

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA BANK BTN  
SYARIAH CABANG PALU**



**SKRIPSI**

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

**Oleh**

**DINA FEBRIANA**

**NIM: 18.3.15.0031**

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

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertandatangan dibawah ini, menyatakan bahwa dengan skripsi dengan judul “**Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu**”. Benar adalah hasil karya penulis sendiri. Jika dikemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiruan atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

**Palu, 26 September 2022 M**  
**29 Safar 1444 H**

**Penulis**

**Dina Febriana**  
**NIM. 18.3.15.0031**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang berjudul “**Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu**” oleh mahasiswa atas nama Dina Febriana NIM: 18.3.15.0031, mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah (UIN) Datokara Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi proposal yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat diajukan untuk diujikan.

**Palu, 26 September 2022 M**  
**29 Safar 1444 H**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Irham Pakkawaru, S.E., MSA. Ak.**  
**NIP. 197805052015031001**

**Rizki Amalia M. Ak**  
**NIP. 199109012019032019**

**Mengetahui**  
**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**  
**Universitas Islam Negeri Datokarama Palu**

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

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis diberikan kekuatan, kesehatan serta telah melimpahkan hidayah serta inayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dengan baik, meskipun banyak halangan. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada baginda Rasulullah SAW, keluarganya, para sahabat-sahabatnya dan umatnya hingga akhir zaman, Aamiin.

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

1. Kedua orang tua penulis yaitu Ayahanda Mirwanto Laopa dan Ibunda Sartina Thayeb tercinta yang telah membesarkan dengan penuh kasih sayang, mendoakan, mendidik dan memberikan motivasi penulis dalam kegiatan studi dari jenjang TK sampai saat ini.
2. Prof. Dr. H. Sagaf S. Pettalongi M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Datokarama Palu, Prof. Dr. H. Abidin, S.Ag., M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Dan Pengembangan Lembaga, Dr. H. Kamaruddin, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan Dan Keuangan, Dr. Mohammad Idhan, S.Ag., M.Ag. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan, Dan Kerjasama Universitas Islam

Negeri Datokarama Palu, yang telah memberikan kebijakan selama perkuliahan dan penyelesaian studi hingga semuanya dapat berjalan lancar.

3. Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Dr. Ermawati, S.Ag., M.Ag. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Dan Kelembagaan, Drs. Sapruddin M.H.I selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan Dan Keuangan, Dr. Malkan, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni Dan Kerjasama, Hj. Raodhah, S.Ag., M.Pd.I selaku Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah banyak mengarahkan penulis dalam proses perkuliahan.
4. Irham Pakkawaru. S.E., MSA.Ak. Selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah serta Abdul Jalil, S.E., M.M selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah yang selalu ikhlas meluangkan waktunya untuk membantu dan mengarahkan dalam penulis dalam menyelesaikan skripsi.
5. Irham Pakkawaru, S.E., MSA.Ak. selaku Pembimbing I dan Rizki Amalia, M.Ak. selaku Pembimbing II yang dengan ikhlas membimbing penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai.
6. Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I, selaku Dosen Penasehat Akademik yang selalu ikhlas meluangkan waktunya untuk membantu dan mengarahkan selama proses perkuliahan dan penyelesaian skripsi.

7. Seluruh Dosen dalam lingkungan Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, yang dengan tulus selama ini memberikan pengetahuan, ilmu dan bimbingan serta nasehat kepada penulis selama kuliah.
8. Seluruh staf akademik dan umum Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada penulis selama kuliah.
9. Rifai, SE. MM selaku Kepala Perpustakaan beserta staf Perpustakaan UIN Datokarama Palu yang dengan tulus memberikan pelayanan dalam mencari referensi sebagai bahan penelitian.
10. Seluruh teman-teman Perbankan Syariah 1 Angkatan 2018 yang selama ini memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.
11. Kuncoro Dwi Ananto selaku Financing Service Bank BTN Syariah Palu dan Selvi selaku nasabah KPR Subsidi Bank BTN Syariah Palu yang telah membantu dan memberikan informasi yang dibutuhkan penulis dalam melakukan penelitian skripsi sampai selesai.
12. Seluruh Sahabat-sahabat saya Andiumi, Alda Nofriana, Debby Triana Putri, Siska Wulandari, Andi Elman dan Team Media 13. yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi.
13. Kakak saya Widya Arinda S.P Beserta Suami yang selalu mendoakan dan memberikan dukungannya.

14. Seluruh keluarga besar M. Nasar Thayeb yang selama ini selalu membantu dan memberikan motivasi sepanjang perjalanan pendidikan penulis.

Akhirnya, kepada semua pihak penulis senantiasa mendoakan semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis diberikan balasan yang tak terhingga dari Allah Swt.

Palu, 26 September 2022 M  
29 Safar 1444 H

Penulis

Dina Febriana  
NIM. 18.3.15.0031

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Penegasan Istilah.....	7
F. Garis-garis Besar Isi.....	9
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	
A. Penelitian Terdahulu.....	11
B. Kajian Teori.....	14
1. Pengertian Kredit.....	14
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	18
C. Model Penelitian.....	25
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian.	
1. Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah.....	38
2. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah.....	40
3. Tujuan Pendirian Bank Tabungan Negara Syariah.....	42
4. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah.....	43
B. Pembahasan	
1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah KCPS.....	44
2. Kendala dan Solusi Dalam Mengatasi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah KCPS.....	45
BAB 5 PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	57

## ABSTRAK

Nama Penyusunan : **DINA FEBRIANA**  
NIM : **18.3.15.0031**  
Fakultas/Jurusan : **Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah**  
Judul Skripsi : **Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu**

---

Skripsi ini membahas tentang “Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu” yang menjadi rumusan masalah dalam skripsi ini adalah 1) Bagaimana Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan) 2) Apa saja Kendala dan Solusi Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan). Tujuan penelitian ini yaitu Untuk mengetahui apa saja yang dilakukan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan) dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian lapangan yaitu deskriptif kualitatif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan data yang telah diperoleh lalu diolah dengan reduksi data, penyajian data dan verifikasi data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Unsur sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Palu terdiri dari Fungsi yang Terkait, Dokumen yang digunakan, Catatan akuntansi yang digunakan. Terdapat Kendala dan solusi dalam pemberian KPR yaitu: Pemberkasan, Wawancara, dan Survey yang mana dalam kendala tersebut memiliki solusi dari masing-masing kendala tersebut yaitu: dalam melakukan Pemberkasan harus menyertakan slip gaji dan buku tabungan, dan jika melakukan Wawancara harus menjawab dengan jujur agar mendapatkan respon yang baik dari pihak bank, sementara dalam melakukan survey pihak bank turun langsung untuk melakukan survei tempat usaha atau tempat bekerja.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting bagi kelangsungan perekonomian Indonesia. Melalui aktifitas perbankan akan memberi akselerasi pada sektor lainnya. Laju ekonomi harus diarahkan untuk menaikkan standar pendapatan masyarakat serta mencegah adanya ketimpangan ekonomi. Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan menjelaskan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat yang memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>1</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu kredit yang ditawarkan oleh bank dan juga termasuk bagian dari program pemerintah. Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang selama ini digunakan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu yaitu terdiri dari unsur sistem pemberian KPR Subsidi, syarat KPR Subsidi, dokumen pengajuan KPR Subsidi dan fungsi yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi. Adapun prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu yaitu terdiri dari prosedur permohonan dan pengajuan Kredit

---

<sup>1</sup> Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan

Pemilikan Rumah Subsidi, prosedur realisasi, dan prosedur pembayaran dan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.<sup>2</sup>

Khususnya pada pembiayaan pemilikan rumah atau KPR Bank Syariah memiliki berbagai sistem akad, diantaranya pada akad jual beli Murabahah dengan pelaksanaan akadnya berbagai cara yaitu berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggihkan dengan angsuran mencicil menggunakan akad Musyarakah sendiri yaitu suatu perjanjian yang dilakukan antara nasabah dan pihak bank atau lebih untuk suatu kegiatan dimana masing-masing antara nasabah dan pihak bank kontribusi dana yang sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat di awal. Seiring dengan tujuan sistem sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk membeli rumah, terutama dari kelompok masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah sehingga pemerintah mengambil kebijakan berupa pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.<sup>3</sup>

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah (Kredit Pemilikan Rumah) KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk pinjaman dalam pemberian kredit perumahan. KPR muncul dengan adanya kebutuhan yang sangat tinggi dari kalangan masyarakat untuk mendapatkan sebuah rumah tanpa membayar tunai sehingga dapat meringankan

---

<sup>2</sup> Satria, M R. 2018. Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2 No. 1.

<sup>3</sup> Ibid., 11

masyarakat. KPR sendiri pada mulanya hanya salah satu produk yang dikeluarkan oleh Bank konvensional saja. Akan tetapi dengan perkembangan yang sangat pesat saat ini Bank syariah juga mengeluarkan hal yang sama.<sup>4</sup>

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada Bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip dari suatu Bank adalah penghimpun dan penyaluran dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sistem pemberian kredit yang diberlakukan Bank saat ini adalah salah satu tujuan Bank agar para nasabah mendapatkan kredit yang mudah, serta memberikan prosedur atau pedoman yang jelas dan juga syarat-syarat harus dilengkapi mulai dari pengumpulan berkas-berkas sampai tercapainya realisasi kredit, dan kelengkapan rumah yang akan dihuni oleh nasabah. Karena itu diperlukan adanya sistem pemberian kredit yang mudah dipahami oleh nasabah tentang prosedur pemberian kredit. Pemberian kredit dalam setiap bank harus melewati penilaian kredit terlebih dahulu, penilaian dilakukan terhadap factor-faktor pada debitur dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi *character* (sifat dan watak calon debitur), *capacity* (kemampuan debitur membayar kredit), *capital* (modal calon debitur), *condition* (kondisi calon debitur), *collecteral* (jaminan) (Kasmir, 2014). Sistem pemberian kredit yang diberikan Bank tidak berjalan dengan baik tanpa adanya prosedur yang menunjang dalam system tersebut.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid., 20

<sup>5</sup> Kasmir. 2014. Dasar-Dasar Perbankan. Edisi Revisi. PT Raja-Grafindo Persada. Jakarta.

