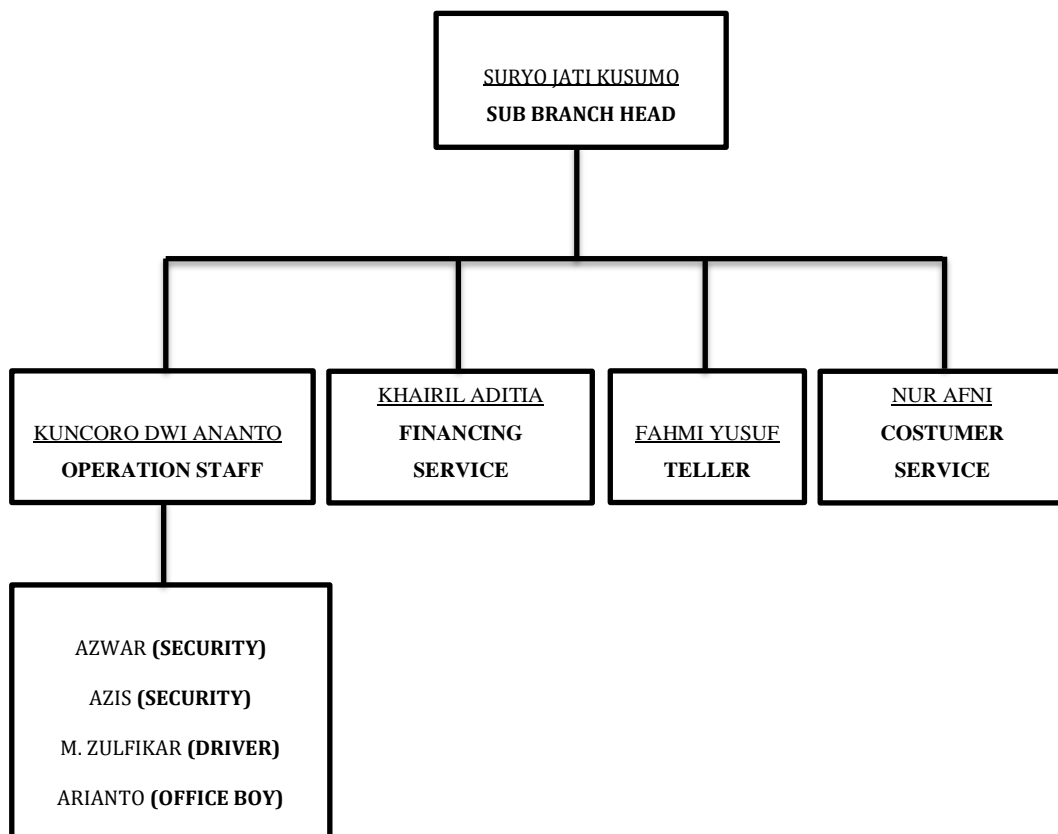
- 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- 4) Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan *share holder value* dengan fokus pada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian *good corporate governance*.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat, sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

3. Struktur Organisasi Bank BTN KCPS Palu

Dalam struktur organisasi, bank ini telah memiliki bagian yang cukup memadai sehingga bank dapat beroperasi seoptimal mungkin dan dapat memberikan pelayanan yang terbaik bagi para nasabahnya. Disamping hal itu

yang memungkinkan tidak dapat dilakukan dengan baik dan akan mengganggu kelancaran aktifitas bank dengan tujuan agar bank menjadi sehat.

Selain itu juga Perencanaan suatu organisasi sangat penting karena struktur organisasi dapat memperjelas batas dari tugas, wewenang, tanggung jawab seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi, sehingga hal ini dapat menghilangkan hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan yang disebabkan oleh kebingungan dan ketidaktentuan dari pemberian tugas, serta untuk melakukan jaringan komunikasi keputusan yang akan mendukung sasaran pencapaian tugas. Untuk lebih jelasnya struktur organisasi Bank BTN Syariah KCPS Palu adalah sebagai berikut :



Gambar 4.1. Struktur Organisasi Bank BTN KCPS Palu.

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa struktur organisasi Bank BTN Syariah KCPS Palu adalah sebagai berikut:

- 1) *Sub Branch Manager* yaitu Suryo Jati Kusumo.
- 2) *Operation Staff* yaitu Kuncoro Dwi Ananto.
- 3) *Financing Service* yaitu Khairil Aditia.
- 4) *Customer Service* yaitu Nur Afni.
- 5) *Teller Staff* yaitu Fahmi Yusuf.
- 6) *Security* yaitu Azwar dan Azis.
- 7) *Driver* yaitu M.Zulfikar.
- 8) *Office Boy* yaitu Arianto.

Adapun dari struktur organisasi diatas, berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pihak Bank BTN KCPS Palu yaitu Pimpinan dan Financing Service mengenai deskripsi tugas dari masing-masing karyawan, yaitu :

a. *Sub Branch Manager*, berdasarkan hasil wawancara pada pak suryo selaku pimpinan Bank BTN KCPS palu beliau mengatakan :

“Tugas dari saya sendiri sebagai pimpinan di Bank BTN KCPS Palu ini yaitu selain untuk memimpin kantor cabang pembantu juga mengkoordinir dan berinisiatif untuk seluruh kegiatan program kerja agar tercapai kerjasama/*team work* yang solid, untuk tugas yang selanjutnya melakukan penyusunan dan sekaligus juga menyampaikan rencana kerja tahunan, dan juga menyetujui atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh para calon nasabah. Dan yang terakhir melaporkan perkembangan bank pada rapat umum dan akan mengambil kebijakan atas perkembangan bank yang dilaporkan”.⁴

b. *Operation Staff* adalah pelayanan kepada nasabah yang melakukan transaksi perbankan. Mengumpulkan berbagai macam informasi yang berkaitan dengan

⁴ Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 22 Juli 2022.

nasabah maupun calon nasabah dan kemudian menganalisa kebutuhan para nasabah maupun calon nasabah. Hal ini sesuai dengan ungkapan pak suryo dengan menyatakan :

“Tugas utama dari operation staff itu memberikan disposisi persetujuan transaksi. Melakukan pemeriksaan laporan setoran pajak dan juga tugas lain dari pak kuncoro sebagai operation staff dibank ini menyetujui memo pencairan dana yang akan diberikan kepada developer, dan melakukan OTS (*On the spot*) Turun Langsung kelapangan untuk mengecek usaha nasabah”.⁵

- d. *Financing service* adalah layanan informasi pembiayaan. Jadi semua yang terkait dengan pembiayaan itu ditugaskan pada *financing service* mulai dari pelunasan pembiayaan, penyelesaian klaim nasabah sampai dengan memberikan informasi produk pembiayaan bank.⁶
- e. *Costumer service* bertugas untuk memberikan pelayanan yang baik kepada nasabah jika nasabah melakukan pembuatan, pemblokiran ataupun penutupan rekening itu akan dilakukan dibagian *costumer service*, dan bukan hanya itu *costumer service* juga bertugas memberikan penjelasan tentang produk/jasa yang ada didalam bank, memberikan informasi dari saldo rekening nasabah, menangani setiap keluhan nasabah dan sekaligus memberikan solusinya dan membuat daftar mutasi harian tabungan, deposito, dan memantau perubahan besarnya nisbah bagi hasil.⁷

