

**ANALISIS PEMBERIAN PEMBIAYAN KEPEMILIKAN
RUMAH BERDASARKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DI
BANK BTN SYARIAH KCPS PAREPARE**



Oleh :

LIDYA

NIM. 16.2300.095

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE
TAHUN 2021**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Lidya
Judul Skripsi : Analisis Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare.
Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.0095
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B. 18/In.39.8/PP.00.9/1/2020

Disetujui oleh

Pembimbing Utama : Dr. Zainal Said, M.H.
NIP : 19761118 200501 1 022
Pembimbing Pendamping : Abdul Hamid, S.E., M.M.
NIP : 19720929 200801 1 012

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Analisis Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare
Nama Mahasiswa : Lidya
Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.095
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B. 18/In.39.8/PP.00.9/1/2020
Tanggal Kelulusan : 22 Desember 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Zainal Said, M.H	(Ketua)	(.....)
Abdul Hamid, S.E., M.M.	(Sekertaris)	(.....)
Dr. Syahriyah Semaun, S.E., M.M.	(Anggota)	(.....)
Dra Rukia, M.H	(Anggota)	(.....)

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag
NIP. 19730129 200501 1 004

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT. yang maha pengasih lagi maha penyayang. Atas segala rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare”. Skripsi ini ditulis berdasarkan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program strata satu(S1) di fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak, namun berkat bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, terutama dosen pembimbing, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak berikut:

1. Bapak Dr. Ahmad S. Rustan, M.Si sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelolah pendidikan di IAIN Parepare.
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa di IAIN Parepare.
3. Bapak Baktiar, M.A. sebagai Wakil Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah memberikan pendidikan yang terbaik kepada mahasiswa khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak Dr. Zainal Said, M.H. dan Bapak Abdul Hamid, S.E., M.M. sebagai pembimbing utama dan pembimbing pendamping penulis yang telah membimbing serta memberikan arahan kepada penulis dari proposal hingga skripsi ini selesai.
5. Bapak Dr. Zainal Said, M.H. sebagai Penasehat Akademik khusus penulis untuk arahnya sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik.
6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu dan wawasannya kepada penulis. Dan seluruh staf

bagian rektorat, staf fakultas dan staf perpustakaan yang selalu melayani mahasiswa.

7. Para pegawai bank BTN syariah Parepare yang telah banyak memberikan informasi kepada penulis selama melakukan penelitian.
8. Terima kasih kepada keluarga terutama kepada kedua orang tua yang telah memberikan dukungan dan motifasi kepada penulis dan sahabat-sahabat Tim Abal-abal, teman KPM liu squad yang selalu memberikan support dan semangat yang luar biasa kepada penulis.
9. Teman-teman seperjuangan mahasiswa Perbankan Syariah angkatan 2016 serta seluruh mahasiswa IAIN Parepare untuk bantuan dan kebersamaan selama penulis menjalani studi di IAIN Parepare.

Selain ungkapan terima kasih, penulis juga menghaturkan kata maaf apabila selama ini penulis telah memberikan keluh kesah dan segala permasalahan kepada semua pihak. Semoga mendapatkan pahala dan balasan yang setimpal serta berlipat ganda dari Allah Swt.

Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan segenap pembaca pada umumnya.

Penulis

Lidya

Nim

16.2300.095

ABSTRAK

Lidya. *Analisis Pemberian Kredit kepemilikan rumah berdasarkan prinsip kehati-hatian di bank BTN Syariah KCPS Parepare* (dibimbing oleh Dr.Zainal Said, M.H. dan Abdul hamid, S.E.,M.M.)

Penelitian ini membahas tentang pemberian kredit di Bank BTN Syariah KCPS Parepare Dalam pemberian kredit di Bank BTN Syariah Parepare, Setiap permohonan kredit akan dianalisis dengan teliti. Bila memenuhi syarat, baru diadakan dokumentasi (pengikatan kredit dan jaminan). Walaupun dalam analisis suatu permohonan kredit dinyatakan layak, tetapi bila dalam pengikatan kredit / jaminan ternyata terdapat masalah yang tidak dapat diselesaikan dan membahayakan bank, kredit tersebut harus diberhentikan. Setelah dokumentasi lengkap bank mengadakan pencairan dana sesuai perjanjian kredit.