Dalam pemenuhan kebutuhan rumah khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Adanya fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu. Pemerintah berkerjasama dengan pihak perbankan salah satunya Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan bank pelaksana dari program (KPR Subsidi). Bank sebagai pihak dalam berbagai aktivitas kredit sudah sewajarnya menetapkan landasannya hukum yang dapat dijadikan Undang-undang perbankan memberikan ketentuan-ketentuan pokok terhadap bank yang memberikan kredit kepada para Penyedia dana perkreditan melalui Bank Tabungan Negara Syariah berkerja sama dengan pemerintah dalam memberikan suku bunga rendah, dan diberikan subsidi khusus untuk menjamin kepemilikan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan memberikan kemudahan pembiayaan dengan adanya jaminan dana murah, jangka panjang yang berkelanjutan.<sup>6</sup>

Mengingat besarnya risiko yang akan diterima bank, maka perjanjian kredit bank khususnya KPR diberikan dalam bentuk standar. Bank menyediakan blangko perjanjian kredit yang isinya sudah dipersiapkan terlebih dahulu dan diberikan kepada setiap pemohon kredit untuk disetujui oleh pemohon kredit. Hal

---

<sup>6</sup> Ibid.,

tersebut menunjukkan bahwa perjanjian kredit tumbuh sebagai perjanjian standar (*standard contract*).<sup>7</sup>

penerima KPR Subsidi yang juga diperuntuhkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap dan belum pernah memiliki rumah dengan dibuktikan oleh surat pernyataan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah tempat KTP diterbitkan. Ini menimbulkan permasalahan dimana surat pernyataan tersebut sangat mudah dimanipulasi sehingga KPR Subsidi yang diperuntuhkan masyarakat berpenghasilan rendah menjadi tidak tepat sasaran.

Hal ini berdampak pada rumah tersebut ditelantarkan atau tidak menghuni rumah tersebut selama satu tahun berturut-turut dikarenakan kebanyakan debitur memiliki rumah subsidi dari pemerintah hanya dijadikan lahan investasi semata oleh sebagian masyarakat mampu. Permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini adalah penyebab ketidak mampuan debitur dalam melaksanakan kewajibankewajibannya didalam pemberian dan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi disebabkan ketidak hati-hatian pihak Bank yang berujung pada kredit macet.

---

<sup>7</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum pengkreditan pada Bank*, cetakan V, Alfabeta: Bandung, 2014, 68

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan)?
- 2) Apa saja Kendala dan Solusi Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

Untuk mengetahui apa saja yang dilakukan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan) dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi tentang sistem pemberian dan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bank Tabungan Negara Cabang Palu (kcp emy saelan) dalam prosedur pemberian dan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Subsidi.

## 2. Manfaat praktis.

- a. Bagi peneliti berguna untuk memberikan masukan informasi serta menambah khasanah pengetahuan dalam sistem Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu (kcp emy saelan) dalam prosedur pemberian dan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Subsidi.
- b. Bagi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu kcp emy saelan yaitu untuk bahan informasi dan pertimbangan dalam pemberian dan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Subsidi kepada para nasabah mengingat kredit mempunyai risiko yang tinggi ditengah pandemi covid seperti saat ini.

## **E. Penegasan Istilah**

Penegasan Istilah Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman dalam judul penelitian ini, maka perlu disampaikan beberapa istilah berkaitan dengan judul tersebut:

### 1. Sistem

Menurut Sutanto Dalam Djahir dan Pratita, Mengemukakan bahwa Sistem adalah kumpulan/grup dari subsistem/bagian/kompenen apapun, baik fisik ataupun nonfisik yang saling berhubungan satu sama lain dan bekerja sama secara harmonis untuk mencapai satu tujuan tertentu.

### 2. Prosedur

Menurut Rudi M Tambunan, Prosedur sebagai pedoman yang berisi prosedur operasional yang ada didalam suatu organisasi yang digunakan

untuk memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan, serta penggunaan fasilitas-fasilitas proses yang dilakukan oleh orang-orang didalam organisasi yang merupakan anggota organisasi berjalan efektif dan efisien, konsisten, standar dan sistematis.

### 3. Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu kredit yang ditawarkan oleh bank dan juga termasuk bagian dari program pemerintah. Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang selama ini digunakan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu yaitu terdiri dari unsur sistem pemberian KPR Subsidi, syarat KPR Subsidi, dokumen pengajuan KPR Subsidi dan fungsi yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.<sup>8</sup> Khususnya pada pembiayaan pemilikan rumah atau KPR Bank Syariah memiliki berbagai sistem akad, diantaranya pada akad jual beli Murabahah dengan pelaksanaan akadnya berbagai cara yaitu berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggguhkan dengan angsuran mencicil menggunakan akad Musyarakah sendiri yaitu suatu perjanjian yang dilakukan antara nasabah dan pihak bank atau lebih untuk suatu kegiatan dimana masing-masing antara nasabah dan pihak bank kontribusi dana yang sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat di awal.

---

<sup>8</sup> Undang-undang No. 1 Tahun 2011

## **F. Garis-garis Besar**

Pada Bab I, Peneliti secara terbuka menjelaskan mengenai apa yang melatarbelakangi penelitian ini diangkat dengan dikemukakan adanya kesengajaan antara harapan dan kenyataan, pokok masalah, sasaran yang ingin dicapai dan istilah penting yang berhubungan dengan konsep pokok dan uraian singkat yang menjadi inti pembahasan.

Pada Bab II, Peneliti menjelaskan beberapa indikator yang menjadi sebuah rumusan masalah melalui kajian pustaka yang dijadikan landasan teoritis dalam penelitian karya ilmiah ini, karena kajian pustaka ini berfungsi sebagai patokan yang akan dijadikan sebagai landasan dalam penelitian, sehingga hasil lapangan yang diperoleh sesuai dengan teori yang ada dan mengetahui hasil pokok masalah yang akan diteliti yang mempunyai relevansi dengan teori yang ada.

Pada Bab III, Peneliti memaparkan menggunakan metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu dengan cara mendeskripsikan hasil penelitian dan dapat mengetahui teknik pengumpulan data yang digunakan lokasi, sumber data, dan lain sebagainya. Agar peneliti mudah untuk mendapatkan hasil penelitian yang ditentukan.

Pada Bab IV, Berisi tentang hasil dan pembahasan, membahas mengenai hasil penelitian, sejarah Bank BTN Syariah, Gambaran umum Bank BTN Syariah, Visi dan Misi Bank BTN Syariah, Tujuan pemberian Bank BTN Syariah, Struktur organisasi Bank BTN Syariah, Sistem dan prosedur pemberian KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah, Kendala dan solusi dalam mengatasi pemberian KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah.

Pada Bab V, Beisi tentang penutup, membahas mengenai kesimpulan dan saran-saran dari hasil dan pembahasan.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Sebelum penelitian ini dilakukan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti tentang strategi bank dalam melakukan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi atau :

**Table 1. Penelitian Terdahulu**

NO	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Citra Dewi Putri Suryono, (2016)	Pemberian Kredit Pemilikan Rumah(KPR) Subsidi Yang Diterapkan Pada Bank Jatim (Persero) Tbk. Cabnag Malang.	Menerangkan Bahwa Penetapan Sistem Pemberian KPR Subsidi PT. Bank Jatim Tbk Yang Masih Belum Efektif Dalam Pelakasanaannya	Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Meneliti tentang evaluasi sistem pemberian kredit pemilikan rumah untuk mengantisipasi kredit bermasalah pada PT. Bank Jatim Tbk. Sedangkan penulis membahas mengenai Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BTN Syariah Cabang

					Palu <sup>9</sup> .
2	Darminto, (2015) <sup>10</sup>	Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh BTN Syariah Cabang Jombang.	Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh BTN Syariah Cabang Jombang	Penelitian ini meneliti tentang meminimalisir kredit macet pada kredit pemilikan rumah dan dapat mengetahui pengelolaan kredit pemilikan rumah yang diterapkan oleh Bank	Melakukan penelitian tentang pengendalian manajemen BTN Syariah dalam upaya mengatasi kredit macet. Sedangkan penulis meneliti Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
3	Aris Dian Natalia, (2015)	Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang.	Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data aplikasi kredit yang berasal dari salah satu Bank yang ada dikota Palu. Dataset kredit ini terdiri 63 kasus aplikasi pinjaman.	Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) Dalam usaha mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit.	Penelitian yang dilakukan oleh Aris Dian Natalia (2015), yaitu sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah pada Bank Muamalat mengacu pada panduan dan standart operating procedure. Sedangkan penulis Meneliti Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN

<sup>9</sup> Citra Dewi Putri Suryono, "Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Yang Diterapkan Pada Bank Jatim (Persero) Tbk. Cabang Malang" *Jurnal Administrasi Bisnis* Vol. 32 No. 1(2016).

<sup>10</sup> Darminto, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Diterapkan Oleh BTN Syariah Cabang Jombang" *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis* Vol. 25 No. 1 (2015).