⁵ Ibid.,

⁶ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

⁷ Ibid

- f. *Teller staff* bertugas untuk melayani, transfer, penarikan ataupun penyetoran uang dari nasabah, membuka atau menutup *vault* dan brankas, mencatat/membukukan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti transaksi setiap hari, Mensortit dan mengklarifikasi pecahan mata uang, dan mengembalikan sisa kas ke dalam brankas setelah jam tutup kas pada hari bersangkutan.⁸
- g. *Security* bertugas untuk menjaga keamanan bank, membuka pintu dan menyambut dengan ramah kepada setiap nasabah yang akan masuk kebank, memberikan petunjuk dan arahan dengan baik apabila ada nasabah yang memerlukan informasi.
- h. *Driver* bertugas untuk mengantar jemput pimpinan/karyawan bank, merawat serta memperhatikan kondosi kendaraan.
- i. *Office boy* bertugas untuk membersihkan ruangan bank setiap hari, untuk mempernyaman ruangan, merapikan kembali kursi pimpinan, karyawan dan kursi nasabah setiap hari, mengantarkan makanan dan minuman untuk pimpinan setiap hari, mengantar bukti transaksi khas untuk dikirim ke bank pusat melalui JNT/JNE setiap hari.

B. Mekanisme Pembiayaan KPR Subsidi Pada Bank BTN KCPS Palu

Bank BTN KCPS Palu merupakan salah satu bank yang memiliki produk KPR salah satunya adalah produk KPR Subsidi yang dimana Produk KPR subsidi ini merupakan jenis pembiayaan konsumtif dalam rangka pembelian rumah bagi

⁸ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

nasabah. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. Bank BTN KCPS Palu memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dan mempunyai beberapa prosuder dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah.. Pembiayaan KPR Subsidi adalah salah satu produk pembiayaan dari pemerintah dalam rangka pembelian rumah murah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pembiayaan KPR Subsidi menggunakan prinsip akad murabahah, dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu dan angsuran tetap sampai cicilan lunas.

a. Nasabah Pengajuan KPR

Dalam hal ini calon nasabah dapat langsung membawa persyaratan berkas pembiayaan yang diperlukan untuk pengajuan setelah mengetahui informasi dari pihak *developer* bahkan nasabah juga bisa menggunakan cara yang lebih muda dengan mendatangi pihak *developer* dimana merekalah yang akan memberikan semua berkas calon pembelinya kepada bank. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak Zainudin selaku pihak *marketing agent* produk KPR Subsidi :

“Tugas saya sebagai *marketing agent* yaitu hanya memasarkan, mempromosikan ataupun menawarkan produk KPR subsidi kepada masyarakat baik secara langsung ataupun tidak langsung. Setelah mendapatkan user/nasabah saya akan membawa nasabah tersebut ke kantor untuk pemberkasan dan saya yang antarkan langsung ke Bank. Untuk pihak nasabahnya hanya akan melakukan tanda tangan kemudian wawancara ke bank setelah itu tinggal menunggu putusan diterima dan tidaknya permohonan tersebut”.⁹

⁹ Zainuddin, Pihak *Developer Marketing Agent* BTN KPR Subsidi, wawancara oleh penulis, 14 Juli 2022.

Pada tahap ini calon nasabah pengajuan KPR Subsidi harus melengkapi data/persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Kahiril Aditia :

“Jadi permohonan nasabah harus memenuhi kelengkapan-kelengkapan data nasabah seperti KTP, NPWP, Kartu keluarga, surat keterangan belum menikah (*Single*), Apabila calon nasabah suami istri namun yang bekerja hanya salah satu jadi wajib menyertakan surat keterangan tidak bekerja dan SK kerja, slip gaji, buku rekening tabungan wajib dilampirkan untuk yang memiliki pekerjaan. Jika keduanya sama-sama bekerja maka keduanya harus melampirkan.¹⁰

Syarat umum KPR BTN Sejahtera iB yaitu :

- 1) pemohon adalah Warga Negara Indonesia (WNI)
- 2) telah berusia 21 tahun atau sudah menikah
- 3) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
- 4) Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima bantuan subsidi dalam bentuk apapun dari pemerintah.
- 5) Pemohon merupakan pegawai tetap maupun tidak tetap dan memiliki penghasilan maksimal Rp. 8.000.000,- perbulan jumlah penghasilan suami/istri dan penghasilan maksimal Rp. 6.000.000,- bagi yang belum menikah.¹¹

Sedangkan untuk persyaratan dokumen yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan KPR Subsidi yaitu :

¹⁰ Khairil Aditia, *Financing Service Bank BTN KCPS Palu*, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

¹¹ Despa Leni, Serli Anggraini, Muharir. *Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Pt Bank Bri Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah, Vol. 1 No. 1 Maret 2021, 27.

- 1) Formulir pengajuan,
- 2) foto copy KTP
- 3) Foto copy Kartu Keluarga atau KK
- 4) Foto copy surat nikah atau cerai
- 5) Foto copy SK pegawai
- 6) Foto copy slip gaji
- 7) Surat keterangan penghasilan
- 8) Rekening koran 3 bulan terakhir
- 9) Laporan keuangan 3 bulan terakhir,
- 10) Foto copy NPWP atau Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan (SPT pph)
- 11) Foto copy Izin usaha
- 12) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- 13) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- 14) Foto copy izin praktik
- 15) Foto copy sertifikat dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 16) Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima perumahan bersubsidi dibuktikan dengan surat keterangan dari RT atau RW.¹²

Setelah berkas persyaratan tersebut lengkap, maka lanjut pada tahapan berikutnya yaitu wawancara.

b. Wawancara

¹² Fuji Rahayu, Rafika Rahmawati, *Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Produk KPR BTN Sejahtera iB (Studi Kasus: Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi)*, Jurnal Masalah, Vol. 11, No. 1, Juni 2020, 52.

Setelah kelengkapan berkas persyaratan terkumpul, tahap selanjutnya yaitu wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi tentang kelayakan nasabah pemohon.