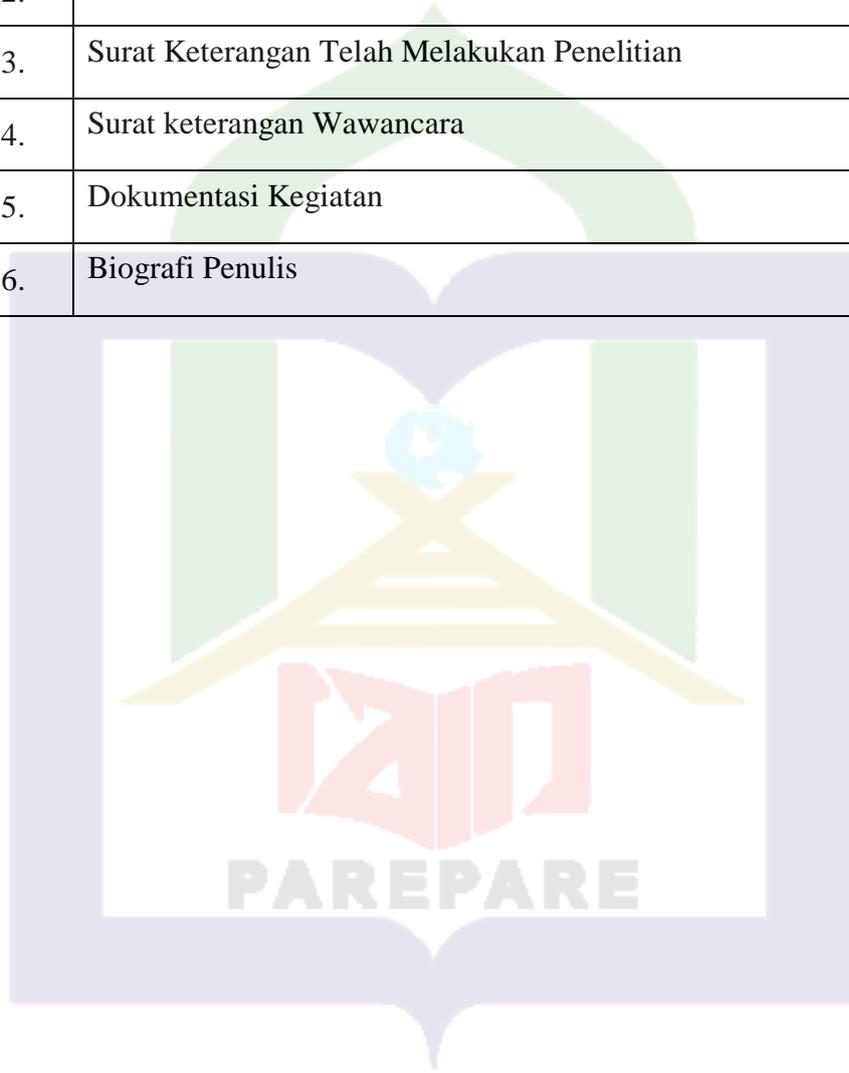
Metode penelitin yang di Bank BTN Syariah Parepare adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral dan condition on economi*). Bank BTN KCPS Syariah parepare dalam memberikan kredit menggunakan 3 aspek dari prinsip 5C yaitu *character, capacity dan collateral*.

Hasil penelitian di Bank BTN Syariah Parepare mengenai Analisis Pembiayaan kepemilikan rumah Bank BTN Syariah Parepare terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan dan faktor yang mempengaruhi pembayaran. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan pada Bank BTN Syariah parepare adakah faktor internnal dinama kurang baiknya pemahaman bank terhadap bisnis/ usaha nasabah, kurangnya dilakukan evaluasi terhadap keuangan nasabah, proyeksi penjualan terlalu optimis. dan faktor eksternal. Dinama kapasitas usaha menurun, bahan baku sulit, piutang yang tak tertagih, tujuan pembiayaan tidak sesuai dengan perjanjian

Kata kunci : *Peluang, Analisis, Bank Syariah*

LAMPIRAN

NO.	Judul Lampiran
1.	Surat izin melaksanakan Penelitian dari IAIN Parepare
2.	Surat izin Melaksakan Penelitian dari Dinas Penanman Modal
3.	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian
4.	Surat keterangan Wawancara
5.	Dokumentasi Kegiatan
6.	Biografi Penulis



DAFTAR ISI

BAB I.....1

PENDAHULUAN.....1

 1.1 Latar belakang2

 1.2 Rumusan Masalah5

 1.3 Tujuan Penelitian.....5

 1.4 Manfaat penelitian.....5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....7

 2.1 Tinjauan Pustaka Terdahulu7

 2.2 Tinjauan Teoritis8

 2.2.1 Teori Analisis8

 2.2.2 Teori Bank
 Error! Bookmark not defined.

 2.2.3 Teori Kehati-hatian
 Error! Bookmark not defined.

 2.2.4 Teori Kredit
 Error! Bookmark not defined.

 2.2.5. Teori Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)31

 2.3. Tinjauan Kkonseptual
 Error! Bookmark not defined.

 2.3.1. Pengertian Analisis
 Error! Bookmark not defined.

 2.3.2. Bank Syariah
 Error! Bookmark not defined.

 2.3.3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)
 Error! Bookmark not defined.