					Syariah Cabang Palu. <sup>11</sup>
4	Rialita, (2020) <sup>12</sup>	Penyelesaian Kredit Macet Nasabah Bank BRI (Cabang Palu)	Betujuan untuk mengetahui apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya kredit macet pada Bank BRI (Cabang Palu).	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif penelitian ini membahas tentang penyelesaian kredit Macet.	Penelitian yang dilakukan oleh Rialita (2020), yaitu terletak pada lokasi penelitian serta subjek penelitiannya yang berdeba. Sedangkan penulis meneliti tentang Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu.
5	Masturoh, (2019) <sup>13</sup>	Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pembantu (KCP) Ciputat Tangerang Selatan.	Produk Yang Ditawarkan Kepada Masyarakat Yang Harus Memiliki Kualitas Yang Baik Untuk Dinikmati Oleh Masyarakat Yang Tertarik Dan Berminat Untuk Memilikinya.	Metode yang digunakan adalah kualitatif yaitu penelitian yang dikumpulkan dengan cara mengamati	Penelitian Yang Dilakukan Oleh Masturoh (2019), Untuk Mengetahui Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BTN Syariah Cabang Tangerang Selatan Sedangkan Penulis Meneliti Sistem Dan Prosedur

<sup>11</sup> Aris Dian Natalia, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang" *Jurnal Administrasi Bisnis* Vol. 2 No. 2 (2015).

<sup>12</sup> Rialita, " *Penyelesaian Kredit Macet Nasabah Bank BRI (Cabang Palu)*" ( Skripsi Diterbitkan, Universitas Tadulako 2020).

<sup>13</sup> Masturoh, " *Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pembantu (KCP) Ciputat Tangerang Selatan*" (Skripsi Diterbitkan, Universitas Muhammadiyah Jakarta 2019).

					Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.
--	--	--	--	--	-------------------------------------------------

## B. Kajian Teori

### 1. Pengertian Kredit

Menurut Thomas dalam Ismail (2013:93) Kredit dalam pengertian umum merupakan kepercayaan atas kemampuan pihak debitur (penerima kredit ) untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang<sup>14</sup>. Unsur-unsur kredit, beberapa unsur yang terkandung dalam setiap pemberian setiap pemberian fasilitas kredit. Menurut kasmir (2014:86) menyatakan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit yaitu:

- a. Kepercayaan
- b. Kesepakatan
- c. Jangka waktu
- d. Risiko
- e. Dan balas jasa

Dalam lembaga-lembaga keuangan Islam kredit dikenal dengan pembiayaan, Akad yang digunakan dalam penyaluran kredit dimaksud dengan pembiayaan adalah akad:

---

<sup>14</sup> Thomas Dalam Ismail, *Definisi Kredit* 2013, 93.

a) Murabahah

Murabahah adalah jual beli dengan keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli dengan memberitahukan antara harga pokok dan keuntungan bagi penjual terhadap pembeli. Sehingga yang menjadi karakteristik dari murabahah adalah penjual harus memberi tahu kepada pembeli tentang rincian harga pokok pembelian barang dengan dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga pokok barang tersebut<sup>15</sup>.

b) Jenis Murabahah dalam konsep syariah, jual beli murabahah yang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Dengan kata lain dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual belikan, dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

2) Murabahah berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli murabahah yang dilakukan setelah ada pesanan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Jadi dalam murabahah berdasarkan pesanan, Bank syariah atau Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) melakukan pengadaan barang

---

<sup>15</sup> Fathudin, Nurul Asna, "Akad Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KPRS) Di PT. Avicenna Perkasa Purworejo", *Jurnal Mustahir Vol. 1 No. 1, 2020. 24.*

dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau aset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.<sup>16</sup>

### 3) Wakalah

Wakalah adalah pemberian kuasa atau wakalah ini bermakna *At-Tafwidh* yaitu penyerahan, pendelegasian, pemberian mandat<sup>17</sup>. Wakalah merupakan pelimpah kekuasaan oleh satu pihak (*muwakkil*) kepada pihak lain (*wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan<sup>18</sup>. Secara umum pemberian kuasa ini adalah suatu perjanjian dimana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan sesuatu wewenang (kekuasaan) kepada orang lain untuk menyelenggarakan sesuatu urusan dan orang lain tersebut menerimannya dan melaksankannya untuk dan atas nama pemberi kuasa. Wakalah merupakan akad pelengkap yaitu sesuatu akad yang mendukung dari keberadaan dari akad penghimpunan dana dan akad penyaluran dana. Wakalah adalah pemberian kuasa atau pengganti kuasa. Islam mensyariatkan wakalah kerana manusia membutuhkannya<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Ibid., 26-27.

<sup>17</sup> H. Chairuman Pasaribu Dan Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet. Ke-3* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2004), 19

<sup>18</sup> Sumar'in *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 84

<sup>19</sup> Trisadini P. Usanti Dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah, Cet. Ke-1*. .43

Berdasarkan definisi yang tertera diatas dapat dipahami bahwasannya wakalah merupakan suatu pemberian kuasa kepada seseorang atau dapat juga disebut dengan pengganti kuasa untuk orang yang tidak bisa melakukan sesuatu hal dengan sendiri, sehingga pihak satu memberikan *Wakalah* untuk pihak yang lain untuk mewakilkan pihak satu yang tidak dapat melakukan suatu hal dengan sendiri<sup>20</sup>

a) Dasar Hukum wakalah

Islam mensyariatkan al-wakalah karena manusia membutuhkannya. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan atau kesempatan untuk menyelesaikan segala urusannya sendiri. Pada satu kesempatan, seseorang perlu mendelegasikan suatu pekerjaan kepada orang lain untuk mewakili.<sup>21</sup>

b) Rukun dan Syarat Wakalah

Rukun Wakalah adalah ijab dan kabul. Ijab berarti ucapan atau tindakan dari orang yang mewakilkan seperti ucapan “Aku wakilkan kepadamu untuk melakukan hal ini”. Sementara kabul berarti ucapan dari orang yang menerima atau wakil, seperti ucapan “Aku terima”. Ijab ada kalanya bersyarat atau bergantung pada sesuatu dan ada kalanya berlaku mutlak<sup>22</sup>.

1. Orang yang memberi kuasa (*Al-Muwakkil*)
2. Orang yang diberi kuasa (*Al-Wakil*)

---

<sup>20</sup> Ibid., h.48

<sup>21</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Ke-1 .121

<sup>22</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, Cet. Ke-1 210

3. Perkara atau hal yang dikuasakan (*Al-Taukil*)
4. Pernyataan kesepakatan (*Ijab dan Qabul*)

Sedangkan Syarat wakalah harus dengan ucapan, tulisan atau perbuatan yang menunjukkan adanya kerelaan untuk mewakili.<sup>23</sup>

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

Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Kredit Pemilikan Rumah yaitu suatu jenis layanan kredit yang diberikan pihak Bank kepada pihak debitur yang ingin meminjam pinjaman khusus untuk bisa mencukupi kebutuhan-kebutuhan:

1. Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah
  - a. KPR Bersubsidi

KPR bersubsidi adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan perolehan rumah dari pemerintah. Kemudahan itu berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana, baik secara konvensional maupun prinsip syariah. KPR Bersubsidi diberikan untuk masyarakat dengan penghasilan rendah. Subsidi yang diberikan dalam KPR ini yaitu berupa pengurangan suku bunga kredit atau uang muka.

---

<sup>23</sup> Ibid., 211

#### b. KPR Non Subsidi

KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank untuk masyarakat yang kebijakannya diatur oleh bank yang bersangkutan tanpa menyimpang dari undang-undang yang berlaku. KPR jenis ini diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh pihak pengembang.<sup>24</sup>

### 2. Komponen Utama Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

#### a) Kreditur KPR

Adalah pinjaman yang diberikan kepada pembeli dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga sebuah rumah atau property. KPR di Indonesia difasilitasi oleh perbankan dan lembaga sekunder. KPR termasuk kedalam kategori kredit konsumtif atau kredit yang pada dasarnya digunakan untuk keperluan atau kebutuhan yang sifatnya pribadi. Sebagai kebutuhan primer, pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer yang diandalkan masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan.

#### b) Debitur KPR

Kredit rumah akan dibuat oleh pihak bank. Biasanya simulasi dibuat berbeda-beda, tergantung bank apa yang dipilih sebagai penyedia layanan

---

<sup>24</sup> Diva Ferelina Savira, Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Surabaya Tahun 2021, 3

kredit. Sehingga bukan hal yang mengherankan apabila kebijakan dan jangka waktu kredit akan berbeda antara bank yang satu dengan bank yang lain. Nasabah berhak untuk meminta simulasi kredit rumah dari setiap bank yang hendak dijadikan penyedia kredit KPR. Walaupun pada umumnya apabila pembeli rumah menggunakan jasa developer, pihak nasabah langsung mendapatkan beberapa pilihan bank, pilihan jangka waktu yang hendak diambil, dan berapa besar cicilan kredit.

c) Objek KPR.

Objek kredit kepemilikan rumah merupakan bentuk pencarian hunian yang anda inginkan.

d) Jangka waktu KPR

Jangka waktu kredit kepemilikan rumah samapi dengan 25 tahun dengan suku bunga rendah. Selain itu proses pengajuan yang cepat dan mudah seryta dilindungi oleh asuransi jiwa kredit dan kebakaran.

3. Kredit Macet

Ikatan Bankir Indonesia, berpendapat bahwa ada berbagai pengertian kredit macet atau kredit bermasalah:

- a. Kredit yang pada kegiatannya belum sesuai sasaran yang direncanakan pihak bank.
- b. Kredit yang mempunyai risiko bagi pihak bank pada masa yang akan datang.