Seperti yang dijelaskan Bapak Khairil Aditia sebagai berikut

“Dalam proses wawancara ada beberapa hal yang ditanyakan oleh pihak bank yaitu terkait dengan karakteristik dari calon nasabah, selain itu juga terkait dengan penghasilan dari calon nasabah maksimal penghasilan calon nasabah yang sudah menikah itu Rp. 8000.000 dan maksimal penghasilan dari calon nasabah yang belum menikah itu Rp. 6.000.000, kemudian yang terkait dengan pengeluaran calon nasabah dan yang terakhir terkait dengan motivasi/niat dari calon nasabah dalam melakukan pembiayaan.¹³

Terkait dengan pernyataan tersebut penulis menyimpulkan proses wawancara pada Bank BTN KCPS Palu sama halnya dengan wawancara pada bank-bank lainnya namun sedikit ada perbedaan dimana pihak Bank BTN KCPS palu memberikan pertanyaan terkait dengan motivasi atau niat dari calon nasabah dalam melakukan pembiayaan. Selain itu proses wawancara pada Bank BTN KCPS Palu menanyakan perihal mata pencaharian, penghasilan, pengeluaran dan juga hutang piutang dari calon nasabah hal tersebut dilakukan untuk menilai kelayakan dari calon nasabah .

c. Mitigasi Risiko

Selanjutnya adalah tahap mitigasi, adapun mitigasi yang dimaksud adalah pengecekan data nasabah yang dilakukan oleh *financing service* dengan

¹³ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

menggunakan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

“Pengecekan data nasabah dilakukan untuk melihat riwayat pembiayaan nasabah apakah nasabah pernah melakukan pinjaman baik itu pinjaman macet hanya dalam waktu beberapa hari ataupun pinjaman macet total. Apabila terdapat pembiayaan bermasalah otomatis permohonan KPR Subsidi calon nasabah ditolak. Tapi apabila calon nasabah tidak memiliki riwayat pembiayaan bermasalah masuk pada proses ketiga yaitu permohonan survei”.¹⁴

Berdasarkan wawancara di atas, penulis menyimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR subsidi dilanjutkan apabila proses pengecekan data nasabah melalui SLIK OJK telah selesai dan memenuhi syarat untuk dilanjutkan.

d. *On the Spot*/Survei lapangan

Tahap ketiga yaitu survei lapangan namun dalam proses ini hanya diberlakukan pada calon nasabah yang memiliki jenis pekerjaan wirausaha namun apabila nasabah tersebut bekerja sebagai seorang karyawan maka survei dilakukan hanya lewat telepon. Seperti yang diterangkan oleh Bapak Kahiril Aditia :

“Proses survei bisa dilakukan bisa saja tidak, proses survei lapangan hanya dilakukan pada calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha sedangkan proses survei lapangan yang tidak diharuskan untuk dilakukan apabila calon nasabah yang pekerjaannya seperti TNI, POLISI, PNS dan sejenisnya. Namun apabila terdapat kejanggalaan pihak bank akan melakukan pendekatan dengan mendatangi langsung tempat kerja dari calon nasabah. Jadi apabila calon nasabah tidak layak yang pertama maka akan diajukan surat tolak dan yang kedua apabila calon nasabah layak maka akan disetujui dengan diberikannya surat pemberitahuan kalau dalam Bank BTN itu biasanya disebut Surat Persetujuan Pembiayaan”.¹⁵

¹⁴ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

¹⁵ Ibid.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa survei lapangan hanya diberlakukan untuk calon nasabah yang memiliki pekerjaan sebagai wirausaha sedangkan calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan hanya akan diwawancarai baik secara langsung maupun tidak langsung.

e. Persetujuan

Apabila nasabah telah disetujui pihak bank menerbitkan surat SP3K yang diperuntukkan untuk pihak nasabah disurat tersebut berisi informasi terkait dengan biaya akad, biaya notaris, biaya penilaian rumah, biaya administrasi, angsuran perbulan, blok rumah, no sertifikat rumah dan nomor IMB.

f. Akad

Setelah permohonan nasabah disetujui oleh pihak bank akan melakukan penjadwalan akad. Dalam hal ini Bank BTN KCPS Palu menggunakan 2 akad dalam produk KPR subsidi yaitu akad murabahah dan wakalah seperti yang dijelaskan oleh Bapak Khairil Aditia :

“Disini banyak akad apabila menggunakan akad mutanaqisah bisa juga, musyarakah juga bisa, jadi tergantung dari pembiayaannya tapi biasanya KPR Subsidi lebih cenderung didua akad ini yaitu akad murabahah dan wakalah”.¹⁶

- 1) Akad murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk

¹⁶ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.

harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.

- 2) Wakalah merupakan akad pelimpahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.

Hal tersebut sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Suryo :

“Akad murabahah merupakan akad jual beli yang dilakukan secara tunai lalu bagaimana kalau kredit, kalau kredit tidak cukup kalau hanya dengan akad murabahah. Contohnya, Bank kan tidak punya rumah sedangkan yang memiliki rumah adalah *developer*. Tapi user/nasabah ingin punya rumah akhirnya bank sebagai wakil dari pihak *developer* karena yang punya barang adalah *developer* dan bukan bank. Jadi disini Bank hanya membantu untuk membelikan rumah yang di inginkan oleh nasabah dan nantinya nasabah melakukan pembiayaan/kredit kepada Bank sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati bersama. Jadi sudah cukup jelas bahwa posisi bank disini berada ditengah-tengah antara pihak *developer* dan nasabah dan biasanya disebut sebagai pihak peralihan ataupun perwakilan”.¹⁷

Kemudian proses akad ini dilakukan dihadapan notaris adapun fungsi notaris dalam proses akad yaitu mengikat secara sah atau secara hukum terkait dengan transaksi antara pembeli dan penjual.

Dari hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa dalam KPR subsidi khususnya KPR subsidi syariah selain menggunakan akad murabahah juga menggunakan akad wakalah yaitu akad atau perjanjian yang menyepakati adanya pelimpahan kekuasaan dari pihak pertama (Pihak Developer) kepada pihak kedua (Bank BTN KCPS Palu) dalam hal yang diwakilkan, dimana pihak Bank selaku pihak kedua hanya memiliki batas atau wewenang kepada nasabah dalam hal pembiayaan yang di ambil.

¹⁷ Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS palu, 22 Juli 2022.

Jika dilihat dari prakteknya penerapan akad yang digunakan pada bank BTN KCPS Palu syariah belum sejalan dengan fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada poin 9 yang berbunyi “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank”.¹⁸ Hal ini disebabkan karena rumah KPR subsidi belum sepenuhnya milik bank dan akan menjadi milik bank setelah proses akad selesai dan keuntungan dari pembiayaan yang dilakukan lebih dulu ditetapkan sebelum adanya akad.

Dalam fatwa tersebut secara jelas dinyatakan bahwa bank boleh melakukan akad wakalah untuk pembelian suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah akan tetapi untuk akad jual belinya harus dilakukan setelah barang tersebut sudah menjadi milik bank.

C. Mekanisme penetapan kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan KPR

Subsidi pada Bank BTN KCPS Palu

Menurut pak suryo dalam wawancara yang telah dilakukan, bank mengembangkan suatu proses seleksi untuk menyaring setiap permohonan pembiayaan yang masuk sesuai dengan mekanisme yang ada pada bank. Dan hampir semua Bank yang ada menggunakan mekanisme kerja yang hampir sama dalam menentukan kelayakan suatu calon nasabah yang melakukan pengajuan terhadap KPR Subsidi. Adapun mekanisme penetapan layak dan tidaknya calon

¹⁸ Yenti Afrida, Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)* Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember 2016, 164.

nasabah diberikan suatu pembiayaan pada Bank BTN KCPS palu dengan menggunakan prinsip 5C.