 2.4. bagan kerangka fikir36

BAB III METODE PENELITIAN37

 3.1 Metode Penelitian.....37

3.1.1	jenis penelitian	37
3.1.2.	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	38
3.1.3.	Fokus Penelitian.....	38
3.1.4.	Sumber Data	38
3.1.5.	Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.1.6.	Teknik Analisis Data	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHAS

4.1	Peluang Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare.....	43
1.	Tahap Pengajuan	44
2.	Tadap Verifikasi.....	47
3.	Tadap Analisis.....	48
4.	Tahap Pemutusan	48
5.	Tahap Pencairan	50
4.2	Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare.....	51
1.	Pelayanan	52
2.	Margin Keuntungan	53
3.	Promosi	54
4.3	Analisis Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian Menggunakan Analisis5C Bank BTN Syariah KCPS Parepare	
1.	Character	51
2.	Capacity.....	63
3.	Capital	63
4.	Collateral.....	64
5.	Condition Of Ekonomy	66

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan.....	77
5.2	Saran.....	78

Daftar Gambar

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.4	Bagan kerangka fikir	36

Daftar Tabel

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
4.1	Perhitungan penbiayaan KPR BTN Syariah	53

PEDOMAN TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

1. Transliterasi

a. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda.

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Tha	th	te dan ha
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Dhal	dh	de dan ha
ر	Ra	r	Er

ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Shad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik dis bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik ke atas
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Qi
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	Ye

Hamzah (ء) yang di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, ditulis dengan tanda (‘).

b. Vokal

1) Vokal tunggal (*monoftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa

tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Fathah	a	A
إ	Kasrah	i	I
أ	Dammah	u	U

2) Vokal rangkap (*diftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَـ	fathah dan ya	ai	a dan i
وَـ	fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

حَوْلَ : ḥaula

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ / اَـ	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
يِـ	kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
وِـ	dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : māta

رَمَى : ramā

قِيلَ :qīla

يَمُوتُ :yamūtu

d. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

1) *ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah [t].

2) *ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha(h)*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْجَنَّةِ :*rauḍah al-jannah* atau *rauḍatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْقَاضِيَاةُ :*al-madīnah al-fāḍilah* atau *al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ :*al-hikmah*

e. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا :*Rabbanā*

نَجَّيْنَا :*Najjainā*

الْحَقُّ :*al-haqq*

الْحَجُّ :*al-hajj*

نُعَمَّ :*nu‘‘ima*

عَدُوٌّ : 'aduwwun

Jika huruf ع bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (عِ) maka iali transliterasi seperti huruf *maddah* (i).

Contoh:

عَرَبِيٌّ : 'Arabi (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

عَلِيٌّ : 'Ali (bukan 'Alyy atau 'Aly)

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun bila hamzah terletak diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *Umirtu*

h. Kata Arab yang lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dar *Qur'an*), *Sunnah*. Namun bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-qur'an

Al-sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafẓ lā bi khusus al-sabab

i. *Lafẓ al-Jalalah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ *Dīnullah* بِاللَّهِ *billah*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *Hum fī rahmatillāh*

j. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga berdasarkan pada pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal

nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Contoh:

Wa mā Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi‘a linnāsi lalladhī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur’an Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: IbnuRusyd, Abū al-Walīd Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walid MuhammadIbnu)

Naṣr Ḥamīd Abū Zaid, ditulis menjadi: Abū Zaid, Naṣr Ḥamīd (bukan: Zaid, Naṣr Ḥamīd Abū)

2. Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	=	<i>subḥānahū wa ta‘āla</i>
saw.	=	<i>ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam</i>
a.s.	=	<i>‘alaihi al- sallām</i>
H	=	Hijriah
M	=	Masehi
SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir tahun
w.	=	Wafat tahun
QS .../...: 4	=	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahim/ ..., ayat 4
HR	=	Hadis Riwayat

Beberapa singkatan dalam bahasa Arab:

ص	=	صفحة
دو	=	بدون مكان

صهعى	=	صلى الله عليه وسلم
ط	=	طبعة
دن	=	بدون ناشر
الخ	=	إلى آخرها/إلى آخره
خ	=	جزء

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu dijelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed. : Editor (atau, eds. [dari kata editors] jika lebih dari satu orang editor). Karena dalam bahasa Indonesia kata “editor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).

et al.: “Dan lain-lain” atau “dan kawan-kawan” (singkatan dari *et alia*). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk. (“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.

Cet. : Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.

Terj.: Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga digunakan untuk penulisan karya terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahnya.

Vol.: Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedi dalam bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan katajuz.

No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya.