- c. Kredit yang terdapat kesulitan pada penyelesaiannya, dalam pengambilan pokok atau pembayaran bunga, denda atas keterlambatan pembayaran, dan ongkos bank yang membebankan pihak debitur.
- d. Kredit yang pada pembayarannya kembaliannya pada tahap bahaya, terlebih khusus jika sumber pembayaran kembali yang diharapkan tidak mampu untuk melunasi kembaliannya kemudian belum tercapainya sasaran yang direncanakan pihak bank.
- e. Kredit yang cacat pada pembayaran kembaliannya sehingga menjadi penunggakan, atau mengakibatkan kerugian pada pihak perusahaan debitur sehingga berkemungkinan timbulnya risiko pada masa yang akan bagi pihak bank.<sup>25</sup>
- f. Kredit yang sulit penyelesaiannya terhadap bank, dalam pengembalian pokok, pembayaran ongkos yang membebankan pihak debitur yang terkait.
- g. Kredit yang termasuk pada bagian perhatian khusus, tidak lancar, tidak dapat dipercaya, dan macet serta termasuk bagian namun berisiko menunggak.

#### 4. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Unsur sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Palu terdiri dari:

- a) Fungsi yang terkait, *Retail service section Head, Loan Service Unit, Teller service, Branch Manager, dan Accounting control.*

---

<sup>25</sup> Ikatan Bankir Indonesia. Bisnis Kredit Perbankan.

- b) Dokumen yang digunakan: Daftar usulan pemohon (DPU), Surat penolakan, surat Penegasan persetujuan pemberian kredit (SP3K), surat persetujuan debitur rangkap lima (SPD5), Surat perjanjian kredit, sistem informasi debitur (SID), formulir permohonan kredit perorangan, dan dokumen sebagai syarat-syarat kelengkapan data.
- c) Catatan akuntansi yang digunakan: buku register, sistem layanan informasi keuangan (SLIK), Sistem *E-Loan*, dan *syvester integrated banking system* (SIBS).
5. Analisis Penyebab Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet, dalam hal ini yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara cabang Manado yaitu pihak eksternal (debitur). Dari data yang diperoleh dari penelitian ini peneliti dapat mengetahui apa saja yang menjadi faktor terjadinya kredit macet dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara. Penyebab terjadinya kredit macet yaitu :

a) Debitur Sakit

Dalam faktor ini pada saat mengajukan permohonan kredit debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan mampu membayar angsuran yang telah disepakati dengan pihak bank. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan debitur sakit sehingga debitur tidak lagi mampu membayar angsuran yang

telah disepakati sebelumnya. Dan faktor ini salah satu penyebab terjadinya kredit macet.

b) Debitur sudah tidak memiliki pekerjaan

Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi karena debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima KPR Subsidi. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan pihak debitur tidak lagi memiliki pekerjaan sehingga debitur mengalami penurunan ekonomi dalam hal ini debitur tidak lagi mampu membayar angsuran Kredit pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang telah disepakati sebelumnya sehingga menyebabkan kredit macet.

c) Rumah tidak standar.

Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur tidak melakukan survey pada rumah yang akan di ajukan sehingga debitur tidak mengetahui bagaimana kondisi rumah yang akan di ajukan. Apakah mengalami kerusakan contohnya: pompa air atau aliran listrik rusak. Sehingga terjadi kredit macet karena debitur tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya dengan alasan rumah yang tidak sesuai standar. Pihak bank tidak memiliki tanggung jawab terhadap hal ini karena ini

berhubungan langsung antara debitur dan developer, pihak bank hanya menyediakan dana yang akan dibayarkan kepada pihak developer.

d) Karakter debitur.

Dalam faktor ini terjadinya kredit macet karena disebabkan dari karakter debitur yang dengan sengaja tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati walaupun sebenarnya debitur mampu membayar angsuran.<sup>26</sup>

Hukum Pengkreditan Menurut Ekonomi Islam Menurut Iqbal Qureshi, fakta-fakta yang objektif menegaskan bahwa Islam melarang pembungaan uang.<sup>27</sup> Hal ini tidak berarti bahwa islam melarang pengkreditan sebab menurut Qureshi sistem perekonomian modern tidak akan lancar tanpa adanya kredit dan pinjaman. Mengacu pada ekonomi islam terdapat suatu dalil meringankan beban orang yang sedang berhutang yaitu Allah Ta`la berfirman :

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

٢٨٠ —

Terjemahnya:

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau

---

<sup>26</sup> Hibatullah Fauzan Takalamingan, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”, *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 13(4) 2018. 837-838.

<sup>27</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Cet. V; Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 301

semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (Q.S. Al Baqarah:280)<sup>28</sup>

Dalam ayat ini, Allah memerintahkan kita untuk bersabar terhadap orang yang berada dalam kesulitan, dimana orang tersebut belum bisa melunasi utang. Oleh karena itu, Allah Ta`ala berfirman (yang artinya), “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan.“ Hal ini tidak seperti perlakuan orang jahiliyah dahulu. Orang jahiliyah tersebut mengatakan kepada orang yang berhutang ketika tiba batas waktu pelunasan: “Kamu harus lunasi utangmu tersebut. Jika tidak, kamu akan kena riba.” Memberi tenggang waktu terhadap orang yang kesulitan adalah wajib. Selanjutnya jika ingin membebaskan utangnya, maka ini hukumnya sunnah (dianjurkan). Orang yang berhati baik seperti inilah (dengan membebaskan sebagian atau seluruh utang) yang akan mendapat kebaikan dan pahala yang melimpah.

### C. Karya Penelitian

Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:143 Tentang Pembiayaan Personal, Bahwa masyarakat memerlukan pembiayaan yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan likuiditas atau uang tunai bersifat pembiayaan personal (*personal financing*), namun tidak memiliki agunan atau menerima pembiayaan sebelumnya sebagai dasar pembiayaan LKS. Bahwa jenis pembiayaan personal belum

---

<sup>28</sup> Kementerian Agama R.I., *Alquran dan Terjemahan* Surah Al-Baqarah ayat 280 <http://kalam.sindonews.com/ayat/280/2/al-baqarah-ayat-280>

ditetapkan ketentuan dan batasannya berdasarkan prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang pembiayaan personal untuk dijadikan pedoman.<sup>29</sup>

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

Terjemahnya :

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S. An-Nisa:29)<sup>30</sup>

Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:142 Tentang Pendapat Lembaga Keuangan Syariah Selama Masa Kontruksi. Bahwa dalam praktik dilembaga keuangan ada kebutuhan skema pembiayaan yang mengharuskan nasabah melakukan pembayaran selama masa kontruksi diantara skema *interest during construction* yang bertentangan dengan prinsip syariah. Untuk memenuhi kebutuhan lembaga keuangan syariah (LKS) terhadap skema yang sejenis diperlukan panduan skema pembiayaan yang tidak bertentangan dengan prinsip

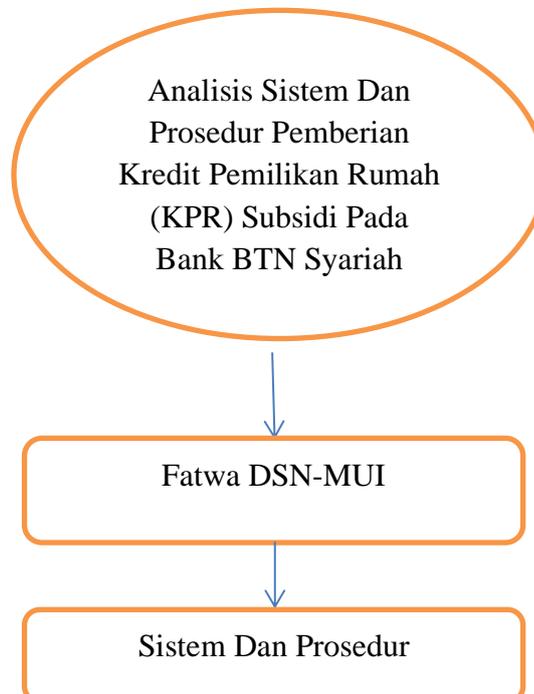
---

<sup>29</sup> Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:143 Pembiayaan Personal.

<sup>30</sup> Kementerian Agama R.I., *Alquran dan Terjemahan* Surah An-Nisa ayat 29

syariah. DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang pendapatan lembaga keuangan syariah (LKS) selama masa konstruksi untuk dijadikan pedoman.<sup>31</sup>

Fatwa DSN-MUI/IX/2017/NO:111 Tentang Akad Jual Beli Murabahah. Bahwa masyarakat memerlukan panduan untuk mempraktikkan akad jual beli murabahah. DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait jual beli murabahah, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya. Namun belum menetapkan fatwa tentang akad jual beli murabahah untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk. DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad jual beli murabahah untuk dijadikan pedoman.<sup>32</sup>



---

<sup>31</sup> Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:142 Pendapatan Lembaga Keuangan Syariah Selama Masa Kontruksi.

<sup>32</sup> Fatwa DSN-MUI/IX/2017/NO:111 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Dan Desain Penelitian.

##### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif, yaitu data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, gambar, bukan angka-angka.<sup>33</sup> Menurut Bogdan dan Taylor, sebagaimana yang dikutip oleh Lexy J. Moleong, penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.<sup>34</sup> Sementara itu, penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun rekayasa manusia.<sup>35</sup>

##### 2. Desain Penelitian

Menurut Anggoro (2009:3.17) disain penelitian yaitu bahwa disain Penelitian dirancang untuk menjawab pertanyaan dan atau mengetes hipotesis penelitian. Pada penelitian ini penulis menggunakan desain penelitian Studi kasus tunggal.

---

<sup>33</sup> Sudarwan Damin, *Menjadi Peneliti Kualitatif Rancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Penelitian Pemula Bidang Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora*, (Cet, I ; Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), 51.

<sup>34</sup> Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, ( Cet. XI ; Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000), 3.

<sup>35</sup> Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 17.