“kalau untuk mekanisme penentuan calon nasabah disini dikenal dengan ilmu 5C yang terdiri dari *character, capacity, collateral, capital* dan *condition economy* namun kami hanya menggunakan 3 yaitu *character, capacity* dan *collateral* saja selebihnya tinggal menyesuaikan”.¹⁹

Prinsip kelayakan pembiayaan tersebut berdasarkan pada Undang-Undang Bank Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syarih pasal 23 ayat 2 yang mewajibkan Bank Syariah melakukan penilaian terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha (*condition*) dari calon nasabah penerima fasilitas atau lebih dikenal dengan prinsip 5C.²⁰ Dalam proses pemberian pembiayaan, tahapan analisis kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C sangat penting untuk dilakukan selain untuk menentukan layak dan tidaknya calon nasabah untuk diberikan pembiayaan juga untuk meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah yang bisa saja terjadi di kemudian hari.

1. Mekanisme penetapan kelayakan pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C.

a) *Character* (penilaian watak)

Dalam proses penetapan kelayakan calon nasabah untuk diberikan suatu pembiayaan tahap pertama yang harus dilakukan yaitu dengan melakukan

¹⁹ Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulsi di Bank BTN KCPS palu, 22 Juli 2022.

²⁰ Undang-Undang Bank Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syarih pasal 23 ayat 2. Diakses pada 24 Agustus 2022, Jam 20:18.

Penilaian terhadap karakter dari nasabah guna untuk mengetahui kejujuran, tanggung jawab dan keseriusan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Karakter sangat menentukan kelancaran pembayaran kewajiban setiap bulannya dan pelunasan pada saat pembiayaan jatuh tempo. Penilaian ini dilakukan dengan cara wawancara dengan nasabah. Sebagaimana yang dijelaskan Bapak Khairil Aditia *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu sebagai berikut:

“Ketika penilaian karakter nasabah sudah dilakukan disitu akan dapat dilihat kepribadian dari nasabah tersebut apakah nasabah tersebut memiliki pembiayaan bermasalah ditempat lain, pernah menunggak pembayaran sampai berapa hari atau mungkin sampai tidak membayar sama sekali. Jika nasabah tersebut memiliki pembiayaan bermasalah berarti nasabah tersebut memiliki karakteristik yang kurang bagus karena calon nasabah sering menunda-nunda pembayaran tersebut.”²¹

Penilaian karakteristik dilakukan dengan pengecekan SLIK OJK untuk melihat *history* pembiayaan calon nasabah dan melihat riwayat hidup calon nasabah apakah memiliki pekerjaan yang jelas dan juga informasi lainnya dapat diperoleh dari keluarga dan tetangga sekitar tempat tinggal calon nasabah.

Berdasarkan pernyataan dari bapak khairil aditia tersebut penulis menyimpulkan bahwa penilaian karakter calon nasabah merupakan salah satu poin penting dalam penentuan layak tidaknya pembiayaan diberikan kepada calon nasabah karena apabila karakter dari calon nasabah baik hal tersebut dapat meminimalisir terjadinya masalah pembiayaan dikemudian hari misalkan calon nasabah jujur terhadap kendala atau permasalahan yang telah diamali sebelumnya contoh masalah yang terkait dengan kegagalan usaha sebelumnya, pernah dipecat

²¹ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022

dalam pekerjaan dari karakter calon nasabah tersebut pihak bank dapat mempertimbangkan kembali kelayakan dari calon nasabah.

Dari pengertian diatas juga dapat disimpulkan bahwa prinsip 5C khususnya di poin character sangat berkaitan dengan salah satu sifat Rasulullah dalam penerapan bisnis yang sesuai dengan kaidah islam yaitu shidiq (jujur). Dimana pada prinsip ini seorang senantiasa berperilaku benar dan jujur baik itu seorang pemasar maupun pembeli menjiwai seluruh prilakunya baik perilaku pemasar maupun pembeli dalam melakukan pemasaran. Selain itu prinsip ini dapat membantu pihak bank agar tidak ragu lagi untuk memberikan pembiayaan terhadap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan yang berdasarkan analisis yang mendalam atau beritikad baik sesuai dengan prinsip 5C.

b) *Capacity* (penilaian kemampuan)

Tahap penilaian kedua yaitu dengan menilai atau menganalisis kemampuan calon nasabah. Pihak Bank BTN KCPS Palu melakukan penilaian ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan yang dimiliki calon nasabah dari segi penghasilannya. Pendekatan yang biasa dilakukan pihak bank untuk mengetahui kemampuan dari calon nasabah yaitu dengan melihat slip gaji dari calon nasabah, mengunjungi tempat tinggal ataupun tempat usaha dari calon nasabah. Apabila kemampuan nasabah kecil tentu tidak layak diberikan pembiayaan dan sudah pastinya pihak bank tidak akan meloloskan berkas permohonan dari calon nasabah tersebut.

Capacity berhubungan dengan sifat Rasulullah yaitu tabligh (komunikasi, keterbukaan, dan pemasaran). Prinsip ini akan melahirkan sikap profesional terhadap pemecahan masalah-masalah manusia. Bila ada hal yang tidak dapat dipahami dengan manusia dengan akalunya, maka menjadi tugas manusia untuk terus berusaha menemukan kebenaran dengan cara apapun.²² Yang dimaksud dari hal tersebut adalah diharapkan pihak nasabah memiliki sikap terbuka terhadap kemampuan yang dimilikinya yang dilihat dari segi penghasilan. Keterbukaan tersebut sangat penting bagi sesama pihak agar dapat menguntungkan satu sama lain.

c) *Capital* (penilaian terhadap modal)

Capital merupakan kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri yaitu terkait akan kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki. Modal yang dimaksud di sini adalah ketersediaan modal awal nasabah sebelum mengajukan pembiayaan. *Capital* merupakan ukuran kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri (*own share*). Bertujuan untuk mengukur kemampuan calon nasabah dalam menyediakan modal sendiri, atau jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah atau jumlah dana yang disertakan dalam objek yang dibiayai seperti uang muka.²³

Dalam dunia perbankan prinsip 5C salah satunya adalah *Capital* merupakan prinsip yang sering digunakan dalam penentuan kelayakan

²² Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, 11-12.

²³ Indra Agus. 2020. *Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian KPR Subsidi Di BTN Syariah Parepare*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare.

pembiayaan pada calon nasabah. Namun Bank BTN KCPS Palu tidak menggunakan prinsip ini (*Capital*) dalam penentuan kelayakan pembiayaan pada calon nasabah sesuai dengan pernyataan bapak Khairil Aditia selaku *Financing Service* :

“Bank lebih melihat pada motivasi atau niat dari calon nasabah, misalkan modalnya tidak cukup sedangkan penetapan modal dari Bank sekian tapi kami melihat lagi dari motivasi atau niat dari calon nasabah. Misalkan motivasi atau niat dari calon nasabah mengambil rumah KPR subsidi itu dikarenakan rumah tersebut dekat dengan tempat kerjanya berarti lokasi startegis. Kedua karena dekat dengan rumah keluarga dan juga akses yang mudah ditempuh misalkan rumah tersebut jaraknya cukup dekat dengan tempat kerja sehingga dapat mengurangi biaya bensin dan biaya hidup lainnya jadi itu semua menjadi bahan pertimbangan Bank.”²⁴

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa Bank BTN KCPS palu belum secara maksimal menerapkan prinsip 5C khususnya *capital* dalam proses penilaian calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Penilaian *Capital* merupakan salah satu prinsip yang sangat penting untuk dilakukan seperti halnya yang dikatakan oleh salah satu ilmuan yaitu Kasmir dalam buku Pengantar Manajemen Keuangan bahwa *capital* adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh anggota untuk membiayai pembiayaan. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai pembiayaan tersebut 100%.²⁵

Selain itu penerapan prinsip 5C pada Bank BTN KCPS palu juga belum sepenuhnya sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 23 ayat (2) yang menjelaskan bahwa Bank

²⁴ Khairil Aditia, *Financing Service* Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022

²⁵ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, 259.

Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.²⁶ Dalam undang-undang tersebut sudah dijelaskan bahwa Bank wajib melakukan penilaian 5C namun Bank BTN KCPS Palu hanya melakukan 3 penilaian saja yaitu watak, kemampuan, dan agunan.

d) *Collateral* (penilaian terhadap agunan)

Collateral yaitu *asset* atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang akan diberikan, juga harus diteliti keabsahannya, penguasaan dokumennya, lokasi dan hal lainnya harus dievaluasi secara cermat. Prinsip ini perlu diperhatikan bagi para calon nasabah ketika mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman kepada pihak Bank.²⁷

Jaminan yang digunakan pada pembiayaan KPR Subsidi di bank BTN KCPS palu yaitu jaminan berupa tempat usaha dari calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha sedangkan bagi calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan jaminan yang digunakan adalah slip gaji, seperti halnya yang dijelaskan oleh Bapak Suryo :

²⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 23 ayat (2), 16.

²⁷Nur Inayah, *Penerapan Prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermalah (Studi Pada Bank Mega Syariah Cabang Palu)*, Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, 2022.

“Dari segi agunan bank menggunakan agunan berupa tempat usaha dari calon nasabah namun juga melihat perkembangan dan lama dari tempat usaha tersebut dan agunan tersebut berlaku untuk calon nasabah yang bekerja sebagai seorang wirausaha dan untuk calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan/pegawai agunannya itu berupa slip gaji.”²⁸

Dari penjelasan diatas penulis menyimpulkan, jaminan dalam pembiayaan merupakan salah satu hal penting untuk menghindari apabila terjadinya pembiaayaan macet ataupun tidak melakukan pembiayaan sama sekali pihak bank akan mengambil asset yaang telah dijadikan jaminan oleh nasabah sehingga pembiayaan macet dapat selesai melalui jaminan yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah. Selain itu jaminan juga merupakan penilaian penting terhadap penetapan kelayakan calon nasabah apabila jaminan yang diberikan tidak sesuai dengan ketentuan dari pihak bank calon nasabah kemungkinan tidak akan meloloskan pengajuan dari calon nasabah. Ketentuan pemberian jaminan Pada Bank BTN KCPS palu yaitu berupa asset usaha namun dengan ketentuan usaha yang didirikan sudah cukup lama dan dari perkembangan tempat usaha tersebut juga baik.

Selain itu jaminan yang digunakan pada bank BTN KCPS palu sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily diperbolehkan adanya jaminan barang. Dalam perkembangannya, Fatwa DSN No. 92/DSNMUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn (Al-Tamwil Al

²⁸ Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head Bank BTN KCPS Palu*, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS palu, 22 Juli 2022.

Mautsuq Bi Al-Rahn) menegaskan adanya kebolehan penggunaan agunan pada pembiayaan/penyaluran dana pada lembaga keuangan syariah.²⁹

Namun demikian, meskipun jaminan dalam mudharabah dalam praktik perbankan saat ini diperbolehkan, tetapi disyaratkan bahwa jaminan tersebut harus didasarkan pada tujuan menjaga agar tidak terjadi *moral hazard* berupa penyimpangan oleh pengelola dana (taqshir al-amiil), bukan bertujuan untuk mengembalikan modal bank atau sebagai ganti rugi (dhaman) setiap kerugian atas kegagalan usaha mudharib secara mutlak. Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran (ta'addi), kelalaian (taqshir), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (mukhalafatu al syurut).³⁰

e) *Condition of economy* (penilaian terhadap prospek usaha nasabah pembiayaan)

Condition Of Economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon nasabah di masa yang akan datang.³¹ Namun pihak bank BTN KCPS palu jarang menggunakan prinsip *Condition of economy* karena

²⁹ Ifa Latifa Fitriani, Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 47 No. 1 (2017), 144.

³⁰ Jamaluddin. Urgensi Jaminan Dalam Produk Pembiayaan Di Perbankan Syari'ah. *Jurnal Pemikiran Keislaman* Vol. 23 No. 1 (2013), 13.

³¹ Mar'atu Solikhah, *Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank Btn Kcps Madiun*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.

menyesuaikan dengan tempat kerja calon nasabah. Hal ini sesuai dengan pernyataan bapak suryo :

“Untuk penilaian kondisi perekonomian bank btn kcps palu jarang menerapkannya dalam proses penilaian kepada calon nasabah, bank hanya fokus pada 3 penilaian yaitu *character*, *collateral* dan *capacity* namun penilaian kondisi ekonomi dapat dilakukan sesuai dengan keadaan misalkan ada calon nasabah yang bekerja disalah satu perusahaan dimana bank akan melihat kondisi dari perusahaan tersebut dalam situasi sulitnya misal pada saat pandemi apakah perusahaan tersebut terdampak jika terdampak disitulah penilaian kondisi ekonnomi akan dilakukan selain itu juga melihat keberlangsungan dari perusahaan tersebut.”³²

Berdasarkan hasil wawancara penulis menyimpulkan, *condition of economy* merupakan salah satu penilaian penting yang harus dilakukan oleh bank guna untuk menilai keadaan pasar di dalam maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dan usaha calon nasabah yang dibiayai bank dapat diketahui. Namun dalam poin penilaian ini pihak Bank BTN KCPS Palu tidak terlalu mempertimbangkannya dikarenakan pihak Bank merasa poin penilaian ini tidak berpengaruh karena mengingat KPR subsidi ini merupakan produk dari pemerintah.