## **B. Lokasi Penelitian.**

Penelitian ini bertujuan untuk mendapat gambaran dan informasi yang lebih jelas, lengkap, serta memungkinkan dan mudah bagi peneliti untuk melakukan penelitian observasi. Oleh karena itu, maka penulis menetapkan lokasi penelitian adalah tempat di mana penelitian akan dilakukan. Dalam hal ini, lokasi penelitian terletak di Tatura Selatan, kec.Palu selatan JL. Emy saelan.

## **C. Kehadiran Peneliti**

Kehadiran peneliti hukumnya wajib diperlukan dalam penelitian kualitatif agar tidak menimbulkan kecurigaan, maka dalam penelitian ini perlu memberitahukan identitas dan status peneliti kepada informan terkait. Sedangkan peranan peneliti dalam penelitian kualitatif adalah sebagai perencana, pelaksana pengumpul data, analisis dan pada akhirnya ia menjadi pelapor hasil penelitiannya.<sup>36</sup>

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

### **1. Data**

Menurut Kippondof, data merupakan unit informasi yang direkan media yang dapat dibedakan dengan data lain, dapat dianalisis dan relevan dengan problem tertentu. Data haruslah merupakan keterkaitan antara informasi dalam arti bahwa

---

<sup>36</sup> Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* ( Cet. II ; Bandung Remaja Rosdakarya, 1990), 121.

data harus mengungkapkan kaitan antara sumber informasi dan bentuk simbolik dalam satu sisi. Di sisi lain data harus sesuai dengan teori dan pengetahuan.<sup>37</sup> Data dalam penelitian ini berupa data dari hasil tes, wawancara, dan observasi serta dokumentasi yang telah dilakukan sebelumnya. Data dari hasil tes, digunakan untuk mendapatkan data tentang bagaimana penerapan berpikir kreatif siswa. Wawancara, dilakukan untuk menggali informasi pada siswa terkait proses berpikir kreatif, sehingga dapat diketahui bagaimana tingkatan siswa dalam berpikir kreatif. Hal ini juga digunakan untuk melengkapi hasil penelitian yang akan dipadukan dengan hasil tes yang telah diberikan sebelumnya.

## 2. Sumber Data

Arikunto menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.<sup>38</sup> Menurut Iofland, sumber data utama Apabila peneliti menggunakan kuisioner atau wawancara dalam pengumpulan data dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.<sup>39</sup> datanya, maka sumber data disebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik tertulis maupun lisan.

---

<sup>37</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Cet. I ; Teras, Yogyakarta, 2011), 79.

<sup>38</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Cet. XIII ; Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 129.

<sup>39</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011), 157.

Apabila peneliti menggunakan teknik observasi, maka sumber datanya bisa berupa benda, gerak atau proses sesuatu<sup>40</sup>. Sumber data dibagi menjadi dua yaitu:<sup>41</sup>

- a. Data primer, adalah data yang langsung dikumpulkan oleh orang yang berkepentingan atau yang memakai data tersebut. Data yang diperoleh melalui wawancara atau kuesioner.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang berupa dokumentasi, serta sumber-sumber lain yang diperukan dalam penelitian ini. tidak secara langsung dikumpulkan oleh yang berkepentingan atau yang memakai data tersebut. Sumber data dari, dokumentasi, serta sumber-sumber lain yang diperukan dalam penelitian ini.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data menurut Arikunto adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data, di mana cara tersebut menunjukkan pada suatu yang abstrak, tidak dapat di wujudkan dalam benda yang kasat mata, tetapi dapat dipertontonkan penggunaannya.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, ( Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2002), 10.

<sup>41</sup> Ibid., 80.

<sup>42</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ( Cet. XIII; Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2002),134.

Dalam hal pengumpulan data ini, penulis terjun langsung pada objek penelitian untuk mendapatkan data yang valid, maka peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

#### 1. Observasi

Menurut Margono, teknik observasi yaitu Pengamatan dan pencatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Arikunto, observasi adalah kegiatan penguatan perhatian terhadap sesuatu obyek dengan menggunakan seluruh alat indra. Menurut Riyanto, observasi merupakan metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan terhadap obyek penelitian yang dapat dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung.<sup>43</sup>

#### 2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan interview pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan. Dalam pengertian lain, wawancara merupakan suatu pengumpulan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data atau objek penelitian.<sup>44</sup> Merujuk pada pengertian diatas, wawancara yang dilakukan oleh peneliti dan responden dalam penelitian ini dilakukan di ruangan yang telah ditentukan dan pada jam sesuai dengan perjanjian antara peneliti dan responden. Ada dua jenis wawancara yang lazim digunakan dalam pengumpulan data, yaitu:

---

<sup>43</sup> Ibid., 84.

<sup>44</sup> Ibid., 89.

- a. Wawancara terstruktur, yaitu wawancara yang sebagian besar jenis-jenis pertanyaannya telah ditentukan sebelumnya termasuk urutan yang ditanya dan materi pertanyaannya.
- b. Wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara yang tidak secara ketat telah ditentukan sebelumnya mengenai jenis-jenis pertanyaan, urutan dan materi pertanyaannya. Materi pertanyaan dapat dikembangkan pada saat berlangsung wawancara dengan menyesuaikan pada kondisi saat itu juga sehingga menjadi lebih fleksibel dan sesuai dengan jenis masalahnya.<sup>45</sup>

Dalam penelitian ini teknik wawancara dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data dan informan yang benar-benar menguasai permasalahan yang diamati. Adapun narasumber yang diwawancarai meliputi Nasabah KPR dan Karyawan Pemasaran.

3. Metode Dokumentasi Dokumentasi, dari asal kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Dalam pelaksanaan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Ibid., 89.

<sup>46</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ( Cet. XIII; Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002), 149.

## F. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analitik, yaitu mendeskripsikan data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka. Data yang berasal dari naskah, wawancara, catatan lapangan dokuman, dan sebagainya, kemudian dideskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan terhadap kenyataan atau realitas.<sup>47</sup>

Analisis data versi Miles dan Huberman, bahwa ada tiga alur kegiatan, yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan atau verifikasi.<sup>48</sup>

1. Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan lapangan. Reduksi dilakukan sejak pengumpulan data, dimulai dengan membuat ringkasan, mengkode, menelusuri tema, menulis memo, dan lain sebagainya, dengan maksud menyisihkan data atau informasi yang tidak relevan, kemudian data tersebut diverifikasi
2. Penyajian data adalah pendeskripsian sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data kualitatif disajikan dalam bentuk teks naratif, dengan tujuan dirancang guna menggabungkan

---

<sup>47</sup> Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), Cet II. hlm. 66.

<sup>48</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosia*, ( Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 85-89.

informasi yang tersusun dalam bentuk yang padu dan mudah dipahami.

3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi merupakan kegiatan akhir penelitian kualitatif. Peneliti harus sampai pada kesimpulan dan melakukan verifikasi, baik dari segi makna maupun kebenaran kesimpulan yang disepakati oleh tempat penelitian itu dilaksanakan. Makna yang dirumuskan peneliti dari data harus diuji kebenaran, kecocokan, dan kekokohnya.

#### **G. Pengecekan Keabsahan Data**

Dalam penelitian untuk mendapatkan keabsahan data yang diperlukan, teknik Pemeriksaan data yang didasarkan atas jumlah tertentu. HB Sutopo (2002 :787) Mengemukakan bahwa “Validitas data merupakan jaminan bagi kemantapan Kesimpulan dan tafsir makna sebagai hasil penelitian”. Jadi validitas berperan Penting dalam pembuatan simpulan dalam suatu penelitian.<sup>37</sup>

Untuk memastikan validitas data digunakan triangulasi. Menurut Lexy J Moleong (2002 :178) “Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data Yang dimanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan Atau sebagai pembanding terhadap data itu”. Untuk triangulasi dimaksudkan Untuk memperoleh data yang dapat dipercaya kebenarannya.<sup>38</sup> Patton yang dikutip Dalam HB Sutopo (2002 :78) bahwa dalam triangulasi membedakan 4 macam Teknik triangulasi sebagai cara untuk meningkatkan

validitas dalam penelitian Kualitataif, yaitu :

1. Trianggulasi sumber Cara ini mengerahkan peneliti agar dalam mengumpulkan data peneliti wajib Menggunakan beragam sumber data yang tersedia. Artinya, data yang sama Atau sejenis akan lebih mantap kebenarannya bila digali dari beberapa sumber Yang ada.
2. Trianggulasi metode Jenis trianggulasi ini bisa dilakukan oleh seorang peneliti dengan Mengumpulkan data sejenis tetapi dengan menggunakan teknik atau metode Yang ditekankan adalah pnggunaan metode pengumpulan data yang yang Berbeda dan bahkan lebih jelas diusahakan mengarah pada sumber data yang Sama untuk menguji kemantapan informannya.
3. Trianggulasi peneliti Yang dimaksud dengan cara trianggulasi peneliti adalah hasil penelitian baik Data ataupun simpulannya mengenai bagian tertentu ataupun keseluruhannya Bisa diuji validitasnya dari beberapa peneliti.
4. Trianggulasi teori Trianggulasi teori dilakukan dengan menggunakan perspektif lebih dari satu Teori dalam membahas permasalahan yang dikaji. Dari beberapa perspektif Teori yang digunakan akan dapat diperoleh pandangan yang lebih lengkap, Tidak hanya sepihak sehingga bisa dianalisis dan ditarik kesimpulan yang lebih Utuh dan menyeluruh.<sup>39</sup>

Trianggulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi Sumber dan metode. Trianggulasi sumber artinya dalam pengumpulan data, Peneliti wajib menggunakan beberapa sumber data yang tersedia. Dengan teknik Ini, data yang diperoleh dari sumber yang satu bisa lebih teruji kebenarannya bila Dibandingkan dengan data yang sejenis yang diperoleh dari sumber lain yang. Berbeda Dengan demikian, triangulasi sumber yang digunakan bukan hanya Sekedar mengetes kebenaran data dan bukan untuk mengumpulkan berbagai Macam data, malainkan juga merupakan suatu usaha untuk melihat dengan lebih Tajam hubungan antara berbagai data untuk mencegah kesalahan dalam Menganalisis data.