Penilaian *condition of economy* dalam pembiayaan berhubungan dengan salah satu karakteristik *marketing* rasulullah yaitu *tabligh* (komunikatif, ketererbukaan, dan pemasaran) dimana pihak bank ataupun nasabah harus adanya keterbukaan dalam pernyataan yang diungkapkan terkait hal-hal yang dipertanyakan misalkan terkait dengan masa usaha dari perusahaan nasabah dan

³² Suryo Jati Kusumo, *Sub Branch Head* bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS palu, 22 Juli 2022.

pernyataan tersebut dijelaskan dengan kata-kata yang mudah dipahami satu sama lain agar tidak menimbulkan kesalahpahaman.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Bank BTN KCPS Palu, sesuai dengan analisis data yang diperoleh dari lapangan yang membahas tentang mekanisme pembiayaan dan mekanisme penetapan kelayakan pembiayaan KPR subsidi pada Bank BTN KCPS palu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme pembiayaan KPR Subsidi yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Palu adalah nasabah melakukan pengajuan KPR terlebih dahulu, kemudian berkas akan diterima oleh pihak *Financing Service*, berkas pengajuan akan di analisis kembali, dilakukan wawancara, setelah wawancara dilakukan dilanjutkan dengan pengecekan data pengajuan calon nasabah melalui SLIK OJK apabila tidak terdapat riwayat pembiayaan bermasalah dilanjutkan dengan melakukan survei lapangan kemudian ketahap pemutusan/persetujuan dan yang terakhir dilakukannya akad setelah itu pencairan dan nasabah akan langsung mengangsur pada bulan depannya sampai dengan tanggal jatuh tempo sesuai akad pembiayaan sampai dengan lunas.
2. Mekanisme penetapan kelayakan nasabah pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN KCPS Palu menggunakan prinsip 5C. penerapan prinsip 5C dalam penentuan kelayakan pembiayaan calon nasabah sangat berpengaruh terhadap kesehatan Bank. Dengan diterapkannya prinsip

5C secara maksimal akan berdampak baik terhadap Bank dimana pihak bank memiliki informasi yang cukup jelas mengenai karakter, modal, kapasitas, jaminan dan kondisi perekonomian dari calon nasabah yang melakukan pembiayaan khususnya KPR Subsidi. Namun pada bank BTN KCPS Palu prinsip 5C belum sepenuhnya diterapkan dalam pembiayaan KPR Subsidi prinsip 5C yang diterapkan hanya ada 3 yaitu *character*, *capacity*, dan *collateral*. Hal ini menunjukkan bahwa Bank BTN KCPS Palu belum memenuhi standar untuk analisis kelayakan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.

B. Saran

Adapun saran-saran yang penulis berikan yang sekiranya dapat menjadi bahan pertimbangan kedepannya, sebagai berikut :

1. Sebaiknya Bank BTN KCPS Palu perlu mengadakan survei langsung ketempat calon nasabah yang memiliki pekerjaan sebagai karyawan tanpa harus menunggu keraguan dari hasil wawancara calon nasabah. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui kebenaran adanya perusahaan/tempat kerja dari calon nasabah, selain itu juga untuk mengetui kebenaran bahwa calon nasabah merupakan karyawan dari perusahaan/tempat kerja tersebut. Sehingga bank Dapat mengetahui kebenarannya tanpa disertai keraguan.
2. Penerapan prinsip 5C terhadap pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN KCPS palu sebaiknya diterapkan secara maksimal agar dapat meminimalisir risiko terjadinya pembiayaan bermasalah dikemudian hari,

selain itu juga penerapan prinsip 5C harus diterapkan secara maksimal agar pihak bank dapat mengetahui informasi lengkap dan akurat dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan dan pihak bank juga dapat menetapkan seberapa layak nya calon nasabah untuk diberikan pembiayaan KPR Subsidi karena melihat di zaman sekarang ada banyak sekali cara masyarakat yang melakukan manipulasi data maupun tempat tinggal oleh sebab itulah pentingnya penerapan 5C tersebut dilakukan secara maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Indra. 2020. *Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian KPR Subsidi Di BTN Syariah Parepare*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare. Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*.
- Afrida, Yenti. Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *JEBI Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember 2016.
- Aditia, Khairil, Financing Service Bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS Palu, 18 Juli 2022.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Dapiah, Nurhayati, dan Siti Khumaeroh. Strategi Marketing Syari'ah Dalam Meningkatkan Pendapatan Pada Jasmine Home Spa Khusus Wanita Cabang Cirebon. *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi dan Bisnis* Vol. 1 No, 2 (2020), 12.
- Fadli Alanshari, Doni Marlius. 2018. *Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*.
- Fajrin, A . digilib.uinsby.ac.id (diakses pada tanggal 4 Agustus 2022 pukul 04.01)
- Fitriani, Ifa Latifa. Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 47 No. 1 (2017).
- Hartanto, Dicki, *Bank dan Lembaga Keuangan lain Konsep Umum dan Syariah*, Yogyakarta:Aswaja Pressindo 2012.
- Hudaya, Barda. *Sistem Pendukung Keputusan Kelayakan Penerima Subsidi Kepemilikan Rumah Menggunakan Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System*. *Jurnal String* Vol. 3 No. 3 Tahun 2019.
- Ibu Sri Wahyuni, Nasabah KPR Subsidi BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di BTN GrandLando Kalukubula, 12 Juli 2022.

- Ihamy, Muhammad Lathief. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, FEBI UIN-SU Press, 2018.
- Ilyas, Rahmat. Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam* Vol. 4 No. 2 Tahun 2019.
- Inayah, Nur. *Penerapan Prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Mmeminimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada Bank Mega Syariah Cabang Palu)*, Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, 2022.
- Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Prenada Media Group, 2013.
- Ismail, *Manajemen Perbankan: dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: kencana, 2010.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: PT Prenada Media Group, cet. Ke -1 2011.
- Jamaluddin. Urgensi Jaminan Dalam Produk Pembiayaan Di Perbankan Syari'ah. *Jurnal Pemikiran Keislaman* Vol. 23 No. 1 (2013).
- K, Amirudin. Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar. *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* Vol. 2, No. 2, Tahun 2018.
- Kaharuddin, M Robby, Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Btn Syariah Cabang Palembang, *Adl Islamic Economic*, Vol. 2 No. 1 2020.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2000.

- Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 57
- Kementrian Agama Republik Indonesia *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, jakarta yayasan penyelenggara atau penerjemah 2019 Surah An-Nisa.
- Kementrian Agama Republik Indonesia *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, jakarta yayasan penyelenggara atau penerjemah 2019 Surah Al-Ma'idah.
- Kennedy, Putri Pithaloka, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami. 2020. *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon. Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi*, Vol. 12, No. 2 Tahun 2020.
- Kusumo, Suryo Jati Kusumo, Sub Branch Head bank BTN KCPS Palu, wawancara oleh penulis di Bank BTN KCPS palu, 22 Juli 2022.
- Leni, Despa, Serli Anggraini, dan Muharir. *Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Pt Bank Bri Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah, Vol. 1 No. 1 Maret 2021.
- Lisdawati, Dewi, Syaifullah Syaifullah, Rizki Amalia, Dede Arseyani Pratamasyari, *Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Perspektif Ekonomi Syariah : (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu)*, Jurnal Perbankan Dan Keuangan Syariah-JIPSYA Vol. 1 No. 1 2019.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Muhammad, *Management Bank Syariah*, Yogyakarta:UUP YKPN 2005.
- Mujahidin, Akhmad, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Muljono, Teguh Pudjo, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, Yogyakarta: BPF, 1996.
- Munifa, Saifullah Bombang, Syaakir Sofyan. *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah. Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah-JIPSYA Vol. 1 No. 1.*
- Nurhasanah, Neneng dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