Trianggulasi metode artinya peneliti menggunakan tekni atau metode Pengumpulan data yang berbeda untuk mengali data dengan permasalahan yang Sama. Data yang diperoleh melauai wawancara dilakukan uji keabsahan dengan Hasil pengamatan penelitian. Data tersebut nantinya juga dibandingkan dengan Data hasil analisis dokumen. Dengan kata lain, ketika peneliti menggunakan tekni Wawancara, disaat yang lain juga menggunakan teknik observasi maupun Dokumentasi.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> HB, Sutopo. Metode Penelitisn Kualitatif. Solo, UNS Press, 2000.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah**

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 Divisi 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 divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Direktur Utama Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Direktur Utama Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> *Tentang Kami Bank BTN*(<https://www.btn.co.id/Tentangkami-BankBTN>, diakses pada tanggal 14 September 2022)

Pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad NazriAdlani, 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 sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005.<sup>2</sup>

Berawal dengan adanya perubahan peraturan perundang – undangan perbankan oleh pemerintah dari UU perbankan No 7 tahun 1992 menjadi marak dengan fenomena boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar bank 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 kian bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN pada tanggal 12 Desember 2003, manajemen Bank BTN 45 menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah. Untuk mengantisipasi kecenderungan tersebut, maka PT Bank

---

<sup>2</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

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 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan unit usaha syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”.<sup>3</sup>

## 2. Gambaran Umum Bank BTN Syariah



Kantor Bank tabungan negara syariah terletak di jl. Emmy Saelan, Tatura Selatan, palu Selatan, Kota palu Sulawesi Tengah 94111, Indonesia, dekat tempat ini : Mandiri ( 2 Meter), Bank OCBC NISP Palu (74 Meter), Bank Panin (78 Meter), Bank BRI Masomba (192 Meter), ATM Danamon, ADIRA Palu (260 Meter).

---

<sup>3</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

Bank BTN Syariah Cabang Palu dibangun diruko tiga lantai, Lantai pertama yaitu Banking hall, Ruangan berkas daftar hitam (DH) Mesin ATM, dan dilantai dua ada ruangan SPVV atau ruangan supervisor, Ruangan Pimpinan, Ruangan Metting, dan dilantai tiga Mushallah, dan ada beberapa ruangan lainnya yang ada dipinggir jalan raya dan dikelilingi oleh rumah warga, halaman depan luas terdapat parkir mobil dan motor nasabah situasi aman, nyaman, bersih, rapi. Bank BTN SYARIAH Cabang Palu melayani pembukaan *mobile banking* atau daftar *internet banking*, pengaktifan *BTN mobile banking*, daftar BTN internet *banking*, sms banking dan m-banking. Layanan lainnya juga mencakup kredit bank BTN dan simpan pinjam. Jam kerja operasional: Senin: 08.00 wita – 04.00 wita, Selasa: 08.00 wita – 04.00 wita, Rabu: 08.00 wita– 04.00 wita, Kamis: 08.00 wita -04.00 wita, Jumat: 08.00 wita – 04.00 wita, Sabtu: tutup, Minggu: tutup.

### 1. Visi Bank BTN Syariah

Seperti halnya perusahaan lainnya, BTN Syariah juga memiliki visi yang menjadi landasan mereka bekerja. Berikut visi dari BTN Syariah:

“ Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.”<sup>4</sup>

### 2. Misi Bank BTN Syariah

---

<sup>4</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

- a) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memeberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.<sup>5</sup>

### 3. Tujuan Pendirian Bank BTN Syariah

Adapun tujuan dari pendirian Bank BTN Syariah ini adalah:

- a) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memeberikan pelyanan jasa keuangan syariah.
- b) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- c) Meningkatkan ketahanan lingkungan usaha.
- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenang nasabah dan pegawai.<sup>6</sup>

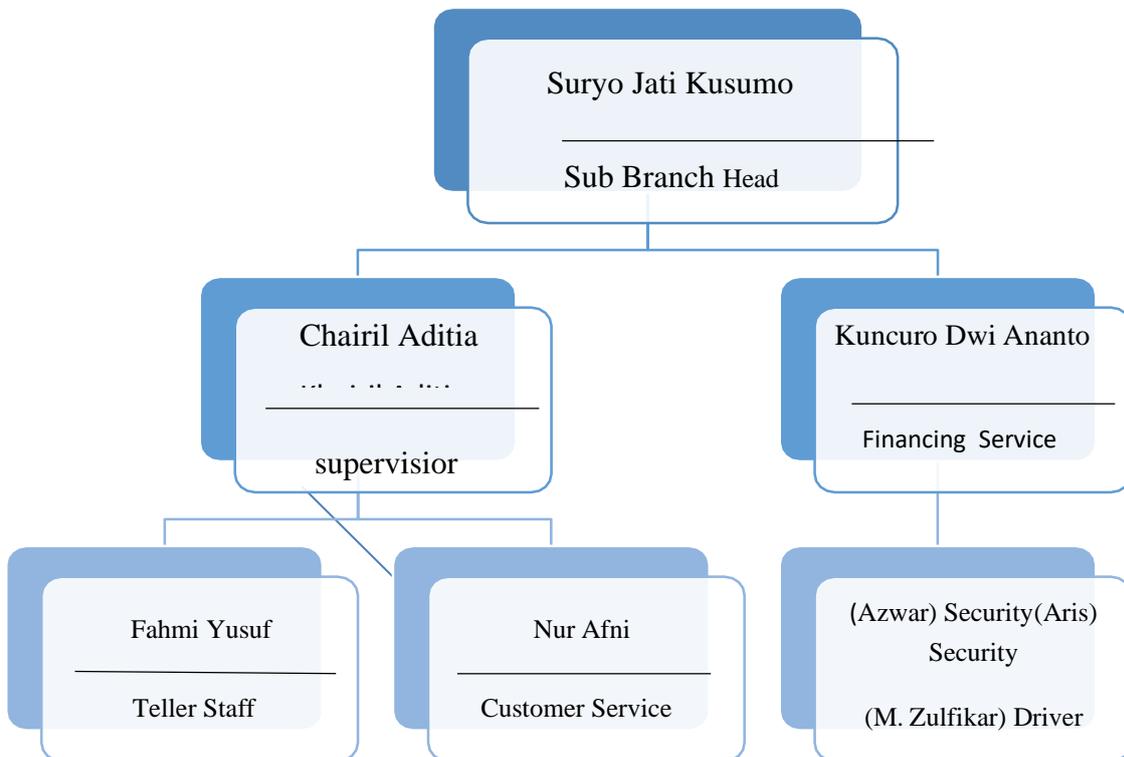
---

<sup>5</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

<sup>6</sup> Ibid.,

#### 4. Struktur organisasi Bank BTN Syariah

Struktur organisasi pada umumnya dapat digambarkan dalam suatu bagan yang disebut dengan organisasi. Organisasi merupakan suatu gambaran struktur yang didalamnya memuat garis-garis menghubungkan kotak-kotak yang menurut kedudukan atau fungsi sebagai penegasan wewenang.<sup>7</sup>




---

<sup>7</sup> Ibid.,

## B. Pembahasan

### 1. Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu

KPR atau Kredit Kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah yang menginginkan pinjaman Khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Sistem yang digunakan oleh Bank Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.

Menurut Kuncoro dwi ananto selaku financing service di Bank BTN Syariah Menyatakan bahwa :

”Harga jual rumah ditetapkan diawal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak”.<sup>8</sup>

#### 1) Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Unsur sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Palu terdiri dari:

---

<sup>8</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

- a) Fungsi yang terkait, *Retail service section Head, Loan Service Unit, Teller service, Branch Manager, dan Accounting control.*
- b) Dokumen yang digunakan: Daftar usulan pemohon (DPU), Surat penolakan, surat Penegasan persetujuan pemberian kredit (SP3K), surat persetujuan debitur rangkap lima (SPD5), Surat perjanjian kredit, sistem informasi debitur (SID), formulir permohonan kredit perorangan, dan dokumen sebagai syarat-syarat kelengkapan data.
- c) Catatan akuntansi yang digunakan: buku register, sistem layanan informasi keuangan (SLIK), Sistem *E-Loan*, dan *syvester integrated banking system (SIBS)*.

## 2) Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi pihak calon debitur untuk penganjuran kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi adalah:

### 1. Syarat kredit Rumah Subsidi Bagi PNS Dan Karyawan Swasta

- a) KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
- b) Fotokopi kartu pegawai atau SK kepangkatan (untuk PNS)
- c) Kartu Keluarga
- d) Slip gaji
- e) NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp100 juta)
- f) SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp50 juta)

## 2. Syarat Kredit Rumah Subsidi wiraswasta

- a) Siapkan mutasi rekening bank yang berguna sebagai bukti penghasilan per bulan (minimal 3 bulan terakhir).
- b) Buatlah laporan keuangan minimal selama 1 sampai 2 tahun terakhir.
- c) Menyertakan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- d) Menyertakan izin usaha (SIUP dan TDP).
- e) Menyertakan akta pendirian perusahaan.
- f) Dokumen identitas pribadi, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan lain-lain.

## 3. Syarat Kredit Rumah Subsidi Untuk Umum

- a) Warga negara indonesia
- b) Memiliki E-KTP
- c) Tidak memiliki rumah
- d) Belum pernah memperoleh subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah.
- e) Memiliki NPWP
- f) Memiliki SPT tahunan

g) Dan memiliki penghasilan dibawah Rp.4.000.000,00.<sup>9</sup>

### 3) Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Adapun dokumen yang wajib dipenuhi pihak calon debitur dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi adalah sebagai berikut :

- a) Dokumen pemohon
- b) Dokumen penghasilan (pemohon pegawai)
- c) Dokumen khusus pemohon wiraswasta/pekerja mandiri
- d) Surat pernyataan debitur
- e) Berita acara serah terima (BAST) rumah sejahtera tapak atau rumah satuan sejahtera susun
- f) Surat pernyataan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan
- g) Surat pemesanan rumah (SPR)
- h) Laporan pemeriksaan akhir (LPA)
- i) Foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR BTN syariah bersubsidi
- j) Foto dokumentasi stiker atau print KPR BTN syariah bersubsidi telah terpasang
- k) Lampiran 1 surat pernyataan tanggung jawab terhadap kualitas bangunan oleh pemegang
- l) Lampiran 2 hasil verifikasi rumah dan PSU rumah subsidi oleh BTN syariah

---

<sup>9</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

m) Lampiran 3 surat pernyataan pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung oleh pengembang.<sup>10</sup>

4) Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, Bank BTN memiliki produk kredit perumahan yaitu KPR BTN Subsidi. KPR BTN Subsidi adalah salah satu jenis produk kredit pemilikan rumah yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan belum memiliki rumah maupun belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Penelitian dilakukan di Bank BTN Kantor Cabang Palu, dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR)BTN Subsidi. Aspek penelitian dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Subsidi adalah tahap penyelidikan berkas pinjaman, penilaian kelayakan.

Menurut Kuncoro dwi ananto selaku financing service di Bank BTN Syariah

Menyatakan bahwa :

“Dalam mengatasi kredit macet, pihak Bank melakukan penagihan kepada nasabah-nasabah, kalau misalnya penagihannya sudah tidak mampu, pihak Bank akan lelang”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

<sup>11</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

kegiatan penelitian ke lokasi (on the spot/OTS) objek kredit. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan telaah dokumen. Instrumen pengumpulan data adalah pedoman wawancara dan pedoman telaah dokumen. Hasil penelitian menunjukkan prosedur pemberian kredit KPR BTN Subsidi pada Bank BTN Kantor Cabang Palu, yaitu :

1. Penyelidikan berkas pinjaman, memastikan kebenaran dan keaslian berkas kredit KPR, namun masih terdapat formulir aplikasi kredit yang diisi tidak lengkap dan Consumer Loan Service juga mengalami kendala saat verifikasi surat pernyataan belum memiliki rumah karena keterbatasan unit Consumer Loan Service yang tidak memungkinkan melakukan verifikasi surat pernyataan tersebut.
2. Penilaian kelayakan kredit, dilakukan oleh Consumer Loan Analyst dalam melakukan analisa kredit KPR yaitu penilaian karakter (character), penilaian kemampuan (capacity) dan penilaian jaminan (collateral) tidak dapat terpenuhi akan terjadi penolakan dalam pelaksanaan proses kredit KPR BTN Subsidi.
3. Peninjauan ke lokasi (on the spot/OTS) objek kredit, dilakukan oleh Loan Admin dan pada aspek ini Loan Admin berhubungan dengan Developer mengenai proyek perumahan sebagai objek kredit KPR. Untuk mendukung usaha-usaha perbaikan dan pengoptimalan prosedur

pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Subsidi, penulis memberikan saran, yaitu:

1. Consumer Loan Service memastikan bahwa formulir aplikasi kredit harus diisi secara lengkap dan jelas oleh calon debitur saat wawancara kredit KPR, jika belum lengkap dan benar permohonan kredit belum dapat diproses.
  2. Consumer Loan Service dapat mengedukasi dan menjelaskan kepada calon debitur untuk terbuka dan kooperatif dalam memberikan informasi yang jelas sesuai dengan kondisi sebenarnya sehingga hasil verifikasi yang menunjukkan adanya ketidakwajaran dan ketidakterbukaan calon debitur dapat menyebabkan proses kredit KPR BTN Subsidi ditolak.
  3. Apabila kesiapan jaringan listrik, ketersediaan air dan jalan lingkungan objek kredit belum terpenuhi, bank harus memastikan kesiapan bangunan oleh developer agar bisa dilakukan akad kredit atau menunggu kesiapan bangunan terpenuhi.
- 5) Penilaian atau Analisis Pemberian Kredit
- a) Kepribadian atau watak (*Character*)  
*Character* adalah penilaian kepada calon debitur tentang kebiasaan-kebiasaan, sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga, hobby dan keadaan sosial. Penilaian karakter memang cukup sulit, kerana masing-masing individu memiliki watak sifat yang berbeda-beda.
  - b) Kemampuan atau kesanggupan (*Capacity*)*Capacity* adalah suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-

kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari lembaga pemberi kredit, kemampuan calon debitur ini dapat dilihat dari maju mundurnya usaha serta manajemennya.

c) Modal atau kekayaan (*Capital*)

*Capital* adalah jumlah dana sendiri yang dimiliki calon debitur, yang diikutsertakan dalam kegiatan usahanya. Penyelidikan terhadap *capital* permohonan tidak hanya dilihat dari besar kecilnya gaji setiap bulannya, tetapi bagaimana distribusi gaji bulannya ditempatkan oleh calon debitur.

d) Jaminan (*Collateral*)

*Collateral* adalah barang jaminan yang disertakan oleh calon debitur sebagai agunan (jaminan) kredit yang diterimanya. Jaminan yang dimaksud meliputi benda bergerak dan tidak bergerak.

e) Kondisi (*Conditions*)

*Conditions* adalah kondisi politik, ekonomi, social, dan budaya yang dapat mempengaruhi perekonomian pada kurun waktu tertentu yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi kegiatan usahanya.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

6) Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Pada Bank Tabungan Negara syariah cabang Palu dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi tidak ada prioritas utama yang dilihat dari segi pekerjaan karena target dari pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini yaitu untuk memberikan rumah layak tinggal bagi seluruh masyarakat yang berpenghasilan rendah sehingga masyarakat bisa mendapatkan fasilitas rumah sebagai tempat tinggalnya.

Menurut Kuncoro dwi ananto selaku financing service di Bank BTN Syariah Menyatakan bahwa :

“KPR Subsidi tidak semua orang bisa mendapatkannya. Harus orang-orang yang memenuhi kriteria, Contohnya belum memiliki rumah, kemudian dia tergolong MBR”<sup>13</sup>

2. Kendala dan Solusi Dalam Mengatasi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu.

Walaupun pihak Bank BTN Syariah Cabang Palu telah melakukan berbagai analisis secara seksama, tetap saja yang namanya usaha pasti ada resiko begitu juga pada Bank BTN Syariah Cabang Palu yang tidak dapat terhindar dari pemberian kredit pemilikan rumah subsidi yang bermasalah, karena seorang analisis tidak dapat memprediksikan bahwa suatu pemberian kredit itu dapat

---

<sup>13</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

selalu berjalan dengan baik atau tidak. Ada beberapa kendala yang menyebabkan terjadinya pemberian kredit pemilikan rumah subsidi yaitu:

a) Pemberkasan

Pada umumnya pihak bank hanya berpegangan pada surat-surat yang berkekuatan hukum. Jadi jika tidak semua dokumen dilengkapi, kemungkinan KPR ditolak Bank. Berkas-berkas yang lengkap akan mempercepat proses jual beli dan menurangi resiko KPR ditolak Bank.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Financing Service menyatakan bahwa:

“Dalam pemberkasan, apabila berkas yang diajukan tidak lengkap maka pengajuan nasabah akan ditolak”<sup>14</sup>

Berdasarkan hasil wawancara oleh saudari Selvi selaku nasabah KPR Subsidi Menyatakan bahwa:

“Saya melakukan pengajuan sebanyak dua kali karena pengajuan pertama berkas saya tidak melampirkan fotocopy IMB”<sup>15</sup>

b) Wawancara

Dalam pengajuan berkas pihak Bank akan melakukan wawancara kepada nasabah yang berkaitan dengan kredit yang akan menjadi tanggungan dalam

---

<sup>14</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

<sup>15</sup> Selvi Selaku Nasabah KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Jl. Puenjidi, 18 September 2022.

jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, sebelum akad kredit, pihak Bank harus melihat dan meyakinkan pemberian kredit pemilikan rumah subsidi pada nasabah

Berdasarkan hasil wawancara bersama Financing Service menyatakan bahwa:

“Untuk melakukan wawancara, kami selalu mengutamakan apa pekerjaan atau usaha yang dijalankan oleh calon debitur, penghasilan perbulan, dan belum mempunyai rumah subsidi”<sup>16</sup>

Berdasarkan hasil wawancara oleh saudari Selvi menyatakan bahwa:

“Yang diutamakan dalam pengajuan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah, Saya ditanyakan mengenai pekerjaan, penghasilan perbulan dan pengeluaran perbulan”<sup>17</sup>

c) Survei

Sesudah melakukan pengajuan berkas KPR Subsidi pihak Bank akan melakukan survei kelayakan pekerjaan atau usaha yang sedang dijalankan oleh calon debitur.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Financing Service menyatakan bahwa:

“Kami selaku pihak Bank turun langsung untuk melihat tempat usaha atau pekerjaan yang sedang dijalankan oleh calon debitur”<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

<sup>17</sup> Selvi Selaku Nasabah KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Jl. Puenjidi, 18 September 2022.