- Nurnasrina dan p. Adiyes putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Pekanbaru: Cahaya Pirdaus, cet. ke 2 2019.
- Prabandari, Arum. “*Kualitas Pelayanan Berbasis Teknologi Informasi Studi Kasus Pelayanan Izin Gangguan (HO) di Kantor Pelayanan Perizinan Kabupaten Sleman*”, Skripsi Sarjana: Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Sosial : 2015.
- Rahayu, Fuji dan Rafika Rahmawati, *Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Produk KPR BTN Sejahtera iB (Studi Kasus: Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi)*, Jurnal Masalahah, Vol. 11, No. 1, Juni 2020.
- Rahman, Taufik. 2019. *Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam pekanbaru*, Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Rivai, Veithzal dan Andria Pertama. *Islamic Financial Management* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sari, Wulan Angka, Raden Rustam Hidayat, Dwiatmanto. *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Btn Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri). Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol. 41 No.1 Tahun 2016.*
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah, “*Metodologi Penelitian Kualitatif*”, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Siregar, Arif Rahman dan Nurul Inayah. 2022. *Penerapan 5C pada Pembiayaan dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah do PT BPRS Puduarta Insani. Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM) Vol. 2 No. 1 Tahun 2022.*
- Skripsi terdahulu, *Efektivitas Prosedur Pembiayaan KPR Subsidi pada PT. Bank BTN Syariah menurut ekonomi islam* oleh Piqrul Arif Siregar tahun 2017.
- Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Depok:Kencana Edisi kedua 2009.
- Sofyan, Syakir. 2016. *Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. Bilancia : Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum Vol. 10 No. 2 Tahun 2016.*

- Solikhah, Mar'atu. *Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank Btn Kcps Madiun*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* Yogyakarta:Ekonisia cetakan pertama, 2003.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Prasada, 2002.
- Supriyono, Maryanto. *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Andi Offset, 2011.
- Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*.Bandung : Penerbit Alfabeta, 2017.
- Takalamingan, Hibatullah Fauzan, 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 Akuntansi Going Concern Vol. 13 No. 4 Tahun 2018.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 23 ayat (2)
- Ulumudin, Ikhyak. 2016. *Jual Beli Kpr Bersubsidi Menurut Permenpupr No. 26/Prt/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Study Pada Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan)*. Skripsi Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Umam Khotibul dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Undang-Undang Bank Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syarih pasal 23 ayat 2 Diakses pada 24 Agustus 2022, Jam 20:18.
- Wahyudi Imam dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta:Salemba Empat, 2013.
- Wawancara Dengan Rizki (*financing service*), tanggal 03 November 2021 di Bank Btn Kcps Palu
- Zainuddin, Pihak Developer Marketing Agent BTN KPR Subsidi, wawancara oleh penulis, 14 Juli 2022.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara

Daftar Pertanyaan Untuk Pihak Bank Btn Kcps Palu :




1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Subsidi dibank BTN KCPS Palu?
2. Bagaimana mekanisme penetapan kelayakan pembiayaan pada calon nasabah KPR Subsidi di Bank BTN KCPS palu?
3. Bagaimana cara bank btn kcps palu mengetahui layak dan tidaknya calon nasabah dalam melakukan pembiayaan kpr bersubsidi?
4. Berapakah syarat minimal penghasilan untuk mengajukan pembiayaan kpr bersubsidi pada bank btn kcps palu?
5. Apa yang menjadi pertimbangan utama bank btn kcps palu untuk merealisasikan pembiayaan?
6. Aspek-aspek apa saja yang perlu dilakukan bank btn kcps palu dalam menilai kelayakan nasabah?
7. Bagaimana proses setelah pembiayaan disetujui?
8. Bagaimana jika masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan kpr subsidi adalah masyarakat yang berpenghasilan menengah keatas apakah bank btn kcps palu akan memberikan pembiayaan tersebut?
9. Apakah dalam melakukan kelayakan pembiayaan kpr bersubsidi bank btn kcps palu melakukan pendekatan pada calon nasabah? Jika iya, bagaimana caranya!
10. Bagaimana bentuk pengawasan bank btn kcps palu terhadap nasabah yang melakukan pembiayaan kpr bersubsidi?

Daftar Pertanyaan Untuk Pihak Developer :



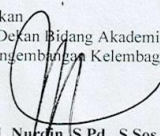
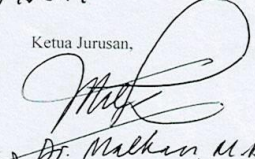
1. Bagaimana bentuk kerjasama antara pihak bank, nasabah dan pihak developer?
2. Bagaimana sistem bagi hasil antara pihak developer, nasabah dan Bank?
3. Bagaimana cara kerja pihak developer?
4. Apa saja yang harus ada dalam perjanjian kerja sama?
5. Bagaimana strategi pihak developer untuk menemukan nasabah?

Lampiran 2. Daftar Informan


DAFTAR INFORMAN

No.	Nama	Jabatan	TTD
1.	Suryo Jati Kusumo	<i>Sub Branch Head</i> Bank BTN KCPS palu	
2.	Khairil Aditia	<i>Financing Service</i> Bank BTN KCPS palu	
3.	Zainuddin	<i>Marketing Agent</i> BTN KPR Subsidi GrandLando	

Lampiran 3. Lembar Pengajuan Judul Skripsi

	<p>KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU الجامعة الإسلامية الحكومية فالو STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES 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</p>		
<p>PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI</p>			
Nama	: WAFIQ AZIZAH	NIM	: 183150175
TTL	: Tante, 10 Desember 2000	Jenis Kelamin	: PEREMPUAN
Jurusan	: PERBANKAN SYARIAH	Semester	: VII (Tujuh)
Alamat	: Jl. Lasoso	HP	: 082250365618
Judul			
o Judul I			
	: Analisis Restrukturisasi dalam upaya penyelesaian Pembiayaan bermasalah di BNI KCS Palu di masa Pandemi Covid-19		
o Judul II			
	: Strategi Solusi Pembiayaan bermasalah untuk mencegah financial Distress Pada BNI KCS Palu		
o Judul III			
	: Analisis kelayakan pemberian pembiayaan kepada calon KPR bersubsidi Pada BNI KCS Palu		
Palu,2021			
Mahasiswa,			
 NIM 183150175			
Telah disetujui penyusunan skripsi dengan catatan :			
Pembimbing I : Dr. Sofyan Bachrudin			
Pembimbing II : Muhammad Syarifurrahman			
a.n. Dekan		Ketua Jurusan,	
Wakil Dekan Bidang Akademik Dan Pengembangan Kelembagaan,			
 Prof. H. Nurhidayah, S.Pd., S.Sos., M.Com., Ph.D NIP. 196903011999031005	 Dr. Malkin, M.A. NIP. 146812316997031016		