Berdasarkan hasil wawancara oleh saudari Selvi menyatakan bahwa:

“Saya langsung didatangi oleh pihak Bank untuk melakukan survei tempat usaha yang sedang saya jalankan sekarang”<sup>19</sup>

Berikut ada beberapa solusi dalam pemberian kredit pemilikan rumah subsidi yaitu:

a) Pemberkasan

Pada saat rekomendasi nasabah harus melengkapi dokumen yang belum lengkap atau calon debitur yang tidak memiliki slip gaji harus menyertakan buku tabungan yang memuat penghasilan debitur setiap bulan.

b) Wawancara

Sebelum memulai interview atau wawancara bagaian kredit bisa memberi tahu kepada calon debitur untuk menjawab dengan jujur. Hal ini justru nantinya mendapatkan respon yang baik dari pihak bank.

c) Survei

Membeli rumah memang membutuhkan dana yang tidak sedikit. Oleh karena itu pemohon setidaknya sudah mengetahui skema pembayaran

---

<sup>18</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

<sup>19</sup> Selvi Selaku Nasabah KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Jl. Puenjidi, 18 September 2022.

KPR Subsidi. Sehingga pihak bank turun langsung untuk melakukan survei tempat usaha atau tempat bekerja.<sup>20</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa:

- a. Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu, KPR atau Kredit Kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah yang menginginkan pinjaman Khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.kendala dalam pemberian kredit pemilikan rumah subsidi yaitu: Pemberkasan, Wawancara dan Survei Lapangan.
- b. Kendala dan Solusi Dalam Mengatasi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah yaitu meliputi: Pemberkasasan, Wawancara dan Survey Lapangan.

---

<sup>20</sup> Kuncoro Dwi Ananto Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Unsur sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Palu terdiri dari Fungsi yang Terkait, Dokumen yang digunakan, Catatan akuntansi yang digunakan.
2. Terdapat Kendala dan solusi dalam pemberian KPR yaitu: Pemberkasan, Wawancara, dan Survey yang mana dalam kendala tersebut memiliki solusi dari masing-masing kendala tersebut yaitu: dalam melakukan Pemberkasan harus menyertakan slip gaji dan buku tabungan, dan jika melakukan Wawancara harus menjawab dengan jujur agar mendapatkan respon yang baik dari pihak bank, sementara dalam melakukan survey pihak bank turun langsung untuk melakukan survei tempat usaha atau tempat bekerja.

#### **B. Saran**

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis ingin memberikan saran agar dapat lebih meningkatkan kinerja sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara cabang Palu Maka penulis ingin memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk mengurangi kredit macet yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Palu, sebaiknya bank saat melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur mengingatkan lagi bahwa rumah yang ingin dibeli oleh debitur agar dapat mengeceknya terlebih dahulu, agar rumah yang dibeli sudah diketahui kondisinya. Sehingga dengan ini dapat meminimalisir kredit macet yang terjadi akibat faktor rumah tidak standar.
2. Untuk mengurangi kredit macet yang terjadi dikarenakan faktor kesengajaan yang dilakukan pihak debitur yang tidak ingin membayar angsurannya, maka sebaiknya pihak Bank Tabungan Negara cabang Palu membuat syarat khusus bagi para pemohon kredit yang memiliki gaji tetap dari tempat kerja diwajibkan untuk angsurannya di potong langsung dari gaji debitur tersebut dan juga pihak Bank Tabungan Negara sebaiknya membuat sanksi tegas bagi debitur yang termasuk dalam kredit macet, sanksi berupa tidak akan memberikan kredit dalam bentuk apapun kepada debitur yang tidak melunasi angsurannya atau debitur yang mengalami kredit macet. Sehingga dengan adanya syarat dan sanksi ini dapat memperkecil kemungkinan terjadinya kredit macet terutama kredit macet yang disebabkan oleh faktor karakter debitur yang dengan sengaja tidak membayar angsuran meskipun debitur sebenarnya mampu membayarnya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdilah, Pius., Dan Danu Prasetya. *Pengertian Kendala* 2008.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Cet. XIII ; Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Antonio, Muhammad Syafii. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Ke-1
- Ananto, Dwi Kuncoro. Selaku Financing Service di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Bank BTN Syariah Cabang Palu, 14 September 2022.
- Chatib, Munif. *Pengertian Solusi* 2011.
- Damin, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif Rancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Penelitian Pemula Bidang Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora*, Cet. I ; Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.
- Darminto. “Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah KPR Yang Diterapkan Oleh BTN Syariah Cabang Jombang” *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis* Vol. 25 No. 1 2015.
- Djahir, Sutanto Dalam., Dan Pratita. *Pengertian Sistem* 2015.
- Dolet., Dominikus. Unaradjan, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Cet.1 Jakarta: Universitas Atma Jaya, 2019
- Fathudin, Nurul Asna. “Akad Kredit Pemilikan Rumah Sederhana KPRS Di PT. Avicenna Perkasa Purworejo”, *Jurnal Mustahir* Vol. 1 No. 1, 2020.
- Fatwa DSN-MUI/IX/2017/NO:111 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.
- Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:142 Pendapat Lembaga Keuangan Syariah Selama Masa Kontruksi.
- Fatwa DSN-MUI/VIII/2021/NO:143 Pembiayaan Personal.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Ismail, Thomas Dalam. *Definisi Kredit* 2013
- Kementerian Agama R.I., *Alquran dan Terjemahan*  
<http://kalam.sindonews.com/ayat/280/2/al-baqarah-ayat-280>
- Kementerian Agama R.I., *Alquran dan Terjemahan Surah An-Nisa ayat 29*

- Masturoh, “*Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah KPR Syariah Di Bank Tabungan Negara BTN Syariah Cabang Pembantu KCP Ciputat Tangerang Selatan*” Skripsi Diterbitkan, Universitas Muhammadiyah Jakarta 2019.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu’amalah Kontemporer, Cet. Ke-1*
- Moleong, Lexy. J. *Metodologi Penelitian Kualit Kementerian Agama R.I., Alquran dan Terjemahan Surah An-Nisa ayat 29atif, Cet. XI ; Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000.*
- Natalia, Aris Dian Natalia. “Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah KPR Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang” *Jurnal Administrasi Bisnis* Vol. 2 No. 2 2015.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.04, 2012
- Pasaribu H. Chairuman Dan Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet. Ke-3 Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2004,*
- Rialita. “*Penyelesaian Kredit Macet Nasabah Bank BRI Cabang Palu*” Skripsi Diterbitkan, Universitas Tadulako 2020.
- Satria, M R. 2018. Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah KPR Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah KPR Pada Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah. Amwaluna *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2 No. 1.
- Savira, Diva Ferelina. Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara Persero TBK Kantor Cabang Surabaya Tahun 2021.
- Sudarto. *Metodologi Penelitian Filsafat, Cet. II Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.*
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah* Cet. V; Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Suryono, Citra Dewi Putri. “Pemberian Kredit Pemilikan Rumah KPR Subsidi Yang Diterapkan Pada Bank Jatim Persero Tbk. Cabang Malang” *Jurnal Administrasi Bisnis* Vol. 32 No. 1 2016.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum pengkreditan pada Bank, cetakan V, Alfabeta: Bandung, 2014.*
- Sutopo, HB. *Metode Penelitisn Kualitatif*. Solo, UNS Press, 2000.
- Sumar’in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012
- Selvi. Selaku Nasabah KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Cabang Palu, Sulawesi Tengah, Wawancara Oleh Penulis di Jl. Puenjidi, 18 September 2022.

Takalamingan, Hibatullah Fauzan. “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah KPR Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”, *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 134 2018.

Tambunan, Rudi M. *Pengertian Prosedur* 2013.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*, Cet. I ; Teras, Yogyakarta, 2011.

*TentangKamiBankBTN* <https://www.btn.co.id/Tentangkami-BankBTN>, diakses pada tanggal 14 September 2022.

Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan

Usman, Husaini., dan Purnomo Setiadi Akbar. *Metodologi Penelitian Sosia*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009.

Usanti, Trisadini P., Dan Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*, Cet. Ke-1.

## **LAMPIRAN WAWANCARA**

Berikut ini adalah daftar pertanyaan-pertanyaan wawancara antara pihak peneliti dengan internal perusahaan pada :

Nama :

Jabatan :

Hari/ Tanggal :

Tempat : Bank Tabungan Negara Syariah Kcp Palu

Pembahasan Pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan yaitu :

1. Bagaimana Struktur Lembaga Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu?
2. Bagaimana Profil atau Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu?
3. Bagaimana Sistem dan Prosedur di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi?
4. Bagaimana Upaya Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu Dalam Mengatasi Kredit Macet Terhadap Nasabah KPR Subsidi?
5. Berapa Jumlah Nasabah Yang Memilih Produk KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu?
6. Apa Saja Syarat-Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi?

7. Apa Saja Produk-Produk Di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palu?
8. Apakah Kendala Yang Dihadapi Oleh Pihak Bank Dalam Pemberian Rumah KPR Subsidi?

Berikut ini adalah daftar pertanyaan-pertanyaan wawancara antara pihak peneliti dengan nasabah KPR Subsidi :

Nama :

Pekerjaan :

Hari/ Tanggal :

Tempat Tinggal :

Pembahasan Pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan yaitu :

1. Usaha Apa Yang Sedang Anda Jalankan Saat Ini Agar Diterima Dalam Pengajuan Pengkreditan Rumah KPR Subsidi
2. Sudah Berapa Lama Anda Menekuni pekerjaan ini?
3. Berapa Jumlah Penghasilan Anda Perbulan?
4. Berapa Jumlah Pengeluaran Anda Perbulan?
5. Apakah Anda Memiliki Hutang Piutang DiBank Lain?
6. Mengapa Membeli Rumah Menggunakan KPR?
7. Apakah Persyaratannya Mudah?
8. Apakah Membeli Rumah Melalui Developer?
9. Apakah Kendala Dalam Mengajukan KPR?
10. Bagaimana Solusi Dalam Mengatasi Kendala Dalam Mengajukan KPR?