Lampiran 4. Undangan Seminar Proposal



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
 جامعة داتوكاراما الإسلامية الحكومية فالو
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 : 1020 /Un.24/F.V/PP.00.9/05/2022
 Sifat : Penting
 Lampiran : -
 Perihal : Undangan Seminar Proposal

Kepada Yth.
 Bapak/Ibu.....
 di-

Assalamualaikum War. Wb.
 Dengan Hormat,
 Sehubungan dengan akan diselenggarakannya Seminar "Proposal" bagi mahasiswa yang tersebut dibawah ini :



Nama : Wafiq Azizah
 NIM : 18.3.15.0175
 Judul Proposal : ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI PADA BTN KCPS PALU

Maka untuk maksud tersebut, dimohon kesediaan Bapak/Ibu untuk hadir pada acara dimaksud, yang Insya Allah akan dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 25/05/2022
 Jam : 10.45- Selesai
 Tempat : Ruang Seminar FEBI (Lt. II Gd. M)

Demikian undangan ini, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.
 Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan,










Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I.
NIP. 196505051999031002

Catatan peserta ujian seminar proposal :

1. Berpakaian rapi hitam putih pakai kopiah (pria)
2. Berpakaian Muslimah hitam putih (wanita)

Lampiran 5. Buku Konsultasi Bimbingan Skripsi

NO.	HARI/TANGGAL KONSULTASI	MATERI BIMBINGAN SKRIPSI / SARAN	TANDA TANGAN		KETERANGAN
			PEMBIMBING I	PEMBIMBING II	
1	Rabu, 14/09/2022	Revisi Bab VI halaman 72, Jelaskan Bagaimana Penulisan Prosidy SC ditempat Penelitian			
2	Jumat, 16/09/2022	Kutipan wawancara dikurangi Daftar pustaka Perbaiki			
3	Selasa, 27/09/2022	ACC			
4	Jumat, 30/09/2022	Catatan Kaki. Penulisan			
5	Rabu, 05/10/2022	Bab 4, Bab 5			
6	Selasa, 11/10/2022	ACC			
7					
8					
9					
10					

Telah diperiksa dan disetujui

Pembimbing I,



Dr. H. Sofyan Bachrud, S.Pd., M.M
 NIP. 19680325 200 003 1 002

Pembimbing II,



Muhammad. Salsaat, S.E., Ak., MSA
 NIP. 19841006 201 903 1 003

Lampiran 6. Kartu Menghadiri Seminar Proposal

KARTU KEHADIRAN SEMINAR PROPOSAL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM IAIN PALU

NO.	NAMA MHS YANG DIUJI	JUDUL PROPOSAL	TTD PENGUJI
1	SULASTRI	Analisis Perilaku dan minat mahasiswa IAIN Palu Pada Perbankan Syariah dan Ketersediaan Ketersediaan.	
2	Siti Rokman	Program Kurikulum yang akan terdapat Pengembangan berprestasi.	
3	Nursakina	Analisis kegiatan usaha terhadap kinerja Jasa Keuangan Pada Bank Uluwatu Syariah Keluar	
4	Riswandi	Pengaruh revolusi terhadap kinerja manajemen keuangan dan keuangan yang pada bank Uluwatu Syariah (Studi Pada Wilayah Kerja Kabupaten Uluwatu)	
5	Maria Wati	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	
6	Nur Inayah	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	
7	Dewi Ratni	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	
8	Ana Marlina	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	
9	STI Widyayanti	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	
10	Indriani	Peran dan fungsi keuangan dan keuangannya terhadap (Studi Kasus: PT. Garuda Indonesia)	

Mahasiswa Ybs.

Nafis Azizah
NIM. 183150175

An. Dekan,
Ketua Jurusan / Sek.
Jurusan PERBANKAN SYARIAH

Nhan Pakkudatay / Ss I MSALW
NIP. 19780505 201503 1001

Palu, 13 April 2022

Lampiran 7. Surat Izin Meneliti

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
 جامعة داتوكاراما الإسلامية الحكومية بالو
 STATE ISLAMIC UNIVERSITAS 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 : 100 /Un.24/F.IV/PP.00.9/02/2022 Palu, // Februari 2022
 Sifat : Penting
 Lampiran : -
 Hal : Izin Penelitian

Kepada Yth.
Pimpinan Bank BTN KCPS Palu
 di -
 Tempat

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Wafiq Azizah
 NIM : 18.3.15.0175
 TTL : Tolole, 10 Oktober 2000
 Semester : VII (Tujuh)
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
 Prodi : Perbankan Syariah
 Alamat : Jl. Lasoso

Untuk melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul: ***“ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN KEPADA CALON KPR BERSUBSIDI PADA BTN KCPS PALU”***

1. Dr. Sofyan Bachmid S.Pd., M.M
2. Muhammad Syafaat, MSA

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

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

Wassalam.

Dekan,

/Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I
 NIP. 19650505 199903 1 002

Lampiran 8. Surat balasan Penelitian



Nomor : /M/PLU/SUPP/VIII/2022
 Lamp :
 Kepada Yth:
 Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
 Di -
 Tempat

Palu, 25 Agustus 2022

Perihal : **Izin / Rekomendasi Pelaksanaan Izin Penelitian**

Menunjuk surat dari Universitas Islam Negeri Datokarama Palu No. 585/Un.24/F.IV/PP.00.9/02/2022 Perihal Permohonan Izin Penelitian pada Tanggal 11 Februari 2022. Maka melalui surat ini dan pada prinsipnya kami dapat menyetujui permohonan Izin Penelitian tersebut dengan nama :

No.	NIM	NAMA	PROGRAM STUDI
1	18.3.15.0175	WAFIQ AZIZAH	PERBANKAN SYARIAH

Demikian kami sampaikan, agar dapat dipergunakan dengan semestinya atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
 Kantor Cabang Pembantu Syariah Palu


Suryo Jati Kusumo
 Sub Branch Head


Khairil Aditia
 Operation Staff

Lampiran 9. Dokumentasi



Wawancara bersama Bapak Suryo Jati Kusumo Pimpinan bank BTN KCPS palu



Wawancara bersama Bapak Khairil Aditia Financing Service bank BTN KCPS
Palu



Wawancara bersama Bapak Zainuddin Pihak Developer (Marketing Agent BTN KPR Subsidi GrandLando)



Wawancara bersama Ibu Sri wahyuni Nasabah KPR Subsidi

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Wafiq Azizah
 Tempat, Tanggal Lahir : Tolole, 10 Oktober 2000
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Agama : Islam
 Status : Belum Menikah
 Alamat : Dusun II Desa Tolole Raya Kec. Ampibabo Kab.
 Parigi Moutong, 94474.
 No. Telp/Hp : (+62) 822 - 5936 - 5618
 Email : azizahwafiq808@gmail.com

PENDIDIKAN FORMAL

Tahun 2018 – Sekarang : Mahasiswa Perbankan Syariah Universitas Islam
 Negeri (UIN) Datokarama Palu
 Tahun 2015 – 2018 : SMA Negeri 1 Parigi Utara
 Tahun 2012 – 2015 : MTs Al-Khairaat Sidole
 Tahun 2006 – 2012 : SD Negeri Tolole